



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е
Дело № А32-21995/2019

«25» октября 2019 г.

г. Краснодар

Резолютивная часть решения суда изготовлена «24» октября 2019 г.

Полный текст решения суда изготовлен «25» 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 Стукань Марине Игоревне, г. Краснодар, *третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, г. Краснодар; Филиал ФГБУ ФКП Росреестра по Краснодарскому краю, г. Краснодар, Стукань Игорь Анатольевич, г. Краснодар,* об обязанности Стукань Марину Игоревну снести двухэтажный с подвалом капитальный объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0305051:59 по ул. Седина, 3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара 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; указать в решении, что оно является основанием для снятия с государственного кадастрового учета жилого помещения - квартиры площадью 354,9 кв.м с кадастровым номером 23:43:0106013:2747 по ул. им. Митрофава Седина, 3 кв. 6 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, взыскать с Стукань Марины Игоревны в соответствии со ст. 308.3 ГК РФ неустойку в случае неисполнения судебного акта в размере 20 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда, начиная с момента истечения месячного срока со дня вступления решения о сносе самовольной постройки по ул. Седина, 3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара в законную силу до даты исполнения решения в полном объеме,

при участии в судебном заседании:

от истца: Смирнов А.М., доверенность в деле,

от ответчика: Тарасенко А.Н., доверенность в деле, Стукань М.И., лично, паспорт,

от иных лиц: не явились, извещены,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация муниципального образования город Краснодар (далее – администрация, истец) обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением об обязанности ИП Стукань Марину Игоревну (далее – ответчик, предприниматель) снести двухэтажный с подвалом капитальный объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0305051:59 по ул. Седина, 3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара 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; указать в решении, что оно является основанием для снятия с государственного кадастрового учета жилого помещения - квартиры площадью 354,9 кв.м с

кадастровым номером 23:43:0106013:2747 по ул. им. Митрофава Седина, 3 кв. 6 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, взыскать с Стукань Марины Игоревны в соответствии со ст. 308.3 ГК РФ неустойку в случае неисполнения судебного акта в размере 20 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда, начиная с момента истечения месячного срока со дня вступления решения о сносе самовольной постройки по ул. Седина, 3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара в законную силу до даты исполнения решения в полном объеме.

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, приобщенный к материалам настоящего дела.

Третьи лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте проведения судебного разбирательства по делу, в судебное заседание не явились.

В соответствии со ст. 163 АПК РФ в судебном заседании 22.10.2019 объявлялся перерыв до 24.10.2019 до 10 час. 05 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 судебное 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, выездом на место 02.04.2019 специалистом отдела комплексных проверок Управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар визуально зафиксировано, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0305051:59 по ул. Седина, 3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара расположен двухэтажный с подвалом капитальный объект без разрешения на строительство.

Наличие указанного факта подтверждается актом визуальной фиксации использования земельного участка Управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар от 02.04.2019 № 277.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.03.2019 № 23/001/054/2019-636, земельный участок по ул. им. Митрофана Седина, 3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара с кадастровым номером 23:43:0305051:112 площадью 620 кв.м с видом разрешенного использования «для эксплуатации многоквартирного дома и иных входящих в состав такого дома объектов недвижимого имущества» принадлежит на праве общей долевой собственности Оноприенко И.В. (163/8000 доли), Оноприенко В.Ф. (163/8000 доли), Оноприенко Р.В. (163/4000 доли), Подопригора В.В. (21/1000 доли), Порошину А.О. (163/8000 доли), Порошину О.А. (163/8000 доли), Порошину В.О. (163/4000 доли), Стукань М.И. (649/1000 доли), Стукань И.А. (179/1000 доли), Дмитриенко А.В. (88/2000 доли), Дмитриенко А.В. (88/2000 доли), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделаны соответствующие записи регистрации.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.11.2018 № 99/2018/218762432, земельный участок площадью 90 кв.м с кадастровым номером 23:43:0305051:59, видом разрешенного использования: «для строительства одноэтажной пристройки» по ул. Седина, 3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара принадлежит на праве собственности Стукань Марине Игоревне, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 18.10.2010 сделана запись регистрации № 23-23-01/624/2010-252.

