



Арбитражный суд Краснодарского края
350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

арбитражного суда первой инстанции

Дело № А32-15827/2019

г. Краснодар

“ 18 ” сентября 2019г.

Резолютивная часть решения объявлена 17.09.2019. Полный текст решения
изготовлен 18.09.2019.

Арбитражный суд Краснодарского края
в составе судьи Н.В. Петруниной
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Савченко О.В.
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску администрации
муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799,
ИНН 2310032246), г. Краснодар, Краснодарского края к индивидуальному
предпринимателю Саркисову Артуру Юрьевичу (ОГРНИП 307231109900099, ИНН
231110026047), г. Краснодар, Краснодарского края, индивидуальному
предпринимателю Христостомовой Макрине Митрофановне (ОГРНИП
305231221000107, ИНН 231294013817), г. Краснодар, Краснодарского края, третьи
лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Краснодарскому краю, ФГБУ ФКП Росреестра в лице филиала по
Краснодарскому краю, о сносе самовольно возведенного строения
при участии:

от истца: Смирнов А.М. – представитель по доверенности от 10.01.2019,

от ответчиков: Ардаков А.В. – представитель по доверенности от 17.05.2019 № 23
АА 9076789,

от 3-их лиц – не явились

установил:

Администрация муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар,
Краснодарского края обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к
индивидуальному предпринимателю Саркисову Артуру Юрьевичу, индивидуальному
предпринимателю Христостомовой Макрине Митрофановне, г. Краснодар, Краснодарского
края и просит:

- обязать ответчиков снести самовольно возведенный объект капитального
строительства – нежилое здание площадью 234 кв.м с кадастровым номером
23:43:010130047:6773 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
восточнее улицы 1-го Мая в течение месяца с момента вступления решения суда в
законную силу. В случае если ответчики не исполнят решение суда в течение
установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет с взысканием с
ответчиков необходимых расходов;

- внести запись в Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости о прекращении права собственности Христомовой Макрины Митрофановны на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:010130047:6773 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее улицы 1-го Мая (государственная регистрация права от 27.12.2018 № 23:43:01300047:6773-23/001/2018-1);

- указать, что решение является основанием для снятия с государственного кадастрового учета объектов недвижимости – нежилого здания с кадастровым номером 23:43:010130047:6773 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее улицы 1-го Мая;

- в случае неисполнения решения суда взыскать с индивидуальных предпринимателей Саркисова Артура Юрьевича, Христомовой Макрины Митрофановны в пользу администрации муниципального образования город Краснодар судебную неустойку в размере 5000 рублей, с каждого, ежедневно до момента фактического исполнения.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 30.05.2019 производство по делу приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы, производство которой поручено НПО ООО «СтройТехЭкспертиза» (350024, г. Краснодар, ул. Ангарская, д. 2/2, оф. 53), экспертам Даниеляну Сурену Артуровичу и Данилову Михаилу Илларионовичу.

В адрес суда поступило заключение судебной экспертизы № 258/16.1 от 30.07.2019.

Для решения вопроса о возобновлении производства по делу назначено судебное заседание.

Третьи лица явку представителя в судебное заседание не обеспечили, уведомлены о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом с учетом ст. 121 АПК РФ и п. 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.2017 N 57 "О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов".

Производство по делу возобновлено в порядке ст.ст. 146, 147 АПК РФ.

В ходе судебного заседания истец поддержал иски требования в полном объеме.

Представитель ответчиков в иске просит отказать.

Стороны пояснили, что дополнительных документов и ходатайств не имеют.

Для оглашения резолютивной части судебного акта в судебном заседании 10.09.2019 судом в порядке ст. 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 17.09.2019 в 09-30 час. Информация об объявлении перерыва в судебном заседании была размещена на официальном сайте суда в сети «Интернет» по адресу: <http://krasnodar.arbitr.ru>.

После перерыва судебное заседания было продолжено в отсутствие представителей сторон и третьих лиц. Дополнительных документов и ходатайств стороны и третьи лица не направили.

