



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**  
**Дело № А32-22025/2019**

«10» октября 2019 г.

г. Краснодар

Резолютивная часть решения суда изготовлена «10» октября 2019 г.

Полный текст решения суда изготовлен «10» октября 2019 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Любченко Ю.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шевченко А.Н., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Администрации муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар, к Индивидуальному предпринимателю Леонтьеву Андрею Леонидовичу, г. Краснодар, об обязанности Индивидуального предпринимателя Леонтьева Андрея Леонидовича снести самовольно возведенный объект капитального строительства - одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0407025:967 площадью 167.7 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0407025:36 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, 70/1, в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу (в случае если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов; внести запись в Единый государственный реестр недвижимости о прекращении права собственности Леонтьева Андрея Леонидовича на объект капитального строительства - одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0407025:967 площадью 167,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Краснодар. Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, 70/1), а также аннулировать в Едином государственном реестре недвижимости регистрационную запись регистрации от 15.11.2018 № 23:43:0407025:967-23/001/2018-1; указать, что решение является основанием для снятия с государственного кадастрового учёта объекта капитального строительства - одноэтажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0407025:967 площадью 167,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, 70/1; взыскать с Индивидуального предпринимателя Леонтьева Андрея Леонидовича в соответствии со ст. 308.3 ГК РФ неустойку в случае неисполнения судебного акта в размере 10 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда, начиная после истечения месячного срока со дня вступления решения суда в законную силу,

при участии в судебном заседании:

от истца: Трошина О.Н., доверенность в деле,

от ответчика: Герман Ю.Г., Логинов И.Ю., доверенность в деле,

**У С Т А Н О В И Л:**

Администрации муниципального образования город Краснодар (далее – администрация, истец) обратилась в арбитражный суд с заявлением об обязанности Индивидуального предпринимателя Леонтьева Андрея Леонидовича (далее – предприниматель, ответчик) снести самовольно возведенный объект капитального строительства - одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0407025:967 площадью 167.7 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0407025:36 по адресу: г. Краснодар, Карасунский

внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, 70/1, в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу (в случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов); внести запись в Единый государственный реестр недвижимости о прекращении права собственности Леонтьева Андрея Леонидовича на объект капитального строительства - одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0407025:967 площадью 167,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Краснодар. Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, 70/1, а также аннулировать в Едином государственном реестре недвижимости регистрационную запись регистрации от 15.11.2018 № 23:43:0407025:967-23/001/2018-1; указать, что решение является основанием для снятия с государственного кадастрового учёта объекта капитального строительства - одноэтажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0407025:967 площадью 167,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, 70/1; взыскать с предпринимателя в соответствии со ст. 308.3 ГК РФ неустойку в случае неисполнения судебного акта в размере 10 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда, начиная после истечения месячного срока со дня вступления решения суда в законную силу.

Представитель истца в ходе судебного разбирательства настаивал на удовлетворении заявленных требований, основания изложены в исковом заявлении и документах, приложенных к нему.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований, представлен отзыв, приобщённый к материалам настоящего дела.

В соответствии со ст. 163 АПК РФ в судебном заседании 07.10.2019 объявлялся перерыв до 10.10.2019 до 10 час. 00 мин. Лица, участвующие в деле и присутствовавшие в зале судебного заседания до объявления перерыва, считаются надлежащим образом извещенными о времени и месте судебного заседания, и их неявка в судебное заседание после окончания перерыва не является препятствием для его продолжения (ч. 5 ст. 163 АПК РФ).

После перерыва заседание продолжено в указанное время.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства в порядке ст. 71 АПК РФ, суд пришёл к выводу о том, что исковые требования являются необоснованными и не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, в ходе проведения визуальной фиксации использования земельного участка управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар визуально зафиксировано, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0407025:36 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, 70/1, расположено нежилое здание площадью 167,7 кв.м, возведенное без разрешительной документации, а также без минимально допустимого отступа от границы отделяющий земельный участок от территории общего пользования.

