



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-15824/2018

Резолютивная часть решения оглашена 23 сентября 2019 года, полный текст решения изготовлен 30 сентября 2019 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Перشوкуба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению

Администрации муниципального образования город-курорт Анапа (ИНН 2301027017 ОГРН 1022300523057)

к обществу с ограниченной ответственностью «Омега» (ИНН 2301064900 ОГРН 1072301004357), Джадову Степану Васильевичу,

о признании реконструкции самовольной, приведении объекта в первоначальное состояние

по встречному исковому заявлению Джадова Степана Васильевича

к Администрации муниципального образования город-курорт Анапа (ИНН 2301027017 ОГРН 1022300523057)

о сохранении здания в реконструированном состоянии, признании права собственности

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: общество с ограниченной ответственностью «Детский оздоровительный лагерь круглогодичного действия «Восход» (ИНН 2301033839 ОГРН 1022300515214), Димоев Дионис Федорович,

при участии: от истца - представитель по доверенности Грабченко В.А., от ответчиков - представитель по доверенности Кравченко А.А., от третьих лиц - не явились, извещены,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Омега», Джадову Степану Васильевичу о признании реконструкции самовольной, приведении объекта в первоначальное состояние.

Джадов Степан Васильевич обратился в Арбитражный суд Краснодарского края со встречным исковым заявлением к муниципальному образованию город-курорт Анапа в лице Администрации о признании права собственности.

Истцом и ответчиками обеспечена явка представителей по доверенности.

Истцом в ходе судебного заседания заявлено ходатайство об уточнении исковых требований, согласно которому администрация просит:

1. Признать самовольной реконструкцию здания спального корпуса, этажностью - 6, общей площадью 4 350 кв.м расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, проспект Пионерский, д. 12, путем преобразования здания, а именно надстройки 5-го и 6-го этажей и пристройки лифтовой шахты размером 4 м x 4 м.

2. Обязать ООО «Омега», Джадова Степана Васильевича привести объект капитального строительства, а именно: здания спального корпуса, этажностью - 6, общей площадью 4 350 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, проспект Пионерский, д. 12 в состояние существующее до осуществления самовольной реконструкции, путем сноса (демонтажа) надстроенных 5-го, 6-го этажей и пристройки лифтовой шахты размером 4 м x 4 м.

Согласно ч. 1 ст. 49 АПК РФ истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

На основании вышеизложенного, уточнения исковых требований приняты судом в установленном порядке.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, суд установил следующие обстоятельства.

На основании договора аренды от 02.12.2014 №3700006579, заключенного между управлением имущественных отношений администрации муниципального образования

город-курорт Анапа и ООО «Детский оздоровительный лагерь круглогодичного действия «Восход», последнему в аренду передан земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, Краснодарский край, г. Анапа, просп. Пионерский, 12.

На основании акта приемки-передачи недвижимого имущества от 22.01.2018, в соответствии с решением единственного участника ООО «Омега» об увеличении уставного капитала за счет дополнительного вклада третьего лица, ООО «Детский оздоровительный лагерь круглогодичного действия «Восход» передало ООО «Омега» недвижимое имущество в качестве дополнительного вклада в уставной капитал, в том числе здание спального корпуса, общей площадью 2935,5 кв.м., расположенного на вышеуказанном земельном участке, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, просп. Пионерский, д. 10, 12, о чем в Едином государственном реестре недвижимого имущества сделана запись о государственной регистрации прав от 05.03.2018 №23:37:0107002:4231-23/026/2018-10.

Управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа в результате проведенного обследования на предмет соблюдения градостроительного законодательства при осуществлении строительства на территории муниципального образования город-курорт Анапа установлено, что ООО «Омега» на вышеуказанном земельном участке в отсутствие разрешительной документации проведена реконструкция 4-х этажного здания спального корпуса общей площадью 2935,5 кв.м., путем надстройки 5 и 6 этажей.

Наличие указанных фактов подтверждается информацией по результатам обследования земельного участка управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа; отоматериалами подготовленными специалистами УМК АМО город-курорт Анапа.