Согласно уведомлению от 12.12.2018 № 23/001/018/2018-1931 в Едином государственном реестре недвижимости сведения о содержании правоустанавливающих документах на жилое помещение - квартиру площадью 354,9 кв.м с кадастровым номером 23:43:0106013:2747 по ул. им.

Митрофана Седина, 3 кв. 6 в Центральном внутригородском округе города Краснодара отсутствуют.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.12.2018 № 23/153/008/2018-5575, сведения о собственнике жилого помещения - квартиры площадью 354,9 кв.м с кадастровым номером 23:43:0106013:2747 по ул. им. Митрофана Седина, 3 кв. 6 в Центральном внутригородском округе города Краснодара отсутствуют.

Согласно акту осмотра земельного участка Управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар от 27.11.2017 № 2698, на частично огражденном земельном участке расположено одноэтажное здание литер «А» с пристройками «а», «а1», «а2», «а3», «а5», «а6», входная группа к пристройке литер «а5» не входит в указанные границы участка. Часть помещений указанного здания используются для эксплуатации парикмахерской, магазина, часть помещений - жилые, часть была закрыта на момент осмотра. Также на указанном участке расположено двухэтажное с мансардным этажом и подвалом, с нежилыми помещениями пристройка к литеру «А» (квартире № 6), расположенная на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0305051:59 по ул. Седина, 3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, навесы, сооружения, используемые под пункт питания.

Согласно письму МКУ МОГК «Градинформ» по сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар разрешительная документация на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0305051:59 по ул. Седина, 3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара не выдавались.

Согласно письму администрации Центрального внутригородского округа города Краснодара информация о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0305051:59 (23:43:0305051:112) по указанному адресу отсутствует.

Согласно сведениям сайта ФНС России Стукань Марина Игоревна зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя.

Администрация предполагает, что спорное сооружение является самовольным строением, так как объект возведен без разрешения на строительство 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 настоящего дела и разрешении спора Арбитражный суд Краснодарского края полагает исходить из следующего.

В соответствии с 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 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.

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 квартира № 6, в доме № 3, по ул. им. М. Седина, 3, приобретена Стукань Игорем Анатольевичем (далее – Стукань И.А.), на основании договора купли-продажи от 23.01.2001, удостоверено нотариусом Сафарова Т.А, номер в реестре нотариуса: 3-4854.

В 2002 Стукань И.А., обратился в администрацию города Краснодара с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства одноэтажной пристройки к квартире с реконструкцией квартиры № 6, находящейся у него в собственности.

На основании постановления главы администрации города Краснодара № 2183 от 15.12.2002 «О предоставлении гражданину И.А. Стукань земельного участка в Центральном административном округе города Краснодара» разрешено строительство одноэтажной пристройки и реконструкции квартиры № 6 по улице Седина, 3, в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Стукань И.А. произведено строительство спорного объекта.

Актом приемки в эксплуатацию законченного строительством индивидуального жилого дома и хозяйственных построек от 24.10.2003, принято в эксплуатацию квартира № 6, которая располагается в жилой пристройке литеров А1, под/А1, над/А1 по ул. Седина, 3. Одноэтажная пристройка включает в себя: подвал, первый этаж, мансарду, площадью 354,9 кв. м, в том числе 39,3 кв. м жилой площади.

Распоряжением Главы администрации Центрального административного округа города Краснодара № 375.7р от 31.10.2003 «Об утверждении акта комиссии по приемке в эксплуатацию жилой пристройки, в которой располагается квартира № 6 гр. Стукань И.А., проживающего по ул. Седина, 3» комиссия Центрального административного округа произвела приемку в эксплуатацию жилой пристройки, в которой располагается квартира № 6.

На основании вышеуказанного распоряжение Стукань И.А., обязан был поставить на учет жилого фонда в филиал ГУП Краснодарского края «Крайтехинвентаризация» по г. Краснодару жилую пристройку и зарегистрировать право собственности в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Краснодарского края.

Филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по г. Краснодару выполнен технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 6 в д. № 3 по ул. Седина, инвентарный номер 12011-14, с указанием площадей в экспликации и чертежей поэтажных планов подвала (под этаж, литер под/А), 1 этажа (литер А1), и мансарды (литер над/А1).

Таким образом, право собственности, на основании акта приемки в эксплуатацию и распоряжения Главы администрации Центрального административного округа города Краснодара, зарегистрировано на квартиру № 6 в д. № 3 по ул. Седина, в г. Краснодаре. Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию служит основанием для возникновения права собственности на этот объект.