Наличие указанных фактов подтверждается актом визуальной фиксации использования земельного участка управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар от 03.04.2019 № 285.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2019 № 23/001/054/2019-11000 правообладателем земельного участка площадью 1962 кв.м с кадастровым номером 23:43:0407025:36 и видом разрешенного использования «для эксплуатации объектов автосервиса» по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, 70/1, является Индивидуальный предприниматель Леонтьев Андрей Леонидович, о чём в Едином государственном реестре недвижимости 31.05.2011 сделана запись регистрации № 23-23-01/349/2011-051.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2019 № 23/001/054/2019-11006 в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0407025:36 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, 70/1, расположено одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0407025:967 площадью 167,7 кв.м, принадлежащее на праве собственности Индивидуальному предпринимателю

Леонтьеву Андрею Леонидовичу, о чём в Едином государственном реестре недвижимости 15.11.2018 сделана запись регистрации № 23:43:0407025:967-23/001/2018-1.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей от 05.06.2019 Леонтьев Андрей Леонидович зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя.

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0407025:36 по ул. им. Е. Бершанской, 70/1 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара выдан градостроительный план земельного участка от 27.05.2016 № RU 23306000-00000000006005 без места допустимого размещения капитального объекта.

Согласно п. 2.2 градостроительного плана земельного участка от 27.05.2016 № RU 23306000-00000000006005 место размещения объекта капитального строительства не предусмотрено, в связи с расположением земельного участка в зоне рекреационного назначения по генеральному плану муниципального образования город Краснодар.

По информации администрации Карасунского внутригородского округа города Краснодара и департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар разрешение на строительство на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0407025:36 не выдавалось.

Администрация предполагает, что спорное сооружение является самовольным строением, так как объект возведен без получения на это согласований, разрешений, объект возведен с нарушением градостроительных и строительных норм и правил и в соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ подлежит сносу осуществившим его лицом либо за его счет.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с настоящим иском заявлением.

При рассмотрении дела и разрешении спора Арбитражный суд Краснодарского края полагает исходить из следующего.

В соответствии п. 1 ст. 1 ГК РФ, гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Согласно ч. 1 ст. 4 АПК РФ, ст. 11 ГК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Избрание способа защиты своего нарушенного права является прерогативой истца, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. В тех случаях, когда закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ защиты, лицо, обращающееся в суд, вправе воспользоваться именно этим способом защиты.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

В соответствии с подпунктом 20 п. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в ведении органов местного самоуправления находится утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

Согласно ст. 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.

Само по себе возведение самовольной постройки является правонарушением, нарушением норм как частного, так и публичного права. Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 03.07.2007 № 595-О-П: самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, не является ее законным владельцем.

Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в п. 1 ст. 222 ГК РФ три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, то есть санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Из буквального смысла приведенной нормы следует, что содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в п. 1 ст. 222 ГК РФ.

Таким образом, по общему правилу правовым последствием осуществления самовольной постройки должен быть ее снос.

Согласно разъяснениям, изложенным в пунктах 22 и 24 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «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.

По смыслу абзаца второго п. 2 ст. 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

В пункте 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что положения ст. 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом.

По смыслу приведенной правовой нормы самовольной постройкой может быть признан исключительно объект недвижимости (Определение Верховного Суда РФ от 19.07.2016 № 18-КГ16-61).

Согласно ст. 130 ГК РФ 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.

Согласно ст. 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на

земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с ч. 3 ст. 85 Земельного кодекса РФ установлено, что градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков не зависимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

В соответствии с п. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии с п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ к объектам капитального строительства относятся объект капитального строительства - 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).

Таким образом, временные постройки, временные здания и сооружения, которые непрочны связаны с землей, не относятся к объектам капитального строительства, и для возведения таких построек, в силу требований ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство не требуется.

Согласно ст. 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В качестве доказательств допускаются письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов, консультации специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи, иные документы и материалы. Не допускается использование доказательств, полученных с нарушением федерального закона.

