



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
«22» апреля 2019 г.

Дело № А32-40681/2017

Резолютивная часть решения вынесена «18» апреля 2019 г.
Решение в полном объеме изготовлено «22» апреля 2019 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Любченко Ю.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Вишницкой А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Администрации муниципального образования города Краснодар, г. Краснодар к Индивидуальному предпринимателю Велиеву Ваджиб Муса Оглы, г. Краснодар об обязанности снести самовольно возведенные объекты капитального строительства

при участии в судебном заседании:

от истца: Проценко А.П., доверенность в деле,

от ответчика: Рейх М.Н., Мартовицкий А.А., доверенности в деле,

УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением об обязанности ИП Велиева Ваджиб Муса Оглы снести самовольно возведенный объект капитального строительства, расположенный на земельном участке в СНТ «Автомостраль», ул. Откосная, 2 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу; о внесении записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о прекращении права собственности Велиева Ваджиба Муса Оглы на 3-х этажное нежилое здание литер «А, а, А1» с кадастровым номером 23:43:0120012:655 общей площадью 1160,2 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0120012:641 по ул. Откосной, 2, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара (запись регистрации от 30.09.2016 № 23-23/001-23/001/850/2016-9959/1); о внесении записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о прекращении права собственности Велиева Ваджиба Муса Оглы на 3-х этажное нежилое здание литер «Б» с кадастровым номером 23:43:0120012:667 общей площадью 848,9 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0120012:641 по ул. Откосной, 2, в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара (запись регистрации от 23.06.2017 № 23/001/2017-1).

Представитель истца в судебном заседании настаивал на удовлетворении заявленных требований, основания и доводы изложены в иске и документах, приложенных к нему.

Представители ответчика в судебном заседании возражали против удовлетворения заявленных требований, предоставили дополнение к отзыву на исковое заявление и решение суда общей юрисдикции.

Судом, представленные сторонами документы рассмотрены и приобщены к материалам дела.

В соответствии со статьей 163 АПК РФ в судебном заседании 17.04.2019 объявлялся перерыв до 18.04.2019 до 10 часов 30 минут. 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 (часть 5 статьи 163 АПК РФ). После перерыва судебное заседание продолжено.

Выслушав представителей сторон, изучив материалы дела, и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, в ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0120012:641 площадью 2039 кв.м. в СНТ «Автомагистраль» по ул. Откосная, 2, расположен трехэтажный объект капитального строительства возведенный без разрешения на строительство, а также с нарушением предельных параметров разрешенного строительства (превышение максимально допустимого количества надземных этажей), а также использование земельного участка площадью 2039 кв.м не в соответствии с видом разрешенного использования, ответственность за которое предусмотрено ч.1 ст. 8.8 КоАП.

Наличие указанных фактов подтверждается следующим доказательством: - актом планового (рейдового) осмотра, обследования земельного участка от 21.08.2017 №20.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.07.2017 № 23/001/075/2017-2869 в пределах рассматриваемого земельного участка расположено 3-х этажное нежилое здание литер «А, а, А1» с кадастровым номером 23:43:0120012:655 общей площадью 1160,2 кв.м. принадлежащее на праве собственности Велиеву Ваджибу Мусе Оглы, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 30.09.2016 сделана запись регистрации № 23-23/001-23/001/850/2016-9959/1.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.07.2017 № 23/001/075/2017-2873 в пределах рассматриваемого земельного участка расположено 3-х этажное нежилое здание литер «Б» с кадастровым номером 23:43:0120012:677 общей площадью 848,9 кв.м. принадлежащее на праве собственности Велиеву Ваджибу Мусе Оглы, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 30.09.2016 сделана запись регистрации № 23-23/001-23/001/850/2016-9959/1.

Согласно сведениям департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар и администрации Прикубанского внутригородского округа города Краснодара разрешение на строительство на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0120012:641 по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, СНТ Автомагистраль», ул. Откосная, 2, не выдавалось. Данный земельный участок расположен в зоне садоводческих товариществ (СХ-1).