Спор рассматривается по правилам ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителей сторон и третьих лиц по имеющимся материалам дела. Аудиозапись судебного заседания не велась.

Исследовав материалы дела и оценив в совокупности все представленные доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, суд считает иски требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В ходе осуществления муниципального земельного контроля муниципальным инспектором по земельному контролю проведено обследование объекта земельных отношений: земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0130047:1933, расположенного по адресу: г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее ул. 1-го Мая, в результате которого установлено, что на территории земельного участка зарегистрирован объект недвижимости – нежилое вспомогательное

здание, общей площадью 234 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер: 23:43:0130047:6773, часть которого размещена на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0130047:1940. Информация о выдаче разрешения на строительство этого объекта отсутствует, о чем составлен акт визуальной фиксации использования земельного участка № 77 от 06.02.2019.

Как следует из материалов дела, ответчикам на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок площадью 1557 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 23:43:0130047:8598, расположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: 350912, Краснодарский край, г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1-го Мая. Данный земельный участок образован путем объединения двух земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0130047:1933 и 23:43:0130047:1940 и поставлен на кадастровый учет 25.03.2019, о чем свидетельствует выписка из ЕГРН от 25.03.2019.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 19.03.2019 № 99/2019/251360498 на данном земельном участке расположено нежилое кирпичное здание площадью 234 кв.м, количество этажей: 1, кадастровый номер: 23:43:0130047:6773, принадлежащее на праве собственности Христовой Макрине Митрофановне, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.12.2018 сделана запись № 23:43:0130047:6773-23/001/2018-1.

В соответствии с информацией, представленной МКУ МОГК «Градинформ» (письмо от 26.12.2018 № 3997-28/3) и администрацией Прикубанского внутригородского округа города Краснодара (письмо от 27.12.2018 № 8915/44), градостроительный план земельного участка, разрешения на строительство объектов капитального строительства, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0130047:1933 не выдавались.

Вышеуказанные обстоятельства явились основанием для обращения администрации с настоящим иском в суд.

Согласно положениям статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

В предмет доказывания по иску о признании постройки самовольной и ее сносе входят следующие обстоятельства: создание объекта недвижимости на земельном участке, не отведенном в установленном порядке для этих целей; строительство объекта

без получения необходимых разрешений либо с существенным нарушением градостроительных норм и правил, создающим угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, наличие у истца права на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 22 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22) собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

В данном случае администрация признается надлежащим истцом по требованию о сносе самовольных построек на основании подпункта 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Органы местного самоуправления обращаются в суд с иском о сносе самовольных строений, расположенных в границах муниципального образования, в силу полномочий по осуществлению земельного контроля и выдаче разрешений на строительство объектов недвижимости.

Наличие у администрации как органа, наделенного полномочиями в сфере публичного порядка строительства, права на иск и установление факта нарушения этого порядка - отсутствия разрешения на строительство являются основаниями для удовлетворения заявленных требований в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 23 постановления Пленума № 10/22 в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в таком случае служит основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

В соответствии с абзацем четвертым пункта 2 статьи 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно пункту 24 постановления Пленума № 10/22 в случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

Из материалов дела следует, что право собственности на спорное здание зарегистрировано за Христомовой Макриной Митрофановной.

Следовательно, надлежащим ответчиком по делу является индивидуальный предприниматель Христомова Макрина Митрофановна.

Ответчики, возражая относительно заявленных требований и ссылаясь на техническое заключение от 30.04.2019, выданное МБУ «Институт Горкадастрпроект», указывают, что находящееся на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0130047:8598 строение, являющееся предметом настоящего спора, является некапитальным, в связи с чем, выдача разрешения на строительство не требуется.

Согласно пункту 29 постановления Пленума № 10/22 положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Рассматривая иски о сносе самовольной постройки, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 30.05.2019 производство по делу приостановлено, назначена судебная экспертиза, производство которой поручено экспертам НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну Сурену Артуровичу и Данилову Михаилу Илларионовичу.