Администрацией муниципального образования города-курорта Анапа разрешительная документация на строительство не выдавалась, о чем свидетельствует информация Управления архитектуры и градостроительства.

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа полагает, что реконструкция данного объекта является самовольной, а объект - приведению к состоянию существующему до осуществления реконструкции.

Суд, принимая решение, руководствуется следующим.

Относительно довода Джадова Степана Васильевича о наличии оснований для прекращения производства по делу суд отмечает следующее.

Заявляя вышеуказанный довод, ответчик ссылается на отсутствие у Джадова Степана Васильевича статуса индивидуального предпринимателя.

В соответствии со статьей 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно пункту 2 указанной статьи арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке (далее - индивидуальные предприниматели), а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

Статьей 28 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации также предусмотрено, что арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, другими организациями и гражданами.

Таким образом, на подведомственность спора арбитражному суду влияет как характер правоотношений сторон, так и статус лиц, участвующих в деле.

Как следует из материалов дела, первоначальным ответчиком по настоящему делу являлось ООО «Омега», как собственник здания с кадастровым номером 23:37:0107002:4231, в отношении которого заявлено требование о сносе.

При этом, согласно Выписке из ЕГРН от 28.08.2018 № 23/001/113/2018-4705, право собственности на объект с кадастровым номером 23:37:0107002:4231 перешло к Джадову Степану Васильевичу (дата государственной регистрации права собственности 19.07.2018).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 03.09.2018 Джадов Степан Васильевич привлечен к участию в деле в качестве соответчика.

Как указано в пункте 13 Постановления от 1 июля 1996 года Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» с момента прекращения действия государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя, в частности, в связи с истечением срока действия свидетельства о государственной регистрации, аннулированием государственной регистрации и т.п., дела с участием указанных граждан, в том числе и связанные с осуществлявшейся ими ранее предпринимательской деятельностью, подведомственны судам общей юрисдикции, за исключением случаев, когда такие дела были приняты к производству арбитражным судом с соблюдением правил о подведомственности до наступления указанных выше обстоятельств.

Правовая позиция, сформулированная в пункте 13 названного Постановления носит общий характер, что не исключает ее применения также в случае привлечения соответчиком физического лица.

Согласно статье 47 (часть 1) Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом. Данное конституционное право - право на законный суд - является необходимой составляющей закрепленного частью 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации права на судебную защиту.

Этим конституционным предписаниям корреспондируют положения международных договоров Российской Федерации, прежде всего Конвенции о защите прав человека и основных свобод, обязывающие государства обеспечивать каждому защиту его прав путем справедливого разбирательства дела независимым, беспристрастным и созданным на основании закона компетентным, т.е. обладающим соответствующими полномочиями по рассмотрению конкретного дела в силу установленных законом правил подведомственности и подсудности, судом.

Гражданин Джадов Степан Васильевич, несмотря на отсутствие у него статуса предпринимателя, обладает полным объемом процессуальных прав, предусмотренных Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для стороны в арбитражном процессе. Поэтому его право на судебную защиту и разбирательство спора

справедливым, компетентным судом, созданным в установленном законом порядке, соблюдено.

Поэтому исковое заявление принято арбитражным судом к своему производству с соблюдением требований статей 27, 28 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о подведомственности.

В силу статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации защите подлежит нарушенное или оспоренное право или законный интерес.

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

В силу статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации защите подлежит нарушенное или оспоренное право или законный интерес.

Согласно положениям статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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 (далее - установленные требования), 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.

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» 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 соответствии с пунктом 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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» и абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

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.

В силу статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Между управлением имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа и ООО «ДОЛ КД «Восход» на основании постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 21.11.2014 №5177, заключен договор аренды от 02.12.2014 № 3700006576 в отношении земельного участка общей площадью 90 000 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: Краснодарский край, г.Анапа, просп. Пионерский, 12, с видом разрешенного использования: детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений (зарегистрирован в УФРС по КК 19.12.2014 № 23-23-26/40/2014-555). Срок действия договора аренды до 07.02.2063 включительно.