В отношении спорного объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке в СНТ «Автомагистраль», по ул. Откосная, 2 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара присутствуют признаки самовольной постройки:

- возведение спорного объекта без разрешительной документации;
- возведение объекта с нарушением предельных параметров разрешенного строительства;
- возведение объекта на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта

В связи с чем, спорный объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0120012:641 площадью 2039 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, СНТ «Автомагистраль», ул. Откосная, 2, является самовольным строением и в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит сносу осуществившим его лицом либо за его счет.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для обращения Администрации муниципального образования г. Анапа в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением.

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

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом.

По правилам частей 1, 2 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Кодексом. В случаях, предусмотренных Кодексом, в арбитражный суд вправе обратиться и иные лица.

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

Согласно части 1 статьи 11 Земельного кодекса РФ, к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд, установление, с учетом требований законодательства Российской Федерации, правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Согласно подпункту 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона № 131-ФЗ от 6 октября 2003 года «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.

Статьей 125 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что от имени муниципальных образований в суде могут выступать органы местного самоуправления в соответствии с их компетенцией. В случае возведения самовольной постройки имеет место нарушение прав муниципального образования по распоряжению муниципальными землями и правомочий по регулированию и планированию застройки территории муниципального образования, что дает истцу право предъявить настоящий иск.

В соответствии со ст. [2 Градостроительного кодекса](#) РФ градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с нормами ст. [51 Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации, а также положениями ст. 3 ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

В соответствии со ст. [222 Гражданского кодекса 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.

Возведение самовольной постройки является правонарушением, в силу чего не порождает правовых последствий, предусмотренных пунктом 1 статьи 218 ГК РФ в виде возникновения права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов.

Напротив, согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Общим правовым последствием создания самовольной постройки является снос такой постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Как разъяснено в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Истец просит осуществить снос указанного объекта, ссылаясь на то, что спорное строение возведено в отсутствие разрешительной документации и является самовольной постройкой.

Как установлено судом, на основании решения собственника об объединении земельных участков от 15.09.2015г. Велиев В.М.О. объединил принадлежащие ему на праве собственности земельный участок площадью 1 573 кв.м, с кадастровым № 23:43:01 200 12:639, расположенный в г. Краснодаре, Калининский сельский округ, СНТ «Автомагистраль», ул. Откосная, 3, и земельный участок площадью 465 кв.м с кадастровым № 23:43:01 200 12:223, расположенный в г. Краснодаре, Калининский сельский округ, СНТ «Автомагистраль», ул. Откосная, 2, в результате чего был образован новый земельный участок для садоводства, категории земель -земли сельскохозяйственного назначения, площадью 2039 кв.м, которому присвоен кадастровый № 23:43:0120012:641, и административный адрес: г. Краснодар, Калининский сельский округ, СНТ «Автомагистраль», ул. Откосная, 2.

Ответчик является собственником объединенного земельного участка площадью 2 039 кв.м, с кадастровым № 23:43:0120012:641, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенного в г. Краснодаре, Калининский сельский округ, СНТ «Автомагистраль», ул. Откосная, 2, на основании Решения собственника об объединении земельных участков от 15.09.2015г., Договора купли-продажи земельного участка, предоставленного для садоводства от 16.07.2007г., Решения собственника об объединении земельных участков от 02.04.2008г., Договора купли-продажи земельного участка от 30.08.2010г., Договора купли-продажи от 15.12.2009г., Решения собственника об объединении земельных участков от 15.06.2015г., Договора купли-продажи от 01.07.2015г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 21.03.2016г.

