



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**  
**Дело № А32-27998/2019**

«31» октября 2019 г.

г. Краснодар

Резолютивная часть решения суда изготовлена «31» октября 2019 г.  
Полный текст решения суда изготовлен «31» 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 ИП Хамагои Рафику Гарегиновичу, г. Краснодар, об обязанности ИП Хамагои Рафика Гарегиновича снести самовольно возведенный объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125084:33 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, п. Индустриальный, 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), взыскать с ИП Хамагои Рафика Гарегиновича в соответствии со ст. 308.3 ГК РФ неустойку в случае неисполнения судебного акта в размере 5 000 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: не явился, извещен,

**У С Т А Н О В И Л:**

Администрация муниципального образования город Краснодар (далее – администрация) обратилась в арбитражный суд с заявлением об обязанности ИП Хамагои Рафика Гарегиновича (далее – предприниматель) снести самовольно возведенный объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125084:33 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, п. Индустриальный, 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), взыскать с ИП Хамагои Рафика Гарегиновича в соответствии со ст. 308.3 ГК РФ неустойку в случае неисполнения судебного акта в размере 5 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда, начиная после истечения месячного срока со дня вступления решения суда в законную силу.

Представитель истца настаивал на удовлетворении заявленных требованиях, основания изложены в исковом заявлении и документах, приложенных к нему.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, в ходе судебного разбирательства возражал на заявленные требования.

Согласно ч. 3 ст. 156 АПК РФ при неявке в судебное заседание арбитражного суда истца и (или) ответчика, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

В соответствии со ст. 163 АПК РФ в судебном заседании 28.10.2019 объявлялся перерыв до 31.10.2019 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 выходом на место установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125084:33 по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, размещён объект капитального строительства (производственное здание).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.12.2018 № 23/001/168/2018-10520, земельный участок с видом разрешенного строительства «ведение сельскохозяйственного производства» площадью 434,0 кв.м с кадастровым номером 23:43:0125084:33 принадлежит на праве собственности ИП Хамагой Рафику Гарегинвичу, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.12.2017 сделана запись регистрации № 23:43:0125084:33-23/001/2017-2.

Согласно представленному администрацией техническому заключению «О капитальности и функциональном назначении одноэтажного с антресолью нежилого строения на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125084:33 в пос. Индустриальный Калининского сельского округа г. Краснодара», подготовленного МБУ «Институт Горкадастрпроект», обследованное одноэтажное с антресолью нежилое строение на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125084:33 в пос. Индустриальный Калининского сельского округа г. Краснодара в соответствии со ст. 130 ГК РФ является объектом недвижимости, так как прочно связано с землей, то есть его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно и относится к VII группе по капитальности.

Администрация в исковом заявлении, утверждает, что по функциональному назначению одноэтажное с антресолью нежилое строение на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125084:33 в пос. Индустриальный Калининского сельского округа г. Краснодара является производственным зданием (склад, гараж и т.д.).

Согласно сведениям Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, разрешение на строительство объектов капитального строительства не выдавалось; данный земельный участок расположен в территориальной зоне «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара» (Ж. 1.2).

Согласно сведениям администрации Прикубанского внутригородского округа города Краснодара информация о выдаче разрешения на строительство или иной разрешительной документации на земельный участок отсутствует.

Администрация считает, что собственником земельного участка не выполнены требования, установленные Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее – ПЗЗ г. Краснодар), утвержденные решением Городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», а именно п. 1 ст. 26, согласно которому строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. Нежилое здание возведено без разрешения на строительство.

Наличие указанных фактов подтверждается актом визуальной фиксации использования земельного участка Управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар от 02.04.2019 № 280.

Администрация предполагает, что спорное сооружение является самовольным строением, так как объект возведен без получения на это согласований, разрешений, возведен на земельном

участке, разрешенное использование которого не допускает строительство на нем данного объекта, и в соответствии со ст. 222 ГК РФ подлежит сносу осуществившим его лицом либо за его счет.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для обращения администрации 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.

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.

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.

Возражая на исковое заявление, предприниматель указывает, что спорный объект соответствует действующим требованиям сводов правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов, строительным нормам, объект является не капитальным, 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» Даниеляну Артуру Суменовичу.

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

«1. Определить технико-экономические показатели строения, назначение строения, объекта строительства расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125084:33 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, п. Индустриальный (далее по тексту - спорный объект)?

2. Соответствуют 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 Краснодара, 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.

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?

5. Определить в границах ли земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125084:33 расположен спорный объект, соответствует ли целевому назначению земельного участка?».