На разрешение экспертов поставлены вопросы:

1. Определить в границах какого земельного участка (земельных участков) расположен спорный объект с кадастровым номером 23:43:010130047:6773? Имеется ли выход объекта за границы земельного участка?

2. Соответствует ли расположение спорного объекта с кадастровым номером 23:43:010130047:6773 правилам землепользования и застройки, генеральному плану муниципального образования и не находится ли спорный объект в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

3. Соответствует ли спорный объект с кадастровым номером 23:43:010130047:6773 техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам, нормам в части обеспечения сейсmobезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости?

4. Не создает ли сохранение объекта с кадастровым номером 23:43:010130047:6773 угрозу жизни и здоровью граждан?

5. Определить является ли спорный объект с кадастровым номером 23:43:010130047:6773 - объектом капитального строительства? В том числе установить, имеет ли спорный объект (объекты) фундамент, какова глубина его залегания, а также указать, возможно ли перемещение спорного объекта без причинения ему несоразмерного ущерба.

Экспертами, предупрежденными об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, в экспертном заключении № 258/16.1 от 30.07.2019 сделаны следующие выводы:

1. По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости, определено, что спорный объект с кадастровым номером 23:43:0130047:6773, площадью застройки 258 кв.м, расположен в границах земельного

участка с кадастровым номером 23:43:0130047:8598, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1-го Мая.

2. Спорный объект сборно-разборного типа с кадастровым номером 23:43:0130047:6773, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее ул. 1-го Мая, соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (утв. решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п. 6), предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне «Ж.2», в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его площади и процента застройки, а также в части существующей этажности и принятых отступов объекта от северной, восточной и южной границ выделенного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0130047:8598. Спорный объект не соответствует указанным требованиям правил землепользования и застройки в части принятого отступа от западной границы выделенного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0130047:8598, равного 1,5 м - 1,6 м, при требуемом показателе 3,0 м.

Необходимо отметить, что выявленное нарушение градостроительных требований правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, в части сокращения требуемого отступа объекта от западной границы выделенного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0130047:8598, не является существенным, так как оно не повлекло за собой сокращения минимально допустимого противопожарного разрыва до ближайшего здания, находящегося с западной стороны спорного объекта, на удалении 50 метров.

Результатами сопоставления данных геодезических измерений с данными Государственного кадастра недвижимости определено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0130047:8598, находится охранная зона подземного кабеля связи шириной 4,0 м (в соответствии с Правилами охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578). Спорный объект с кадастровым номером 23:43:0130047:6773, своей площадью застройки в 16,0 кв.м, попадает в границы указанной охранной зоны.

3. Спорный объект сборно-разборного типа с кадастровым номером 23:43:0130047:6773, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее ул. 1-го Мая, в части принятых объемно-планировочных решений соответствует действующим требованиям сводов правил СП 1.13130.2009 и СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов. В части принятых конструктивных решений соответствует требованиям ГОСТ 27751-88, сводам правил СП 14.13330.2018, СП 16.13330.2017, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, СП 28.13330.2017, СП 71.13330.2017 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Спорный объект соответствует санитарно-эпидемиологическим требованиям СП 52.13330.2016, предъявляемым к естественному освещению помещений с рабочими местами. Спорный объект в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части принятых противопожарных разрывов, необходимого количества подъездов пожарных автомобилей и установленной системы пожарной сигнализации, соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», а также требованиям СП 3.13130.2009, СП 4.13130.2013, СП 5.13130.2009 и ГОСТ 12.1.004-91. Спорный объект в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, не оказывает прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека и не создает

опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате его эксплуатации.

4. Спорный объект сборно-разборного типа с кадастровым номером 23:43:0130047:6773, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее ул. 1-го Мая, в соответствии с действующими требованиями свода правил СП 13-102-2003, находится в исправном состоянии - категория технического состояния строительных конструкций или здания в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Следовательно, спорный объект, своим техническим состоянием (исправное состояние), угрозу для жизни граждан не создает (в том числе при условии его сохранения). Ввиду того, что спорный объект соответствует санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья граждан он не создает (в том числе при условии его сохранения).