На основании договора от 30.11.2018 ООО «Восход» передало ООО «Омега» права и обязанности арендатора по договору аренды от 02.12.2014 №3700006576 (зарегистрирован в УФРС по КК 10.12.2018 № 23:37:0107001:3137-23/026/2018-9).

06.04.2018 между ООО «Омега» и Джадовым Степаном Васильевичем заключен договор купли-продажи нежилого здания, наименование: здание спального корпуса, общей площадью 2935,5 кв.м., этажностью - 5 эт., с кадастровым номером 23:37:0107002:4231, по адресу: Краснодарский край, г.Анапа, просп. Пионерский, 10-12, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:3137.

Сделка одобрена на основании протокола № 21/04 от 05.04.2018 внеочередного собрания участников ООО «Омега». Договор купли-продажи зарегистрирован в Анапском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 19.07.2018 за № 23:37:0107001:4231-23/026/2018-14.

26.12.2018 между ООО «Омега» и Джадовым Степаном Васильевичем заключен договор субаренды части земельного участка (23:37:0107001:3137) из земель населенных пунктов, площадью 5000/90000 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, просп. Пионерский, 12. Договор заключен на срок - 10 месяцев.

Согласно Выписке из ЕГРН от 28.08.2018 № 23/001/113/2018-4705, право собственности на объект с кадастровым номером 23:37:0107002:4231 зарегистрировано за Джадовым Степаном Васильевичем (дата государственной регистрации права собственности 19.07.2018). Кроме того, в отношении спорного объекта зарегистрировано обременение в виде ипотеки в силу закона в пользу Димоева Диониса Федоровича.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.08.2018 № 23/001/113/2018-4750, земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, проспект Пионерский, 12, принадлежит на праве собственности муниципальному образованию город-курорт Анапа, а также на праве аренды ООО «Детский оздоровительный лагерь круглогодичного действия «Восход».

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 04.03.2019 производство по делу приостановлено, назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено НПП ООО «СтройТехЭкспертиза», эксперту Даниеляну С.А., Данилов М.И.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) На каком земельном участке расположен спорный объект- здание спального корпуса общей площадью 2935,5 кв.м, этажность - 4, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, просп. Пионерский, д. 10, 12?

2) Определить произведена ли в отношении спорного объекта реконструкция/переустройство?

3) Если ответ на второй вопрос положительный, определить какие изменения были произведены на объекте при его реконструкции?

4) Если ответ на второй вопрос положительный, соответствует ли произведенная реконструкция/переустройство проектной документации и выданным разрешениям?

5) Возможно ли приведение спорного объекта в первоначальное состояние в соответствии с технической и разрешительной документацией?

б) Соответствует ли спорный объект Правилам землепользования и застройки, техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам?

7) Не создает ли сохранение указанного спорного объекта угрозу жизни и здоровью граждан?

16.07.2019 в адрес арбитражного суда поступило экспертное заключение НПП ООО «СтройТехЭкспертиза от 15.07.2019 № 239/16.1.

Отвечая на первый вопрос, экспертом указано, что в процессе проведения экспертного осмотра, был выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешних контуров 6-ти этажного здания спального корпуса, с целью установления его месторасположения и площади застройки. Измерения выполнены спутниковой геодезической аппаратурой «EFT MI GNSS». По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости, определено, что здание спального корпуса расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12.

Схема расположения здания спального корпуса в границах земельного участка показана на рис. 5 стр. 14 настоящего заключения.

При ответе на второй вопрос экспертом сделан вывод о том, что в отношении здания спального корпуса, расположенного по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, произведена реконструкция.

К данному выводу эксперты пришли, основываясь на том, что результатом выполненных на объекте работ, были изменены (увеличены) его параметры. В частности увеличены высота, количество этажей, площадь и строительный объем, путем расширения и надстройки объекта капитального строительства.

Отвечая на третий вопрос, эксперт указывает следующее.