Из материалов дела следует, что право собственности квартиры № 6 было разделено на два самостоятельных объекта права, на основании решений Октябрьского районного суда г. Краснодара от 24.10.2003, 12.11.2004, между Стукань М.И. и Стукань И.А. следующим образом: нежилые помещения № 1-16 здания литер под/А1, А1, над/А1, назначение: нежилое, площадью 315,6 кв. м., с кадастровым номером 23:43:0106013:2414; жилое помещение № 17 здания мансарды литер А1, назначение: жилое, площадью 39,3 кв. м., с кадастровым номером 23:43:0106013:2198.

Регистрация права собственности подтверждается в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2004 регистрационными записями: 23-01/00-322/2004-231, 23-01/00-322/2004-230.

Таким образом, объект с кадастровым номером 23:43:0106013:2747, был преобразован в два самостоятельных объекта с кадастровыми номерами: 23:43:0106013:2414 и 23:43:0106013:2198.

Истец заявляет, что спорный объект недвижимости представляет собой двухэтажный с подвалом капитальный объект недвижимости, без разрешения на строительство, руководствуясь актом визуального осмотра. Также истец указывает, что согласно письму администрации Центрального внутригородского округа г. Краснодара информация о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0305051:59 по указанному адресу отсутствуют.

Как следует из материалов дела, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0305051:59 расположена одноэтажная пристройка с подвалом и мансардой, по адресу: г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. М. Седина, 3, кв. 6, помещения № 1-16 и помещения № 17.

Постановлением Главы администрации города Краснодара № 2183 от 15.12.2002 «О предоставлении гражданину И. А. Стукань земельного участка в Центральном административном округе города Краснодара» разрешено строительство одноэтажной пристройки и реконструкции квартиры № 6 по улице Седина, 3, в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Распоряжением Главы администрации Центрального административного округа города Краснодара № 375.7р от 31.10.2003 «Об утверждении акта комиссии по приемке в эксплуатацию жилой пристройки, в которой располагается квартира № 6 гр. Стукань И. А. проживающего по ул. Седина, 3» комиссия Центрального административного округа произвела приемку в эксплуатацию жилой пристройки, в которой располагается квартира № 6.

В обосновании заявленных требований, истец указывает на нормы права, действующие после проведения реконструкции и возведения спорного объекта.

Согласно ч. 2 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ эксплуатация построенного, реконструированного здания, сооружения допускается после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи), а также акта, разрешающего эксплуатацию здания, сооружения, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

То есть, на момент получения права на реконструкцию в 2002, квартира № 6 принадлежала на праве собственности, данный объект был уже введен в эксплуатацию. Основанием для строительства одноэтажной пристройки являлось постановление Главы администрации города Краснодара № 2183 от 15.12.2002 «О предоставлении гражданину И. А. Стукань земельного участка в Центральном административном округе города Краснодара», что подтверждает на момент реконструкции квартиры № 6 – наличие разрешения на строительство (реконструкции).

Согласно ч. 3 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ в случае, если для строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, эксплуатация таких объектов допускается после окончания их строительства, реконструкции.

В силу п. 4 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство, реконструкции не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие

характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Согласно Обзору судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) при рассмотрении дел, связанных с самовольным строительством, судам следует применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей на время возведения самовольной постройки. Одним из признаков самовольной постройки является создание ее с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Рассматривая дела по искам, связанным с самовольными постройками, следует применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей во время возведения самовольной постройки.

Из материалов дела устраивается, что спорный объект недвижимости построен в 2003, что подтверждается актом приемки в эксплуатацию законченного строительством индивидуального жилого дома и хозяйственных построек от 24.10.2003, принято в эксплуатацию квартира № 6, которая располагается в жилой пристройке литеров А1, под/А1, над/А1 по ул. Седина, 3. Одноэтажная пристройка включает в себя: подвал, первый этаж, мансарду, площадью 354,9 кв. м, в том числе 39,3 кв. м. жилой площади.

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 17.07.2019 по настоящему делу была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну Сурену Аргуровичу.

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

««1. Определить какие объекты расположены на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0305051:59 по ул. Седина, 3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара?

2. Является ли спорный объект (заявленный к сносу) объектом, состоящим из объектов с кадастровым номером 23:43:0106013:2414 и с кадастровым номером 23:43:0106013:2198?