5. Результатами проведенного экспертного осмотра и результатами изучения представленных на исследования материалов арбитражного дела № А32-15827/2019 определено, что спорный объект имеет незаглубленную в грунт монолитную бетонную плиту толщиной 150 мм, устроенную по естественному основанию, которая в соответствии с требованиями пп. 8.1, 8.2 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений», служит для передачи нагрузки от здания на основание (грунт) и является незаглубленным фундаментом.

В соответствии с данными полученными по результатам выполненного комплекса строительно-технических исследований и с учетом действующих положений п. 10 ст. 1 гл. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ и разъяснений информационного письма Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) № КЧ-48-981 от 10.10.2006 определено, что спорный объект сборно-разборного типа с кадастровым номером 23:43:0130047:6773, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее ул. 1-го Мая, не является объектом капитального строительства, по причине наличия технической возможности перемещения указанного объекта без нанесения несоразмерного ущерба его назначению.

Сравнив требования пп. 3.1, 3.2, 10.1 и прил. А (обязательное) ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», с данными полученными по результатам проведенного комплекса строительно-технических исследований, определено, что спорный объект с кадастровым номером 23:43:0130047:6773, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее ул. 1-го Мая, в силу своего конструктивного решения (сборно-разборное здание), соответствует пониженному классу ответственности сооружений КС-1.

В силу части 3 статьи 86 АПК РФ заключение эксперта является одним из доказательств, исследуемых наряду с другими доказательствами по делу. Заключение судебной экспертизы определено законом в качестве доказательства, не имеющего заранее установленной силы и не обладающего преимуществом перед иными доказательствами и, как все иные доказательства, подлежит оценке по общим правилам в совокупности с другими доказательствами.

Суд, исследовав представленное в материалы дела экспертное заключение № 258/16.1 от 30.07.2019, находит выводы экспертов относительно квалификации здания площадью 234 кв.м, кадастровый номер: 23:43:0130047:6773, находящегося по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее ул. 1-го Мая, как объекта некапитального строительства, несостоятельными, ввиду следующего.

Для отнесения объекта к недвижимости необходимо наличие определенных признаков.

Данные признаки закреплены в пункте 1 статьи 130 ГК РФ. В соответствии с ним к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные

участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие) (пункт 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, далее - ГрК РФ).

В подпункте 2 пункта 17 статьи 51 ГрК РФ указано, что выдача разрешения не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других).

Из сопоставления названных норм следует, что понятие капитальности строения, сооружения, относящееся к их техническим признакам, включается в более широкую категорию объектов, прочно связанных с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Именно с этими правовыми категориями закон связывает отнесение объекта к недвижимому имуществу, в связи с чем, в каждом конкретном случае, с учетом совокупности всех обстоятельств суд, рассматривающий спор, должен определить, насколько прочно как физически, так и функционально объект связан с земельным участком, на котором располагается, и будет ли сохранено его предназначение при перемещении.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11052/09, суд при рассмотрении спора должен дать квалификацию объекту, основываясь на установленных фактических обстоятельствах, определить, имеется ли самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в пункте 1 статьи 130 Кодекса.

Эксперты НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» при проведении экспертного исследования указывают, что пространственный несущий каркас объекта в виде стальной рамы, установлен по монолитной бетонной незаглубленной в грунт плите, без сопряжения с плитой, что предусматривает возможность его перемещения. Конструкции стропильных ферм покрытия объекта выполнены разрезными, что обуславливает возможность их перемещения. Принятая конструкция кровли (проф. листы по деревянной обрешетке, уложенной по стальным кровельным прогонам) объекта определяет возможность ее перемещения. То есть, основной несущий остов спорного объекта возможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба его назначению на иное (новое) место. Заполнения оконных и дверных проемов в виде оконных и дверных блоков из ПВХ возможно демонтировать и повторно использовать. Исключением являются монолитная бетонная незаглубленная в грунт плита толщиной 150 мм устроенная по естественному основанию и наружные ограждающие стеновые конструкции, выполненные из кирпича толщиной 250 мм, перемещение которых без их разрушения невозможно. Внутренние системы инженерно-технического обеспечения в виде трубопроводов канализации, водоснабжения и электроснабжения, а также внутренняя отделка спорного объекта также не подлежат вторичному использованию. Исключением является оконечное оборудование (унитазы, раковины, смесители, розетки, выключатели), а также системы кондиционирования и пожарной сигнализации (стр.23 экспертного заключения).

