



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**  
**Дело № А32-18657/2019**

«12» ноября 2019 г.

г. Краснодар

Резолютивная часть решения суда изготовлена «05» ноября 2019 г.  
Полный текст решения суда изготовлен «12» ноября 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 – курорт Анапа, г-к Анапа, к ИП Чумак Надежде Михайловне, г. Сочи Краснодарский край, о признании самовольной постройкой четырехэтажное капитальное здание жилого дома общей площадью 462,0 кв.м, с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенное по адресу: Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, об обязанности ИП Чумак Надежду Михайловну в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу привести в соответствие с разрешением на строительство № RU 23-301000-1189-2015 от 14.12.2015 капитальное здание жилого дома, с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенное по адресу: Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, в случае невозможности приведения капитального здания жилого дома, с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенного по адресу: Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15 а, в соответствии с разрешением на строительство № RU 23-301000-1189-2015 от 14.12.2015, осуществить его снос полностью, о взыскании неустойки в сумме 50 000 руб. в случае неисполнения решения суда в установленный срок,

при участии в судебном заседании:

от истца: Егоркина Е.Н., Грабченко В.А., доверенность в деле,  
от ответчика: Шаталова О.А, доверенность в деле,

**У С Т А Н О В И Л:**

Администрация муниципального образования город – курорт Анапа (далее – администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением о признании самовольной постройкой четырехэтажное капитальное здание жилого дома общей площадью 462,0 кв.м, с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенное по адресу: Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, об обязанности ИП Чумак Надежду Михайловну (далее – ответчик, предприниматель) в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу привести в соответствие с разрешением на строительство № RU 23-301000-1189-2015 от 14.12.2015 капитальное здание жилого дома, с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенное по адресу: Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, в случае невозможности приведения капитального здания жилого дома, с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенного по адресу: Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15 а, в соответствии с разрешением на строительство № RU 23-301000-1189-2015 от 14.12.2015, осуществить его снос полностью, о взыскании неустойки в сумме 50 000 руб. в случае неисполнения решения суда в установленный срок.

Представители истца в судебном заседании настаивали на удовлетворении заявленных требований, доводы изложены в исковом заявлении и представленных документах.

Ответчик в судебном заседании возражал на заявленные требования, по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление.

В соответствии со ст. 163 АПК РФ в судебном заседании 30.10.2019 объявлялся последовательно перерыв до 05.11.2019 до 12 час. 30 мин. и до 15 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 судебное заседание продолжено в указанное время.

Администрация уточнила иски требования, просила суд обязать ИП Чумак Надежду Михайловну в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу, привести возведенный объект капитального строительства - четырехэтажное капитальное здание жилого дома, с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенное по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, в соответствии с разрешением на строительство от 14.12.2015 № RU 23-301000-1189-2015, путем демонтажа (сноса) четвертого этажа здания средств размещения, поэлементным способом, запретить, со дня вступления решения суда в законную силу, ИП Чумак Надежде Михайловне и иным лицам осуществлять эксплуатацию в коммерческих целях земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:999, расположенного по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, а также объекта капитального строительства - четырехэтажного капитального здания жилого дома, с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенного в границах вышеуказанного земельного участка, в случае неисполнения решения суда в установленный срок, взыскать с ИП Чумак Надежды Михайловны в пользу администрации 50 000 руб. судебной неустойки ежедневно, до полного исполнения решения суда.

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

Уточнение исковых требований судом принято в порядке ст. 49 АПК РФ.

Согласно ч. 3 ст. 86 АПК РФ по ходатайству лица, участвующего в деле, или по инициативе арбитражного суда эксперт может быть вызван в судебное заседание. Эксперт после оглашения его заключения вправе дать по нему необходимые пояснения, а также обязан ответить на дополнительные вопросы лиц, участвующих в деле, и суда.

В судебное заседание по ходатайству представителя ответчика вызван эксперт НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниелян Сурен Артурович.

Результаты допроса эксперта не являются самостоятельным доказательством искомого юридического факта, поскольку в ходе допроса эксперт не сообщает новые сведения о фактах, а лишь уточняет те, которые были указаны им в заключении. В процессе допроса эксперту не могут быть заданы новые вопросы, которые не были предметом экспертизы, он не вправе формулировать новые выводы. Допрос эксперта предназначен лишь для уточнения и разъяснения хода экспертного исследования и тех выводов, к которым пришел эксперт. Допрос эксперта производится тогда, когда для разъяснения и дополнения его заключения не требуются дополнительные исследования.

В судебном заседании эксперту разъяснены процессуальные права и обязанности, эксперт ответил на вопросы суда и сторон.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства в порядке ст. 71 АПК РФ, суд пришел к выводу о том, что иски требования являются обоснованными в части по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 05.03.2019 Управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа (далее – управление муниципального контроля) произведен осмотр земельного участка общей площадью 376 кв.м, с кадастровым номером 23:37:1005001:999, с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства, гостиничное обслуживание, расположенного по адресу: Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, принадлежащего на праве собственности предпринимателю.