Судом установлено, что спорный объект принадлежит на праве собственности Индивидуальному предпринимателю Леонтьеву Андрею Леонидовичу, о чём в Едином государственном реестре недвижимости 15.11.2018 сделана запись регистрации № 23:43:0407025:967-23/001/2018-1.

Возражая на исковое заявление, предприниматель указывает, что спорный объект соответствует действующим требованиям сводов правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов, требованиям ГОСТ, сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием, не является объектом капитального строительства и не обладает признаками недвижимого имущества, спорный объект соответствует санитарно-эпидемиологическим и

экологическим нормам и правилам, следовательно, угрозу для жизни и здоровья граждан не создаёт.

В силу ч. 1 ст. 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

В целях выяснения обстоятельств, входящих в предмет доказывания по делу, определением суда от 09.07.2019 по настоящему делу была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Рыкову Евгению Сергеевичу.

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

«1. Определить технико-экономические показатели строения, назначение строения, одноэтажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0407025:967 площадью 167,7 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0407025:36 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, 70/1 (далее по тексту спорный объект)?

2. Соответствует ли спорный объект требованиям градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, а также градостроительному плану земельного участка, градостроительному регламенту, правилам землепользования и застройки, а также Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар?

3. Является ли спорное строение объектом капитального строительства или временным строением? По каким признакам (технико-экономические показатели) сделаны такие выводы. Является ли указанный объект прочно связанным с землей, и возможно ли его перемещение без несоразмерного ущерба для его целевого назначения?

4. Создает ли спорный объект угрозу жизни и здоровью граждан, затрагивает ли права третьих лиц?

5. Определить в границах ли земельного участка с кадастровым номером 23:43:0407025:36 расположен спорный объект, соответствует ли целевому назначению земельного участка?».

В процессе проведенного исследования экспертом установлено, что в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003, СП 14.13330.2014, СП 22.13330.2016 и СП 118.13330.2012\*, визуального и инструментального обследования нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0407025:967, по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, д. 70/1, определены его следующие технико-экономические показатели: нежилое здание отдельно стоящее, прямоугольной формы с размерами в плане 20,19 x 9,34 м, и 19,86 x 9,28 м; здание имеет 1 надземный этаж [п. «Г.8» прил. «Г» СП 118.13330.2012]; высота здания от отметки земли до наивысшей отметки односкатной крыши составляет 5,47 м [п. «Б.5\*» прил. «Б» СП 118.13330.2012]; высота здания от отметки земли до низа чердачного перекрытия по стальным фермам составляет 4,02 м [п. «1» прим. к табл. «6.1» СП 14.13330.2014]; площадь застройки здания по его внешнему обводу в уровне цоколя, включая все выступающие части, составляет 185,0 кв.м. [п. «Г.7» прил. «Г» СП 118.13330.2012]; строительный объем здания в пределах внешних поверхностей наружных стен с включением ограждающих конструкций, составляет 865,8 куб.м. [п. «Г.6\*» прил. «Г» СП 118.13330.2012]; общая площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен и перегородок, составляет 167,7 кв.м. [п. «Г.1» прил. «Г» СП 118.13330.2012]; фундамент здания – незаглубленная в грунт монолитная бетонная плита толщиной 200 мм устроенная по естественному основанию [пп. «8.1, 8.2» СП 22.13330.2016]; конструктивная схема – здание со стальным каркасом; фактическое использование: здание эксплуатируется в качестве боксов для окраски автомобилей.

Одноэтажное нежилое отдельно стоящее здание расположенное по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, д. 70/1, 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 (то есть к зданиям общественного назначения). В части принятых конструктивных решений соответствует требованиям ГОСТ 27751-88, сводам правил СП14.13330.2011, СП 16.13330.2011, СП 17.13330.2011, СП 22.13330.2016, СП28.13330.2012, СП

71.13330.2011 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием.