В целях выполнения сравнительного анализа стоимости перемещения спорного объекта с кадастровым номером 23:43:0130047:6773 на новое (иное) место и стоимости возведения идентичного здания экспертами подготовлены два локальных сметных расчета, из анализа которых следует, что сметная стоимость перемещения (демонтаж, перевозка, монтаж) спорного объекта на новое (иное) место составляет 2815715,34 руб., сметная

стоимость строительства идентичного исследуемому объекту здания составляет 5067936,42 руб., то есть стоимость перемещения спорного объекта составляет 56 % от стоимости строительства идентичного исследуемому объекту здания.

Из чего экспертами сделан вывод, что перемещение спорного объекта на новое (иное) место не влечет за собой нанесение несоразмерного ущерба его назначению.

Суд полагает сделанный экспертом вывод о некапитальности спорного объекта неправомерным, не основанным на законе.

Согласно п. 5.1.83 «ГОСТ Р 58033-2017. Национальный стандарт Российской Федерации. Здания и сооружения. Словарь. Часть 1. Общие термины» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 19.12.2017 № 2031-ст), фундаментная плита (raft foundation) - это фундамент в виде сплошной бетонной плиты, который передает нагрузки на основание от всего сооружения.

В ходе исследования материалов экспертного заключения судом установлено, что фундаментом спорного объекта является монолитная бетонная незаглубленная в грунт плита толщиной 150 мм, устроенная по естественному основанию.

Таким образом, с учетом проведенного экспертного исследования, но вопреки необоснованному выводу экспертов, суд полагает, что спорный объект имеет фундамент, в виде фундаментной плиты. При демонтаже спорного объекта, его перемещении, фундамент, как один из основных конструктивных элементов здания будет утрачен, о чем также указано в экспертном заключении. То есть спорный объект имеет прочную связь с земельным участком, на котором он находится.

Согласно имеющихся в экспертном заключении фотоматериалов стеновые конструкции спорного объекта с северной и западной стороны полностью выполнены из кирпича, с южной и восточной стороны фасад также частично обложен кирпичем, в связи с чем, такой объект не может быть разобран (демонтирован) без утраты стеновых конструкций, что также подтверждается экспертным заключением.

Помимо прочего, в ходе анализа экспертного заключения и вышеуказанных фотоматериалов судом установлено, что внутри здания гипсокартонные перегородки зашпатлеваны и окрашены (в санузлах облицованы настенной керамической плиткой), пол покрыт напольной керамической плиткой на цементной стяжке.

Исходя из технических свойств, такие строительные материалы, как гипсокартон, керамическая плитка после монтажа и последующего демонтажа не могут быть повторно использованы без потери их характеристик, обеспечивающих надлежащее функциональное назначение. В связи с чем, в случае демонтажа спорного объекта будет утрачена внутренняя отделка всех помещений.

Здание оснащено системами инженерно-технического обеспечения в виде трубопроводов канализации, водоснабжения и электроснабжения, которые также не подлежат повторному использованию.

На основании вышеизложенного, несмотря на сборно-разборные свойства каркасной конструкции здания, спорное строение в целом не является разборным. В случае его демонтажа будут утрачены такие основные конструктивные элементы здания, как фундамент, стены, внутренняя отделка.

Исходя из заключения судебной экспертизы, спорное здание используется в качестве магазинов продовольственных и непродовольственных товаров, то есть как самостоятельный хозяйственный объект.