На вышеуказанном объединенном земельном участке площадью 2039 кв.м, с кадастровым № 23:43:0120012:641, находящимся в г. Краснодаре, Калининском сельском округе, СНТ «Автомагистраль», ул. Откосная, 2, ответчиком за счет собственных средств завершено строительство 3-х этажного жилого дома литер «А», с пристройкой литер «а», с мансардой литер «А1», общей площадью 1 354,2 кв.м, в том числе жилой площадью 300,1 кв.м, пристроенным нежилым зданием вспомогательного назначения литер «Б» общей площадью 834,6 кв.м, расположенных в г. Краснодаре, Калининском сельском округе, СНТ «Автомагистраль», ул. Откосная, 2.

Разрешение на строительство указанных объектов ответчику не выдавалось, данный факт сторонами не оспаривается.

Вместе с тем, решением Прикубанского районного суда от 10.10.2018, принятым по делу №2-10131/2018 по иску Велиева В.М.О. к Администрации муниципального образования город Краснодар признано право собственности на жилой дом литер «А», с пристройкой литер «а», с мансардой литер «А1», общей площадью 1 346,6 кв.м, в том числе жилой площадью 300,1 кв.м, расположенный в г. Краснодаре, Калининском сельском округе, СНТ «Автомагистраль», ул. Откосная, 2, а также на 3-х этажное нежилое здание вспомогательного назначения литер «Б», общей площадью 834,6 кв.м, расположенное в г. Краснодаре, Калининском сельском округе, СНТ «Автомагистраль», ул. Откосная, 2.

Из мотивировочной части указанного решения следует, что Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 15.01.2016г. по делу № 2-28/2016 в удовлетворении исковых требований администрации МО город Краснодар к Велиеву В.М.О. о сносе самовольно возведенного объекта капитального строительства - жилого строения, находящегося в стадии незавершенного строительства, с пристроенным зданием вспомогательного назначения площадью застройки 317,7 кв.м в с/т «Автомагистраль» по ул. Грейдерной, 7, в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара и на земельном участке площадью 393 кв.м в с/т «Автомагистраль» по ул. Грейдерная, 5, площадью застройки 170,2 кв.м., - отказано. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам

Краснодарского краевого суда от 07.06.2016г. решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 15.01.2016г. оставлено без изменения, а апелляционная жалоба администрации муниципального образования г.Краснодар, - без удовлетворения.

При новом рассмотрении дела Прикубанским районным судом назначена судебная экспертиза. В соответствии с выводами экспертов, изложенными по 1-му вопросу экспертного заключения ООО НПП «СтройТехЭкспертиза» № 211/16.1 от 21.09.2018г. по результатам проведенного комплекса строительно-технических исследований, определено, что 3-х этажное жилое здание литер «А», с пристройкой литер «а», с мансардой литер «А1», с кадастровым номером 23:43:0120012:655, общей площадью 1 346,6 кв.м, в том числе жилой площадью 300,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, СНТ «Автомагистраль», ул. Откосная, 2, по своим техническим характеристикам и параметрам, с учетом решения Прикубанского районного суда от 15.01.16 г. по делу № 2-28/2016, является тем же самым (прежним) объектом. То есть, не новым и не видоизмененным.

В мотивировочной части решения суда от 10.10.2018 указано, что исследованные здания литер «А, а, А1» и литер «Б» не соответствуют требованиям ПЗЗ на территории муниципального образования город Краснодар, в части отступов зданий от границ отделяющих земельный участок от территорий общего пользования вдоль ул. Откосная и вдоль ул. Грейдерная, равных менее 3,0 м.