Нежилое здание соответствует санитарно-эпидемиологическим требованиям СП 52.13330.2016, предъявляемым к естественному освещению помещений с рабочими местами. Нежилое здание в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части принятых противопожарных разрывов и необходимого количества подъездов пожарных автомобилей 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 4.13130.2009 и ГОСТ 12.1.004-91. Исследованное здание соответствует действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям СП 52.13330.2011, предъявляемым к естественному освещению помещений с рабочими местами и экологическим нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, в части соблюдения нормируемого размера санитарно-защитной зоны.

Нежилое здание соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее - ПЗЗ г. Краснодара), предъявляемым к объектам, находящимся в территориальной зоне «Ж.1.1», в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его площади, ширины вдоль фронта улицы и процента застройки, а также в части принятой этажности здания, его высоты, отступов от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования и отступов от границ смежных земельных участков.

Нежилое здание не соответствует указанным требованиям ПЗЗ г. Краснодара, в части принятого отступа до южной границы смежного земельного участка, равного 0,63 м, при требуемом показателе 3,0 м.

Эксперт отметил, что выявленная недостаточность отступа здания от южной границы земельного участка не повлекла за собой сокращения требуемых противопожарных разрывов до ближайших объектов, следовательно, выявленное несоответствие является несущественным.

Экспертом определено, что нежилое здание имеет незаглубленную в грунт монолитную бетонную плиту толщиной 200 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 выполненных строительно-технических исследований, с учетом действующих положений п. 10 ст. 1 гл. 1 Градостроительного кодекса РФ и разъяснений информационного письма Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) № КЧ-48-981 от 10.10.2006, определено, что нежилое здание по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, д. 70/1, не является объектом капитального строительства и не обладает признаками недвижимого имущества, 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, экспертом определено, что нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0407025:967 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, д. 70/1, в силу своего конструктивного решения (сборно-разборное здание), соответствует пониженному классу ответственности сооружений КС-1.

Так же экспертом определено, что нежилое одноэтажное здание с кадастровым номером 23:43:0407025:967, расположенное по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, д. 70/1, в соответствии с действующими требованиями 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, нежилое здание, своим техническим состоянием (исправное состояние), угрозу для жизни граждан не создает (в том числе при условии его сохранения).

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

Так же, экспертом в процессе проведения экспертного осмотра был выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешних контуров спорного объекта, с целью установления его месторасположения и площади застройки. По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости экспертом определено, что спорный объект площадью застройки 185 кв.м, расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0407025:36, по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, д. 70/1.

Нежилое одноэтажное здание с кадастровым номером 23:43:0407025:967, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0407025:36, по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, д. 70/1, соответствует целевому назначению земельного участка.

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 АПК РФ.

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены ст. 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленное суду заключение эксперта № 266/16.1 от 03.09.2019 подписано экспертом, удостоверено печатью экспертного учреждения и соответствует установленным ст. 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперт под подписку предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения экспертов судом не установлено.

Согласно ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Результаты оценки доказательств суд отражает в судебном акте, содержащем мотивы принятия или отказа в принятии доказательств, представленных лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений.

Оценив заключение эксперта в совокупности с другими доказательствами, содержащимися в материалах дела, суд не находит оснований сомневаться в компетентности и беспристрастности эксперта, а также сомневаться в правильности выводов, сделанных экспертом.

На основании вышеизложенного, заключение экспертизы, выполненное экспертом НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Рыковым Евгением Сергеевичем принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Исходя из вышеизложенного, судом установлено, что спорный объект соответствует санитарно-эпидемиологическим требованиям СП 52.13330.2016, предъявляемым к естественному освещению помещений с рабочими местами, нежилое здание в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части принятых противопожарных разрывов и необходимого количества подъездов пожарных автомобилей 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 4.13130.2009 и ГОСТ 12.1.004-91; спорный объект соответствует действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям СП 52.13330.2011, предъявляемым к естественному освещению



помещений с рабочими местами и экологическим нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, в части соблюдения нормируемого размера санитарно-защитной зоны.