Судом установлено, что в настоящий момент спорный объект обладает всеми признаками недвижимого имущества - является объектом капитального строительства самостоятельного хозяйственного назначения.

В соответствии с нормами статьи 51 ГрК РФ, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального

строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

С учетом отсутствия в материалах дела доказательств обращения ответчика за выдачей разрешения на строительство объекта недвижимого имущества, суд приходит к выводу о самовольности спорного объекта.

При таких обстоятельствах не имеют правового значения выводы судебной экспертизы о соответствии спорного объекта санитарно-эпидемиологическим, экологическим, противопожарным нормам и правилам, отсутствию угрозы для жизни и здоровья граждан.

Принимая во внимание, что материалами дела подтверждено наличие в отношении спорного объекта признака самовольной постройки: строительство капитального объекта без соответствующего разрешения, суд находит представленные в материалы дела документы достаточными для удовлетворения требований истца о сносе такого строения.

Аналогичная позиция изложена в судебных актах, принятых по делу № А32-33464/2018.

Суд полагает, что месячный срок для сноса спорного объекта не нарушает баланс интересов сторон, так как снос такого объекта (одноэтажного) не сопряжен с какими-либо продолжительными работами. Иного материалы дела не содержат.

Относительно требования истца о внесении записи в Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости о прекращении права собственности Христовой Макрины Митрофановны на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0130047:6773, площадью 234 кв.м, расположенное по адресу: г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее ул.1-го Мая (государственная регистрация права № 23:43:0130047:6773-23/001/2018-1 от 27.12.2018), суд отмечает следующее.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку (абзац 2 пункта 23 постановления Пленума № 10/22).

В свою очередь прекращение права собственности (погашение соответствующей записи в ЕГРН) в результате сноса (фактического уничтожения) объекта недвижимости само по себе является основанием для уполномоченного органа снять такой объект с кадастрового учета, так как сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости должны обладать признаком достоверности.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества представляет собой внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (часть 7 статьи 1 Закона о госрегистрации).

В силу части 1 статьи 8 указанного закона в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков,

строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений (часть 2 статьи 8 Закона о госрегистрации).

Сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование на основании пункта 7 части 4 статьи 8 указанного Закона, также отнесены к основным сведениям об объекте недвижимого имущества, подлежащим внесению в кадастр недвижимости.

Частью 1 статьи 14 Закона о госрегистрации предусмотрено, что государственный кадастровый учет осуществляется на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Согласно пункту 2 части 5 статьи 14 Закона о госрегистрации государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав исключительно в случаях, если он осуществляется в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в ЕГРН, с приложением документов, являющихся основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных частью 2 статьи 14 названного закона.

Государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав, в том числе государственный кадастровый учет в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, осуществляется по заявлению собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (пункт 4 части 1 статьи 15 Закона о госрегистрации).

Таким образом, требования о погашении записи ответчика о праве собственности на самовольный объект, о снятии спорного объекта с кадастрового учета суд рассматривает как безусловные последствия удовлетворения требования о его сносе, которые кроме того, могут быть реализованы истцом в установленном административном порядке и не требуют какого-либо судебного решения об этом, в связи с чем не подлежат удовлетворению в рамках настоящего искового заявления.

Если самовольная постройка была обременена правами третьих лиц, например правами залогодержателя, арендатора, соответствующие обременения также прекращаются.

При этом лица, правами которых обременен спорный объект, должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика, поскольку судебный акт может повлиять на их права.

Сведений о наличии обременений спорного объекта недвижимости сторонами не представлено.

Истец заявил также требование о взыскании судебной неустойки на случай неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в месячный срок в размере 5000 руб. с каждого ежедневно до момента фактического исполнения решения суда о сносе.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Из Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 20.03.2008 № 153-О-О следует, что согласно частям 1 и 2 статьи 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» вступившие в законную силу постановления федеральных судов, мировых судей и судов субъектов Российской Федерации подлежат неукоснительному исполнению на всей территории

Российской Федерации; неисполнение постановления суда, а равно иное проявление неуважения к суду влекут ответственность, предусмотренную федеральным законом.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, исполнение судебного решения по смыслу части 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации следует рассматривать как элемент судебной защиты; соответственно, защита нарушенных прав не может быть признана действенной, если судебный акт не исполняется (Постановления от 30.07.2001 № 13-П, от 15.01.2002 № 1-П, от 14.05.2003 № 8-П, от 14.07.2005 № 8-П, от 12.07.2007 № 10-П, от 26.02.2010 № 4-П и от 14.05.2012 № 11-П).