Сравнив данные полученные по результатам проведенного визуального и инструментального обследования здания спального корпуса, расположенного по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, с данными содержащимися в представленной в материалах арбитражного дела № А3 2-15 824/2018 копии технического паспорта здания спального корпуса, подготовленного Анапским бюро технической инвентаризации, по состоянию на 01.11.2000 год, установлены следующие изменения объекта: увеличена этажность здания с 4-х до 6-ти этажей путем надстройки 2-х этажей; увеличена высота здания с 11,75 м до 18,5 м, путем надстройки 2-х этажей; увеличена площадь застройки

здания с 883,2 кв.м. до 919 кв.м. путем пристройки к южному фасаду здания лифтовой шахты с размерами 4,0 х 4,0 м, а также путем облицовки фасадов здания плитами утеплителя с последующим их оштукатуриванием; увеличена общая площадь здания с 2 935,5 кв.м. до 4 350 кв.м, путем надстройки 2-х этажей; увеличен строительный объем здания с 10 187 куб.м. до 16 500 куб.м. путем пристройки лифтовой шахты и надстройки 2-х этажей.

При ответе на четвертый вопрос эксперты отметили следующее.

В процессе проведения строительно-технических исследований экспертами дважды было заявлено ходатайство № 239/16.1 от 22.03.19 г. и от 24.04.19 г. о предоставлении дополнительных документов, а именно проектной и разрешительной документации спорного объекта. Указанные ходатайства по состоянию на 15.07.2019 не удовлетворены, ввиду чего экспертам технически не возможно ответить на поставленный судом вопрос о соответствии произведенной реконструкции здания спального корпуса, проектной и разрешительной документации.

Отвечая на пятый вопрос, эксперты указывают следующее.

Проанализировав действующие требования разделов 5-8 СТО 2.33.53-2011 «Организация строительного производства. Снос (демонтаж) зданий и сооружений» и сравнив их с данными полученными по результатам проведенного визуального и инструментального обследования, определено, что в рассматриваемом случае произвести ликвидацию надстроенных 5-го и 6-го этажей и ликвидацию пристроенной шахты лифтов размерами 4,0х4,0 м здания спального корпуса по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, технически возможно только путем их демонтажа, поэлементным способом.

Между тем, проанализировав действующие требования пункта 5.7.1 раздела 5 СП 48.13330.2011 «Организация строительства», требования подпункта 7 пункта 12 статьи 48 «Архитектурно-строительное проектирование», Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ и требования раздела 7 постановления Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», определено, что работы по ликвидации надстроенных 5-го и 6-го этажей и ликвидации пристроенной шахты лифтов размерами 4,0х4,0 м здания спального корпуса по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, требует обязательного наличия раздела проектной документации: «Проекта организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства». То есть, выполнить такие работы в отсутствии указанного раздела проектной документации технически не возможно.

Исследуя шестой вопрос, экспертом сделан вывод о том, что здание спального корпуса, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки МО г-к. Анапа (утв. решением Совета МО г-к. Анапа № 424 от 26.12.13 г), предъявляемым к объектам находящимся в зоне объектов санаторно-курортного и туристического назначения «Р-К», в части основного вида разрешенного использования земельного участка и его процента застройки, а также в части существующей высоты здания и его отступов от границ участка. То есть, здание спального корпуса, соответствует указанным требованиям ПЗЗ г-к. Анапа в полном объеме.

Расположение реконструированного здания спального корпуса, являющегося объектом курортного назначения, в границах водоохраной зоны Черного моря и в границах II зоны горно-санитарной охраны курорта, не противоречит требованиям п. 13 Постановления Правительства РФ от 07.12.1996 г. № 1425 и требованиям ст. 24 ПЗЗ МО г-к. Анапа.