По результатам визуальной фиксации с использованием сведений Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН) на земельном участке расположено капитальное здание с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, общей площадью 462,0 кв.м, назначение - жилой дом, наименование - жилой дом, этажность - 3, год завершения строительства - 2018.

Право собственности зарегистрировано за ответчиком 18.05.2018.

Постановлением Администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 17.09.2015 № 4153 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: Краснодарский край,

Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а» утвержден градостроительный план вышеуказанного земельного участка.

14.12.2015 предпринимателю выдано разрешение на строительство № RU 23-301000-1189-2015 индивидуального жилого дома до трех этажей.

Однако администрацией в ходе проведения визуального осмотра установлено, что на земельном участке расположено четырехэтажное капитальное здание, которое согласно сведениям общедоступной информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» входит в состав гостиничного комплекса «РайС» с номерным фондом - 34 номера (ориентировочно).

Таким образом, ответчик при строительстве жилого дома допустил отступление от выданной разрешительной документации в части превышения этажности.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (далее - ЕГРИП) ответчик зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя. Основным видом экономической деятельности указана деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания.

Данное обстоятельство подтверждает позицию администрации об использовании ответчиком земельного участка и жилого дома, расположенного в его границах, в коммерческих целях.

Администрация предполагает, что в отношении рассматриваемого объекта капитального строительства присутствует квалифицирующий признак самовольной постройки – отсутствие разрешительной документации в части превышения этажности объекта и несоответствие выданному разрешению на строительство.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для обращения администрации в суд с настоящим иском заявлением о сносе самовольной постройки.

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

В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом.

По правилам ч. 1, 2 ст. 4 АПК РФ 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 ч. 1 ст. 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 п. 1 ст. 14 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 «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.

Пунктом 3 ст. 8 Градостроительного кодекса РФ, пп. 26 п.1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон об организации местного самоуправления) к вопросам местного значения городского округа отнесены утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель городского округа.

В соответствии со ст. 72 Земельного кодекса РФ органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами на территории муниципального образования осуществляется муниципальный земельный контроль за использованием земель.

Согласно п. 1 ст. 37 Закона об организации местного самоуправления местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения.

Из приведенных норм права следует, что в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения земель, контроль за использованием земель, строительством и соблюдением порядка размещения движимых и недвижимых объектов осуществляет соответствующая администрация, как орган местного самоуправления.

Статьей 125 ГК 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. 7 Земельного кодекса РФ разрешенное использование земельного участка является составным элементом правового режима земельного участка и определяется на основании зонирования территории.

На основании п. 2 ст. 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилье, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Кроме того, в соответствии со 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.

Согласно 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.

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

В соответствии с п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ к объектам капитального строительства относятся объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

В соответствии с п. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, п. 6 ст. 2 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», застройка земельных участков осуществляется на основании разрешения на строительство, оформленного в порядке, установленном законодательством РФ, а также в строгом соответствии с градостроительным планом земельного участка и требованиями технических регламентов.

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.

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 исковому заявлению о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

В соответствии со ст. 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном АПК РФ 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.

При этом в силу прямого указания ст. 68 АПК РФ, обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться иными доказательствами.

Как установлено судом, земельный участок с кадастровым номером 23:37:0105001:999, площадью 376 кв.м. по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, д. 15а, принадлежит предпринимателю на праве собственности, запись о регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Краснодарскому краю № 23-23/026-/034/2014-454 от 04.09.2014.

Объектом недвижимости - жилым домом, площадью 462 кв.м., год постройки 2018, кадастровый номер 23:37:1005001:3569 по тому же адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, д. 15а, предприниматель владеет на праве собственности, зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Краснодарскому краю, номер в реестре регистрации 23:37:1005001:3569-23/026/2018-1 от 18.05.2018.

Ответчику выдано разрешение на строительство № RU 23-301000-1189-2015 от 14.12.2015 на индивидуальный жилой дом, количество этажей до трех.

В обоснование иска администрация указала, что спорный объект возведен с отступлением от разрешительной документации и фактически построена и эксплуатируется 4-х этажная гостиница.

Возражая на исковое заявление, предприниматель указывает, что жилой дом с эксплуатируемой кровлей имеет этажность в соответствии с правоустанавливающими документами, три этажа и эксплуатируемую кровлю, общая площадь объекта 637,2 кв.м., кровля используется как смотровая площадка.

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.

Поскольку администрация заявила требование о сносе самовольного объекта, суд с целью установления возможности приведения спорной постройки в состояние соответствующее проектной документации и разрешению на строительство, в целях выяснения обстоятельств, входящих в предмет доказывания, определением суда от 08.08.2019 по настоящему делу назначил судебную экспертизу, проведение которой было поручено эксперту НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну Сурену Артуровичу.

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

«1. Соответствует ли спорный объект (капитальное здание жилого дома общей площадью 462,0 кв.м, с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенное по адресу: Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 15а) проектной документации и разрешению на строительство № RU 23-301000-1189-2015 от 14.12.2015?