Неисполнение судебных актов, а также невыполнение требований арбитражных судов влечет за собой ответственность, установленную названным Кодексом и другими федеральными законами (часть 2 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

На основании пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено названным Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330 ГК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее – постановление Пленума № 7) на основании пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (статья 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя.

Согласно пункту 31 постановления Пленума № 7 суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре. Судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства.

Удовлетворяя требования истца о присуждении судебной неустойки, суд указывает ее размер и/или порядок определения. Размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение (пункт 32 постановления Пленума № 7).

Определяя размер ответственности, суд, наряду с указанным выше, принимает во внимание то обстоятельство, что решение вынесено, в том числе в интересах жителей муниципального образования, то есть в публичных интересах.

При таких обстоятельствах, поскольку надлежащим ответчиком по делу является индивидуальный предприниматель Христонова Макрина Митрофановна, исходя из принципов соразмерности, справедливости и при соблюдении баланса интересов сторон, суд пришел к выводу об удовлетворении требования истца о взыскании с

индивидуального предпринимателя Христомовой Макрины Митрофановны судебной неустойки в размере 5000 руб. ежедневно с момента фактического исполнения решения суда о сносе в случае неисполнения судебного акта в установленный срок.

В соответствии с частью 3 статьи 110 АПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины.

С учетом изложенного, с ответчика подлежат взысканию в доход федерального бюджета 9000 руб.: государственная пошлина по иску - 6000 руб., государственная пошлина по заявлению о принятии обеспечительных мер - 3000 руб.

Указанная правовая позиция корреспондирует сложившейся судебной практике (Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.02.2018 N 15АП-20294/2017 по делу N А53-11147/2017).

Руководствуясь ст.ст. 167-170 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Обязать индивидуального предпринимателя Христову Макрину Митрофановну (ОГРНИП 305231221000107, ИНН 231294013817), г.Краснодар в месячный срок со дня вступления настоящего решения в законную силу, осуществить снос самовольно возведенного объекта капитального строительства - нежилого здания площадью 234 кв.м с кадастровым номером 23:43:0130047:6773, расположенного по адресу: г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее ул.1-го Мая.

В случае если индивидуальный предприниматель Христомова Макрина Митрофановна (ОГРНИП 305231221000107, ИНН 231294013817), г.Краснодар не исполнит настоящее решение в течение установленного срока, администрация муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246), г.Краснодар вправе осуществить снос вышеуказанного здания своими силами за свой счет с взысканием с индивидуального предпринимателя Христомовой Макрины Митрофановны необходимых расходов.

В случае неисполнения решения суда в месячный срок с момента вступления его в законную силу присудить (взыскать) с индивидуального предпринимателя Христомовой Макрины Митрофановны (ОГРНИП 305231221000107, ИНН 231294013817), г.Краснодар в пользу администрации муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246), г.Краснодар судебную неустойку в размере 5000 (пять тысяч) руб. ежедневно до момента фактического исполнения решения суда о сносе самовольной постройки.

В остальной части исковых требований к индивидуальному предпринимателю Христомовой Макрине Митрофановне отказать.

В удовлетворении исковых требований к индивидуальному предпринимателю Саркисову Артуру Юрьевичу (ОГРНИП 307231109900099, ИНН 231110026047), г.Краснодар отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Христомовой Макрины Митрофановны (ОГРНИП 305231221000107, ИНН 231294013817), г.Краснодар в доход Федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 9000 рублей.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд, г. Ростов-на-Дону.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Н.В. Петрунина