Спорный объект соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в ПЗЗ г. Краснодара, предъявляемым к объектам, находящимся в территориальной зоне «Ж.1.1», в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его площади, ширины вдоль фронта улицы и процента застройки, а также в части принятой этажности здания, его высоты, отступов от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования и отступов от границ смежных земельных участков.

Спорный объект, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, 70/1, не является объектом капитального строительства и не обладает признаками недвижимого имущества, по причине наличия технической возможности перемещения указанного объекта без нанесения несоразмерного ущерба его назначению.

Кроме того, спорный объект находится в исправном состоянии, соответствует санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам, угрозу для жизни и здоровья граждан не создаёт.

Спорный объект находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0407025:36 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е. Бершанской, 70/1, принадлежащего предпринимателю и соответствует его целевому назначению.

Таким образом, поскольку спорное сооружение не является объектом недвижимого имущества, в соответствии с разъяснениями п. 29 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» его признание самовольной постройкой и последующий снос по основанию, предусмотренному ст. 222 ГК РФ, невозможен.

В части того, что спорный объект не соответствует требованиям ПЗЗ г. Краснодара, в части принятого отступа до южной границы смежного земельного участка, равного 0,63 м, при требуемом показателе 3,0 м, не является основанием для его сноса, так как выявленная недостаточность отступа здания от южной границы земельного участка не влечет за собой сокращения требуемых противопожарных разрывов до ближайших объектов, следовательно, несоответствие является несущественным, что также отражено в экспертном заключении по настоящему делу.

Более того, администрация не доказала каким образом нарушены ее права и законные интересы спорным объектом, при том, что созданный объект не является недвижимым имуществом, соответствует целевому назначению земельного участка, угрозу для жизни и здоровья граждан не создаёт, соответствует санитарно-эпидемиологическим, строительным, градостроительным нормам, требованиям пожарной безопасности.

Часть 1 ст. 66 АПК РФ обязывает участвующих в деле лиц представлять доказательства.

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основания своих требований и возражений. Неисполнение лицом, участвующим в деле, процессуальной обязанности по доказыванию обстоятельств, на которые оно ссылается как на основания своих требований и возражений, влечет для нее риск наступления последствий такого своего поведения.

Поскольку правила ст. 222 ГК РФ о сносе самовольной постройки, не могут быть применены к спорным правоотношениям, оснований для удовлетворения исковых требований администрации у суда не имеется.

Рассматривая требования администрации в части внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о прекращении права собственности Леонтьева Андрея Леонидовича, на объект недвижимости и аннулировании в Едином государственном реестре недвижимости регистрационную запись регистрации, суд установил следующее.

В п. 52 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», разъяснено, что в соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический

акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение (п. 53 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22).

Предъявление иска о признании права или обременения отсутствующими является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством (признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения).

Соответствующая правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12576/11.

Иск о признании права отсутствующим имеет узкую сферу применения. Он не может заменять виндикационный, негаторный или иные иски, поскольку допустим только при невозможности защиты нарушенного права иными средствами (определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.03.2016 № 19-КГ15-47).

Статьями 304 и 305 ГК РФ предусмотрено право собственника (иного законного владельца) требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Возможность обращения с требованием о признании права (обременения) на недвижимое имущество отсутствующим предоставлена лицу, в чьем владении находится спорное имущество.

Следовательно, удовлетворение такого требования возможно, если истец является владеющим собственником недвижимости, право которого зарегистрировано в ЕГРП (определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.06.2015 № 5-КГ15-36).

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в информационном письме от 15.01.2013 № 53 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения», когда спорное имущество отсутствует во владении истца, его право может быть защищено исключительно с помощью иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, удовлетворение которого влечет за собой не только восстановление владения спорной вещью, но и корректировку записей в ЕГРП о принадлежности имущества (п. 12).

Не владеющий собственник может обратиться только с виндикационным иском об истребовании имущества из незаконного владения.