Здание спального корпуса, расположенное по адресу: Краснодарский край, г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим требованиям ГОСТ Р 51185-2014 и сводам правил СП 1.13130.2009, СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то есть к зданиям общественного назначения). В части принятых конструктивных решений соответствует требованиям ГОСТ 27751-88 и сводам правил СП 14.13330.2018, СП 15.13330.2012, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, СП 50.13330.2012, СП 63.13330.2012, СП 70.13330.2012 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, ТСН 22-302-2000, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Здание спального корпуса соответствует санитарным требованиям СП 52.13330.2016 и СанПиН 2.1.2.2645-10, предъявляемым к естественному освещению и продолжительности инсоляции. Спальный корпус в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов, принятых противопожарных разрывов и установленных систем противопожарной защиты, соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о

требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. № 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. Здание спального корпуса, в соответствии с действующими 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.

Отвечая на седьмой вопрос, эксперт указывает, что Выполненный комплекс строительно-технических исследований, позволил заключить, что 6-ти этажное здание спального корпуса, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, в соответствии с требованиями СП 13-102-2003, находится в нормативном уровне технического состояния - категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций здания соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д). Следовательно, здание спального корпуса своим техническим состоянием, угрозу для жизни граждан не создает (в том числе при условии его сохранения в реконструированном виде).

Ввиду того, что здание спального корпуса соответствует санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья граждан оно не создает (в том числе при условии его сохранения в реконструированном виде).

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что положения статьи

222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. По смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и приведенных разъяснений созданием нового объекта является изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости.

При таких обстоятельствах на произведенную реконструкцию недвижимого имущества распространяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующие правоотношения, связанные с возведением самовольной постройки.

В рамках настоящего дела Джадовым Степаном Васильевичем заявлено встречное исковое требование о сохранении здания в реконструированном состоянии, признании права собственности.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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», отсутствие разрешения на реконструкцию само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешений на строительство (реконструкцию) и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство (реконструкцию) и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

В случае если застройщик не предпринимал никаких мер к получению разрешения на строительство как до начала строительства (реконструкции) спорного объекта, так и во время проведения работ, удовлетворение иска о признании права собственности на данное

самовольное строение не соответствует положениям статьи 222 Гражданского кодекса и статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11066/09).

О надлежащем характере мер, предпринятых лицом, создавшим самовольную постройку, также может свидетельствовать своевременное обращение в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство с приложением документов, предусмотренных частями 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Истец по встречному исковому заявлению указывает следующее.

Джадовым С.В. произведены строительные работы изменившие параметры объекта капитального строительства - нежилое здание спального корпуса с кадастровым номером 23:37:0107002:4231, а именно увеличена его этажность до 6 этажей за счет настройки одного этажа (шестого), за счет чего увеличена площадь здания с 2935,5 кв.м. до 4649,9 кв.м., что подтверждается техническим паспортом, подготовленным ГБУ Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ» отдел по г-к. Анапа по состоянию на 06 марта 2019 года.

Вместе с тем, разрешение на ввод реконструированного нежилого здания спального корпуса у истца по встречному иску отсутствует.

Однако, правопродшественником Джадова С.В. являлось ООО «Омега», которым предпринимались действия, направленные на получение соответствующего разрешения на реконструкцию спорного здания.

Так согласно заявлению от 16.03.2018 № 13 ООО «Омега» обратилось в Управление архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город-курорт Анапа с заявлением о выдаче разрешения на реконструкцию объекта с кадастровым номером 23:37:0107002:4231.

Заявление оставлено адресатом без удовлетворения.

Таким образом, единственным признаком спорного объекта, как самовольной постройки, является отсутствие разрешения на реконструкцию, к получению которого правопродшественник Джадова С.В., предпринимал надлежащие меры.

Исследовав материалы экспертного заключения НПП ООО «СтройТехЭкспертиза от 15.07.2019 № 239/16.1, суд указывает, что работы по ликвидации надстроженных 5-го и 6-го этажей и ликвидации пристроенной шахты лифтов размерами 4,0x4,0 м здания

спального корпуса по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, требуют обязательного наличия раздела проектной документации: «Проекта организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства», выполнить такие работы в отсутствие указанного раздела проектной документации технически не возможно.