Вместе с тем, по результатам проведенного обследования строительных конструкций 3-х этажного жилого здания литер «А», с пристройкой литер «а», с мансардой литер «А1», и 3-х этажного нежилого здания вспомогательного использования литер «Б» экспертами установлено, что данные спорные объекты соответствуют санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, своим техническим состоянием (исправное состояние), угрозу для жизни граждан не создают. Основываясь на вышеуказанном заключении экспертов, учитывая выводы ранее состоявшегося судебного решения Прикубанского районного суда от 15.01.2016г. по делу № 2-28/2016, суд пришел к выводу о том, что выявленные экспертами нарушения «Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар» в части отступов зданий от границ, отделяющих земельный участок от территорий общего пользования вдоль ул. Откосная и вдоль ул. Грейдерная, равных менее 3,0 м, сами по себе, при отсутствии иных допустимых доказательств, не свидетельствуют о создании в результате этого реальной угрозы жизни и здоровью граждан, и никаким образом не влекут за собой нарушения прав и законных интересов граждан.

Как указано в решении суда от 10.10.2018 по делу №2-10131/2018, вступившим в законную силу судебным решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 15.01.2016г. по делу № 2-28/2016, имеющим в силу ч. 2 ст. 61 ГПК РФ преюдициальное значение для разрешения настоящего спора, установлено, что незавершенное строительством спорное строение жилого дома литер «А» не угрожает жизни и здоровью граждан, соответствует действующим требованиям СНиП, СанПиН, экологическим нормам, требованиям пожарной безопасности и не подлежит сносу в силу того, что указанное строение возведено с нарушением правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар в части превышения максимального процента застройки земельного участка и соблюдения норм отступов здания от границ, отделяющих земельный участок от территорий общего пользования вдоль дороги по ул. Откосная и вдоль дороги по ул. Грейдерная, равных менее 3,0 м, поскольку данные доводы администрации МО г. Краснодар не нашли своего подтверждения в ходе судебного заседания и опровергнуты представленными судом доказательствами.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что вышеуказанный судебный акт о признании права собственности на спорные объекты за ответчиком является преюдициальным к настоящему спору, поскольку администрация МО г. Краснодар, являлась участником судебного разбирательства (ответчиком) о признании права собственности ответчика на спорный объект.

Согласно части 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

В постановлениях от 05.02.2007 № 2-П и от 21.12.2011 № 30-П Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что преюдициальная связь судебных актов арбитражных судов обусловлена именно свойством обязательности как элемента законной силы судебного акта, в силу которой в процессе судебного доказывания суд не должен дважды устанавливать один и тот же факт в отношениях между теми же сторонами. Иной подход означает возможность опровержения опосредованного вступившим в

законную силу судебным актом вывода суда о фактических обстоятельствах другим судебным актом, что противоречит общеправовому принципу определенности, а также принципам процессуальной экономии и стабильности судебных решений. Признание преюдициального значения судебного решения, направленное на обеспечение стабильности и общеобязательности этого решения и исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их опровержения принимаются другим судом по другому делу в этом же или ином виде судопроизводства, если имеют значение для его разрешения. В качестве единого способа опровержения (преодоления) преюдиции во всех видах судопроизводства должен признаваться пересмотр судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам. К основаниям для такого пересмотра относится установление приговором суда преступлений против правосудия (включая фальсификацию доказательств), совершенных при рассмотрении ранее оконченного дела.

При таких обстоятельствах исковые требования о сносе объекта недвижимого имущества, право собственности на который признано за ответчиком на основании вступившего в законную силу судебного акта, не подлежат удовлетворению судом.

При таких обстоятельствах, приведенные и другие собранные по делу доказательства, обосновывающие наличие или отсутствие имеющих значение для дела обстоятельств, исследованные и оцененные арбитражным судом, в своей совокупности достаточны для вывода о необоснованности заявленных требований.

Определением суда от 21.09.2017г. по настоящему делу приняты обеспечительные меры.

Пунктом 25 постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» определено, что, исходя из части 5 статьи 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.

В связи с отказом в удовлетворении иска по настоящему делу, суд считает необходимым отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда от 21.09.2017 г. по данному делу.

На основании вышеизложенного, руководствуясь 110, 167–170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований - отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.09.2017 по делу А32-40681/2017, отменить.

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 с дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Ю.В. Любченко