В процессе проведенного исследования экспертом по первому вопросу установлено, что по результатам проведенного в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003, СП 118.13330.2012\* и СП 14.13330.2018, экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений нежилого здания, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125084:33, по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, определены его технико-экономические показатели и назначение: нежилое здание отдельно стоящее, П - образной формы, с размерами в плане 4,15 × 10,17 × 26,96 × 13,43 × 7,13 × 6,19 × 15,89 м; здание 1-но – 2-х этажное [п. «Г.8» прил. «Г» СП 118.13330.2012]; высота здания от отметки земли до конька крыши составляет 4,9 м [п. «Б.5\*» прил. «Б» СП 118.13330.2012]; высота здания от отметки земли до низа покрытия составляет 4,7 м, до верха 5,65 м [п. «1» прим. к табл. «6.1» СП 14.13330.2018]; площадь застройки здания по его внешнему обводу в уровне цоколя, включая все выступающие части, составляет 252 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 1 235 куб.м. [п. «Г.6\*» прил. «Г» СП 118.13330.2012]; общая площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен и перегородок, составляет 281,1 кв.м. [п. «Г.1» прил. «Г» СП 118.13330.2012]; конструктивная схема – сборно-разборное здание с металлическим каркасом; на дату проведения экспертного осмотра (30.08.2019) здание не эксплуатировалось.

Эксперт установил, что в помещениях здания отсутствовало какое-либо оборудование и мебель, данное обстоятельство не позволило определить функциональное назначение объекта.

В свою очередь установлено, что принятое архитектурно-планировочное решение здания, не позволяет эксплуатировать его в качестве индивидуального или многоквартирного жилого дома, по причине отсутствия необходимого набора помещений, регламентированных требованиями СП 54.13330.2016 и СП 55.13330.2016.

Эксперт пришел к выводу, что объект является нежилым зданием.

Экспертом по второму вопросу установлено, что нежилое здание, расположенное по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в п. 1.2.3 ст. 32 ПЗЗ г. Краснодар, предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне Ж.1.2, в части вида разрешенного использования земельного участка, его ширины, а также в части принятой этажности и высоты здания.

Нежилое здание не соответствует указанным требованиям п. 1.2.3 ст. 32 ПЗЗ г. Краснодар в части принятых отступов от границ земельного участка, равных от 0,16 до 1,52 м (при требуемом показателе не менее 3,0 м) и в части существующего процента застройки земельного участка, равного 58% (при требуемом показателе не более 50%).

В свою очередь, эксперт отметил, что результатами проведенного комплекса строительно-технических исследований по вопросу суда № 3 определена не капитальность нежилого здания и возможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению, а п. 1.2.3 ст. 32 ПЗЗ г. Краснодар установлены предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства находящихся в территориальной зоне Ж.1.2.

Следовательно, требования п. 1.2.3 ст. 32 ПЗЗ г. Краснодар не распространяют свое действие на исследованный не капитальный объект недвижимости.

По результатам сравнения данных полученных в процессе проведения геодезических измерений, их камеральной обработки и сведений государственного кадастра недвижимости экспертом определено, что исследованное нежилое здание частично расположено в охранной зоне ВЛ-35 кВ «Лорис-НС-12 с отпайкой к ПС НС-11», входящей в состав электросетевого комплекса ПС-35/6 кВ «НС-12» с прилегающими ПС и ВЛ, находящейся в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125084:33.

При этом, результатами проведенного экспертного осмотра и натурных измерений экспертом определено, что нежилое здание находится на расстоянии значительно более чем 4,0 м от крайних проводов линии электропередачи ВЛ-35 кВ «Лорис-НС-12 с отпайкой к ПС НС-11», что обеспечивает соблюдение требований п. 2.5.216 правил устройства электроустановок и устанавливает возможность размещение исследованного здания в охранной зоне ВЛ.

Так же экспертом определено, что 1-но – 2-х этажное нежилое здание площадью застройки 252 кв.м, по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, соответствует противопожарным требованиям СП 4.13130.2013, в части выдерживания требуемых противопожарных разрывов до соседних объектов недвижимости, в части обеспечения требуемых подъездов пожарных автомобилей и в части существующей ширины таких подъездов.

Нежилое 1-но – 2-х этажное здание по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, 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.

В части принятых конструктивных решений соответствует действующим сводам правил СП 14.13330.2018, СП 16.13330.2017, СП 17.13330.2017, СП 28.13330.2017 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием.

Нежилое здание соответствует действующим санитарно-гигиеническим требованиям СП 52.13330.2016, предъявляемым к естественному освещению помещений с рабочими местами.

Нежилое здание в части принятых объемно-планировочных и конструктивных решений, соответствует действующим требованиям ФЗ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и требованиям ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».

Экспертом по третьему вопросу установлено, что в соответствии с данными полученными по результатам выполненного комплекса строительно-технических исследований и с учетом действующих положений п. 10 ст. 1 гл. 1 Градостроительного кодекса РФ и разъяснений информационного письма Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) № КЧ-48-981 от 10.10.2006, определено, что 1-но – 2-х этажное нежилое здание, расположенное по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, не является объектом капитального строительства, по причине наличия технической возможности перемещения указанного объекта без нанесения несоразмерного ущерба его назначению.

Сравнив требования пп. 3.1, 3.2, 10.1 и прил. А (обязательное) ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», с данными полученными по результатам проведенного комплекса строительно-технических исследований экспертом определено, что исследованное 1-но – 2-х этажное нежилое здание, в силу своего принятого конструктивного решения (сборно-разборное здание), соответствует пониженному классу ответственности сооружений КС-1.