При этом, заключением судебной экспертизы подтверждено, что произведенные строительно-монтажные работы спорного объекта не создают угрозу жизни и здоровью граждан, не оказывают прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека и не создают опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате его эксплуатации, соответствует действующим требованиям ГОСТ Р 51185-2014 и сводам правил СП 1.13130.2009, СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства, в результате чего спорный объект соответствует санитарным требованиям СП 52.13330.2016 и СанПиН 2.1.2.2645-10, предъявляемым к естественному освещению и продолжительности инсоляции, в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов, принятых противопожарных разрывов и установленных систем противопожарной защиты, соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки МО г-к. Анапа (утв. решением Совета МО г-к. Анапа № 424 от 26.12.13 г), предъявляемым к объектам находящимся в зоне объектов санаторно-курортного и туристического назначения «Р-К», в части основного вида разрешенного использования земельного участка и его процента застройки, а также в части существующей высоты здания и его отступов от границ участка.

На основании вышеизложенного, основания для удовлетворения первоначальный исковых требований о приведения объекта капитального строительства, а именно: здания спального корпуса, этажностью - 6, общей площадью 4 350 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, проспект Пионерский, д. 12 в состояние существующее до осуществления самовольной реконструкции, путем сноса (демонтажа) надстроенных 5-го, 6-го этажей и пристройки лифтовой шахты размером 4 м х 4 м, отсутствуют.

При этом, принимая во внимание, что истцом по встречному иску произведены строительно-монтажные работы в отношении спорного объекта, право собственности в отношении которого зарегистрировано Джадовым С.В. в установленном порядке, и находящегося на земельном участке, специально отведенном для расположения детского оздоровительного лагеря и дачи дошкольных учреждений, суд находит представленные в материалы дела документы достаточными для удовлетворения требований истца по встречному исковому заявлению о признании права собственности на нежилое здание общей площадью 4 649,9 кв. м., общей этажностью 6, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, 12.

Истец по встречному иску доказал наличие условий, допускающих признание права собственности на объект самовольного строительства.

Относительно требований Джажова С.В. об указании в резолютивной части решения, что оно является основанием для погашения записи о государственной регистрации права собственности Джадова Степана Васильевича на объект капитального строительства, назначение: нежилое здание, общей площадью 2935,5 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0107002:4231, общей этажностью: 5, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, 10, 12, регистрационная запись № 23:37:0107002:4231-23/026/2018-14 от 18.07.2018; указании в резолютивной части решения, что оно является основанием для снятия с государственного кадастрового учета объекта капитального строительства, назначение: нежилое здание, общей площадью 2935,5 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0107002:4231, общей этажностью: 5, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, 10, 12; указании, что решение суда является основанием для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности Джадова Степана Васильевича на объект капитального строительства, назначение: нежилое здание, общей площадью 4649,9 кв.м., общей этажностью: 6, материал стен: из прочих материалов, год завершения строительства: 2018, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, 12, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, суд отмечает следующее.

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 не подлежащие удовлетворению в судебном порядке, которые 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.

Судебные расходы, в том числе на оплату производства судебной экспертизы, в силу требований ст. 110 АПК РФ, подлежат отнесению на Джадова С.В., так как Администрация муниципального образования город-курорт Анапа не совершала каких либо неправомерных действий в отношении спорного имущества истца по встречному иску.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Уточнение исковых требований принять.

В удовлетворении исковых требований Администрации муниципального образования город-курорт Анапа (ИНН 2301027017 ОГРН 1022300523057) к обществу с ограниченной ответственностью «Омега» (ИНН 2301064900 ОГРН 1072301004357), Джадову Степану Васильевичу отказать.

Признать за Джадовым Степаном Васильевичем право собственности на нежилое здание общей площадью 4 649,9 кв. м., общей этажностью 6, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, 12.

В удовлетворении остальной части встречных исковых требований отказать.

Обеспечительные меры, наложенные определением Арбитражного суда Краснодарского края от 26.06.2018, отменить.

Взыскать с Джадова Степана Васильевича в пользу научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» (ИНН

2311185069, ОГРН 1152311000863) стоимость проведенной судебной экспертизы в размере 134 500 руб.

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 Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.В. Николаев