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2018), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.07.2018, указано, что требование о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим может быть удовлетворено, если оно заявлено владеющим собственником в отношении не владеющего имуществом лица, право которого на это имущество было зарегистрировано незаконно, и данная регистрация нарушает право собственника, которое не может быть защищено предъявлением иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Возможность обращения с требованием о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим предоставлена только лицу, которое в соответствии с данными ЕГРП является собственником этого имущества и одновременно им владеет, в том случае, если по каким-либо причинам на данное имущество одновременно зарегистрировано право собственности за другим лицом.

Удовлетворение требований лица, не владеющего спорным имуществом, не способно повлечь реальное восстановление его прав, что является самостоятельным основанием для отказа в иске (определение Верховного Суда Российской Федерации от 24.10.2016 № 306-ЭС16-13388).

Таким образом, учитывая, что ответчику на праве собственности принадлежат спорный объект, а также земельный участок, расположенный под таким объектом, при этом администрация не является собственником или лицом, владеющим спорным объектом, а также земельным участком, расположенным под таким объектом, суд приходит к выводу, что истцом не представлено доказательств того, что наличие зарегистрированных прав на данный объект нарушает права администрации либо публичные интересы иных лиц.

Аналогичная правовая позиция отражена в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 25.07.2019 по делу № А32-44034/2018.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.05.2019 по данному делу ходатайство истца о принятии обеспечительных мер удовлетворено в части, а именно: «Наложить арест на возведенный объект капитального строительства - одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0407025:967 площадью 167,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е.Бершанской, 70/1, а также на земельный участок площадью 1962 кв.м с кадастровым номером 23:43:0407025:36 по вышеуказанному адресу. Запретить Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с объектом капитального строительства - одноэтажным нежилым зданием с кадастровым номером 23:43:0407025:967 площадью 167,7 кв.м, расположенным по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Е.Бершанской, 70/1, а также с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0407025:36 по вышеуказанному адресу, кроме действий, связанных с аннулированием записи о праве собственности на объект капитального строительства и снятия его с государственного кадастрового учета.». В удовлетворении остальной части заявления о принятии обеспечительных мер отказано.

Пунктом 25 постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» определено, что, исходя из ч. 5 ст. 96 АПК РФ, в случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта.

В связи с этим арбитражный суд вправе указать на отмену обеспечительных мер в названных судебных актах либо после их вступления в силу по ходатайству лица, участвующего в деле, вынести определение об отмене обеспечительных мер.

Суд считает необходимым отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.05.2019 по данному делу.

В силу ч. 1 ст. 109 АПК РФ денежные суммы, причитающиеся экспертам, свидетелям и переводчикам, выплачиваются с депозитного счета суда по выполнению ими своих обязанностей.

Принимая во внимание, что НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» выполнила судебную экспертизу в рамках настоящего дела и представила экспертное заключение в Арбитражный суд Краснодарского края, в соответствии со статьями 107, 109, 110 АПК РФ денежные средства в размере 70 000 руб. подлежат перечислению на расчетный счет экспертной организации в качестве оплаты за проведение экспертизы.

Судом при рассмотрении настоящего дела исследованы подлинники и (или) надлежаще заверенные копии представленных письменных доказательств.

Суд на основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 110, 167–170, 176 АПК РФ,

### **Р Е Ш И Л:**

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Взыскать с муниципального образования город Краснодар в лице администрации муниципального образования город Краснодар за счет казны муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246) в пользу Индивидуального предпринимателя Леонтьева Андрея Леонидовича (ИНН 231200462601) денежные средства в размере 70 000 руб. в качестве оплаты за проведение судебной экспертизы.

Отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.05.2019 по делу № А32-22025/2019.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края на расчетный счет НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» денежные средства в размере 70 000 руб. в качестве оплаты за проведение судебной экспертизы по следующим реквизитам: наименование банка – ПАО «Сбербанк», г. Краснодар БИК 040349602 к/с 30101810100000000602 Получатель – НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» ИНН 2311185069 КПП 231101001 р/с 40702810630000009002.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не 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 в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение.

**Судья**

**Ю.В. Любченко**