Экспертом по четвертому вопросу установлено, что выполненный комплекс строительно-технических исследований позволил заключить, что 1-но – 2-х этажное нежилое здание, расположенное по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, в соответствии с действующими 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 объекта соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д).

Следовательно, нежилое здание своим техническим состоянием, угрозу для жизни граждан не создает. Ввиду того, что нежилое здание соответствует санитарно-гигиеническим правилам и нормам, угрозу для здоровья граждан оно также не создает.

Экспертом по пятому вопросу установлено, что исследованное нежилое здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125084:33 и частично в границах охранной зоны ВЛ-35 кВ «Лорис-НС-12 с отпайкой к ПС НС-11», входящей в состав электросетевого комплекса ПС-35/6 кВ «НС-12» с прилегающими ПС и ВЛ.

Эксперт установил, что расположение нежилого 1-но – 2-х этажного здания в территориальной зоне Ж.1.2 не противоречит целевому назначению земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125084:33, по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный (при условии эксплуатации здания в качестве нежилого объекта в соответствии с п. 1.2.1 и 1.2.2 ст. 32 ПЗЗ г. Краснодара).

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 № 276/16.1 от 30.09.2019 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» Даниелем Артуром Суменовичем принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Таким образом, судом установлено, что спорный объект является не капитальным объектом, соответствует действующим градостроительным требованиям, правилам ПЗЗ г. Краснодар предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне Ж.1.2, в части вида разрешенного использования земельного участка, его ширины, а также в части принятой этажности и высоты здания.

Спорный объект соответствует противопожарным требованиям, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим требованиям, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов, в части принятых конструктивных решений соответствует действующим сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием, соответствует действующим санитарно-гигиеническим требованиям, предъявляемым к естественному освещению помещений с рабочими местами, в части принятых объемно-планировочных и конструктивных решений, соответствует действующим требованиям законодательства.

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.

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 непрочно 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.

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).

В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании п. 1 ст. 1065 ГК РФ обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта.

Для установления того, является ли строение капитальным и относится ли оно к недвижимому имуществу, значение имеет исключительно выявление признаков, отраженных в ст. 130 ГК РФ, но не факт регистрации прав на соответствующие объекты, ни каких-либо органов и лиц, ни наименование объектов в качестве недвижимых в каких-либо документах.



Понятие «недвижимое имущество» является правовой категорией. Для отнесения к ней объекта необходимо наличие определенных признаков. Данные признаки закреплены в п. 1 ст. 130 ГК РФ. В соответствии с ним к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Таким образом, возможность признания объекта недвижимой вещью определяется техническими характеристиками данного объекта и степенью его связанности с земельным участком, на котором располагается данный объект.

Судом установлено, что спорный объект недвижимости не является объектом капитального строительства, по причине наличия технической возможности перемещения указанного объекта без нанесения несоразмерного ущерба его назначению; нежилое здание, в силу своего принятого конструктивного решения (сборно-разборное здание), соответствует пониженному классу ответственности сооружений КС-1; нежилое здание своим техническим состоянием, угрозой для жизни граждан не создает, расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125084:33 и не выходит за его пределы.

Поскольку спорное сооружение не является объектом капитального строительства, в соответствии с разъяснениями п. 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 г. «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 связи с вышеизложенным, администрация не доказала каким образом нарушены ее права и законные интересы спорным объектом, при том, что созданный объект не является капитальным объектом, соответствует целевому назначению земельного участка, угрозой для жизни и здоровья граждан не создаёт, соответствует 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.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.06.2019 по данному делу ходатайство истца о принятии обеспечительных мер удовлетворено в части, а именно: «Наложить арест на самовольно возведенный объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125084:33 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, п. Индустриальный, а также на земельный участок площадью 434 кв.м с кадастровым номером 23:43:0125084:33 по вышеуказанному адресу. Запретить Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с объектом капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125084:33 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, п. Индустриальный, а также на земельный участок площадью 434 кв.м с кадастровым номером 23:43:0125084:33 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 19.06.2019 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 55 000 руб. подлежат перечислению на расчетный счет экспертной организации в качестве оплаты за проведение экспертизы.

Частью 1 ст. 110 АПК РФ предусмотрено, что судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другой стороны.

На основании изложенного, судебные расходы за проведение судебной экспертизы по настоящему делу в размере 55 000 руб. подлежат отнесению на администрацию.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ оплата государственной пошлины относится на администрацию, которая в соответствии со ст. 333.37 Налогового кодекса РФ освобождена от ее уплаты.

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 ИП Хамагои Рафика Гарегиновича (ИНН 231100173010) денежные средства в размере 55 000 руб. в качестве оплаты за проведение судебной экспертизы.

Отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.06.2019 по делу № А32-27998/2019.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края на расчетный счет НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» денежные средства в размере 55 000 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**