3. Соответствует ли спорный объект акту приемки в эксплуатацию законченного строительством индивидуального жилого дома и хозяйственных построек от 14.11.2003 и Распоряжению Главы администрации Центрального административного округа города Краснодара от 31.10.2003 № 375.7р.? Если не соответствует, то указать в чем именно выражено несоответствие?

4. Соответствует ли спорный объект требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, а также параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, Генеральному плану муниципального образования город Краснодар, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, границ земельного участка, территории общего пользования, охранных зонах, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости? Если не соответствует, то установить указанные несоответствия, а также процент нарушений предельно допустимых параметров строительства.

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

В процессе проведения экспертного осмотра, экспертом был выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешних контуров объекта литер «под/А1, А1, над/А1» по ул. им. Митрофана Седина, 3 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара, с целью установления его месторасположения и площади застройки.

По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости по Краснодарскому краю экспертом определено, что спорный объект литер «под/А1, А1, над/А1» своей площадью застройки в 82 кв.м. находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305051:59 и своей площадью застройки в 68 кв.м. в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305051:112 по адресу: г. Краснодар,

Центральный внутригородской округ, ул. им. Митрофана Седина, 3. Суммарная площадь застройки спорного объекта в границах двух земельных участков составляет 150 кв.м.

Проанализировав и сравнив данные содержащиеся в кадастровом паспорте помещения от 11.12.08 (л. д. 127), в свидетельстве о государственной регистрации права серии 23-АЛ № 829070 от 04.02.2013 г. (л. д. 126), в свидетельстве о государственной регистрации права серии 23-АЛ № 290942 от 22.01.2013 г. (л. д. 125), в выписке из ЕГРН № 99/2019/254718427 от 04.04.2019 г. (л. д. 128 - 131) и в выписке из ЕГРН № 99/2019/254718035 от 04.04.2019 г. (л. д. 132 – 135), с данными полученными по результатам проведенного визуального и инструментального обследования экспертом определено, что 1-но этажный с подвалом и мансардой объект литер «под/А1, А1, над/А1», общей площадью 354,9 кв.м, по ул. им. Митрофана Седина, 3 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара, является объектом, состоящим из объектов с кадастровым номером 23:43:0106013:2414 (помещения № 1 – 16 площадью 315,6 кв.м. в подвале литер «под/А1», на 1-ом этаже литер «А1» и в мансарде литер «над/А1») и с кадастровым номером 23:43:0106013:2198 (помещение № 17 площадью 39,3 кв.м. в мансарде литер «над/А1»).

Сравнительный анализ данных содержащихся в Распоряжении Главы администрации Центрального административного округа гор. Краснодара от 31.10.2003 № 375.7р (л. д. 100) и результатов проведенных исследований, показал, что 1-но этажный с подвалом и мансардой объект литер «под/А1, А1, над/А1», общей площадью 354,9 кв.м, по ул. им. Митрофана Седина, 3 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара, соответствует указанному Распоряжению в полном объеме.

Сравнительный анализ данных содержащихся в акте приемки в эксплуатацию законченного строительством индивидуального жилого дома и хозяйственных построек от 14.11.2003 (л. д. 99) и результатов проведенных исследований, показал, что 1-но этажный с подвалом и мансардой объект литер «под/А1, А1, над/А1», общей площадью 354,9 кв.м, по ул. им. Митрофана Седина, 3 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара, соответствует указанному акту в полном объеме.

Экспертом было установлено, что спорный объект литер «под/А1, А1, над/А1» по ул. им. Митрофана Седина, 3 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара, соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне ОД.1, в части основного вида разрешенного использования земельных участков, площади и процента застройки земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305051:112, принятой этажности объекта и его отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305051:112.

Объект литер «под/А1, А1, над/А1» не соответствует указанным требованиям правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар в части существующей площади земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305051:59, равной 90 кв.м. (при требуемом показателе не менее 300 кв.м), процента застройки данного участка, равного 91,1% (при требуемом показателе не более 60%) и в части отсутствия отступов объекта от границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305051:59.

В свою очередь эксперт, отметил, что спорный объект литер «под/А1, А1, над/А1» был возведен в 2003, а требования правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар были введены в действие в 2007, то есть, на момент строительства исследованного объекта требования правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар не существовали, что обуславливает невозможность их соблюдения. Размещение объекта не противоречит градостроительным требованиям, действующим на момент его возведения (2003).

Так же, эксперт было определено отсутствие в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0305051:59 и 23:43:0305051:112 по ул. им. Митрофана Седина, 3 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара, каких-либо охранных зон.

Экспертом было установлено, что спорный объект литер «под/А1, А1, над/А1» по ул. им. Митрофана Седина, 3 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим требованиям СП

1.13130.2009 и СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства.

В части принятых конструктивных решений соответствует требованиям СП 14.13330.2018, СП 15.13330.2012, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, 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.

Объект литер «под/А1, А1, над/А1» соответствует санитарно-гигиеническим требованиям СП 52.13330.2016, предъявляемым к естественному освещению на рабочих местах.

Объект литер «под/А1, А1, над/А1» 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 № 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 4.13130.2013 и СП 5.13130.2009.

Выполненный комплекс строительно-технических исследований позволил эксперту заключить, что объект литер «под/А1, А1, над/А1» по ул. им. Митрофана Седина, 3 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара, 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 объектов соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д.).

Следовательно, объект литер «под/А1, А1, над/А1» своим техническим состоянием, угрозой для жизни граждан не создает. Ввиду того, что объект соответствует санитарно-гигиеническим правилам и нормам, угрозой для здоровья граждан также не создает.

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 № 273/16.1 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» Даниеляном Суреном Артуровичем принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Исходя из вышеизложенного, судом установлено, что спорный объект соответствует указанному Распоряжению Главы администрации Центрального административного округа города Краснодара от 31.10.2003 № 375.7р., акту приемки в эксплуатацию законченного строительством индивидуального жилого дома и хозяйственных построек от 14.11.2003.

Спорный объект соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне ОД.1, в части основного вида разрешенного использования земельных участков, площади и процента застройки земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305051:112, принятой этажности объекта и его отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305051:112, спорный объект не расположен в охранных зонах.

Спорный объект, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим требованиям, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства, соответствует требованиям и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием, соответствует санитарно-гигиеническим требованиям, предъявляемым к естественному освещению на рабочих местах, 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 4.13130.2013 и СП 5.13130.2009.

Судом установлено, что спорный объект находится в нормативном уровне технического состояния – категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций объектов соответствуют требованиям нормативных документов, объект своим техническим состоянием, угрозой для жизни граждан не создает.

Кроме того, суд отмечает, что спорный объект был возведен в 2003, а требования правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар были введены в действие в 2007, то есть, на момент строительства объекта требования правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар не существовали, что обуславливает невозможность их соблюдения и размещение объекта не противоречит градостроительным требованиям, действующим на момент его возведения.

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» положения ст. 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

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.

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 (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.03.2012 № 12505/11).

Администрация не доказала каким образом нарушены ее права и законные интересы спорным объектом, при том, что спорный объект соответствует Распоряжению Главы администрации Центрального административного округа города Краснодара от 31.10.2003 № 375.7р., акту приемки в эксплуатацию законченного строительством индивидуального жилого дома и хозяйственных построек от 14.11.2003, угрозу для жизни и здоровья граждан не создаёт, соответствует санитарно-эпидемиологическим, строительным, градостроительным нормам, требованиям пожарной безопасности.

Настаивая на удовлетворении заявленных требований, истец не представил доказательств недостоверности выводов эксперта, либо их несоответствия представленным доказательствам, не опроверг доводы о соответствии спорного объекта распоряжению и акту.

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.

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 двухэтажный с подвалом капитальный объект расположенный на земельном участке по ул. Седина. 3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, а также на земельный участок площадью 90 кв.м с кадастровым номером 23:43:0305051:59 по вышеуказанному адресу. Запретить Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с возведенным двухэтажным с подвалом капитальным объектом по ул. Седина, 3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, а также с земельным участком площадью 90 кв.м с кадастровым номером 23:43:0305051:59 по вышеуказанному адресу.». 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 80 000 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 Стукань Марины Игоревны (ИНН 230103421460) денежные средства в размере 80 000 руб. в качестве оплаты за проведение судебной экспертизы.

Отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.05.2019 по делу № А32-21995/2019.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края на расчетный счет НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» денежные средства в размере 80 000 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