2. В случае если спорный объект не соответствует проектной документации и разрешению определить возможно ли приведение спорного объекта в соответствие с выданным разрешением на строительство № RU 23-301000-1189-2015 от 14.12.2015?

3. Определить в границах ли земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:999 расположен спорный объект по адресу: Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 15а?

4. Создает ли сохранение спорного объекта, в существующем виде угрозу жизни и здоровью граждан и нарушает ли законные права и интересы третьих лиц и смежных землепользователей?

5. Соответствует ли спорный объект градостроительным требованиям, строительным нормам и правилам, противопожарным нормам, санитарным нормам и правилам, а также Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Анапа?».

В процессе проведенного исследования экспертом по первому вопросу установлено, что здание с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:999, по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 15а, не соответствует выданному администрацией разрешению на строительство в части превышения этажности с 3-х до 4-х этажей и в части изменения назначения объекта с индивидуального жилого дома на здание малых средств размещения. Иные параметры объекта, выданным разрешением на строительство не регламентированы.

В составе представленного на исследования арбитражного дела экспертом определено отсутствие проектной документации на здание, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:999, по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 15а. Отсутствие проектной документации разработанной в отношении исследованного здания подтвердил представитель ответчика Шаталова О.А. Таким образом, ответить на поставленный судом вопрос о

соответствии спорного объекта проектной документации экспертом технически не возможно по причине отсутствия такой документации.

Экспертом по второму вопросу установлено, что в целях приведения спорного объекта по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 15а, в соответствие с выданным разрешением на строительство № RU 23-301000-1189-2015 от 14.12.2015, необходимо ликвидировать 4-й этаж здания и эксплуатировать объект в качестве индивидуального жилого дома.

Проанализировав действующие требования разделов 5 - 8 СТО 2.33.53-2011 «Организация строительного производства. Снос (демонтаж) зданий и сооружений» и сравнив их с данными полученными по результатам проведенного визуального и инструментального обследования экспертом определено, что в рассматриваемом случае произвести ликвидацию 4-го этажа здания средств размещения, возможно только путем его демонтажа, поэтапным способом.

Экспертом по третьему вопросу установлено, что спорный объект, расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:999, площадью 376 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 15а.

Экспертом по четвертому вопросу установлено, что спорный объект по пр. Можжевеловый, 15а в с. Сукко, в соответствии с требованиями СП 13-102-2003, находится в нормативном уровне технического состояния - категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций здания соответствуют требованиям нормативных документов. Следовательно, здание малых средств размещения, своим техническим состоянием, угрозой для жизни граждан не создает (в том числе при условии его сохранения в существующем виде). Ввиду того, что здание малых средств размещения соответствует санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам, угрозой для здоровья граждан оно не создает (в том числе при условии его сохранения в существующем виде).

Экспертом по пятому вопросу установлено, что спорный объект:

- соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, предъявляемым к объектам находящимся в зоне Ж-СПР, в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его площади и процента застройки, а также в части принятой высоты здания, его отступов от северной и восточной границ земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:999,

- не соответствует указанным требованиям правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа в части принятых отступов от южной и западной границ земельного участка, равных  $0,1 \div 0,2$  и  $2,2$  м соответственно, при требуемом показателе в  $3,0$  м.

- в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим требованиям ГОСТ Р 51185-2014 и сводам правил СП 1.13130.2009, СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства,

- в части принятых конструктивных решений соответствует требованиям ГОСТ 27751-88 и сводам правил СП14.13330.2018, СП15.13330.2012, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, СП 50.13330.2012, СП63.13330.2012, СП70.13330.2012 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, ТСН 22-302-2000, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием,

- соответствует санитарно-эпидемиологическим требованиям СП 52.13330.2016, предъявляемым к естественному освещению помещений,

- в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов, принятых противопожарных разрывов, наличия требуемого подъезда для пожарных автомобилей, ширины такого подъезда и установленной системы 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 СП3.13130.2009, СП4.13130.2013, СП5.13130.2009 и ГОСТ12.1.004-91,

- в соответствии с действующими требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, не оказывает прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека и не создает опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате его эксплуатации.

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 № 275/16.1 от 07.10.2019 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.

Довод ответчика о том, что эксперт не обладает инженерными и геодезическими знаниями, судом не принимается, так как Даниеляну Сурену Артуровичу присуждена квалификация «Инженер» по специальности «Промышленное и гражданское строительство», что подтверждается дипломом о высшем образовании серии ВСГ № 5205431 от 30.06.2010 г. (рег. № 99203).

Согласно приложению к указанному диплому, Даниелян С.А., изучал дисциплину «Инженерная геодезия» в объеме 100 часов и проходил геодезическую практику в объеме 4-х недель. В процессе прохождения геодезической практики Даниелян С.А. обучали пользоваться геодезическим оборудованием, с последующим обучением навыкам камеральной обработки данных полученных по результатам геодезической съемки. То есть, эксперт обладает достаточным объемом знаний и навыков, необходимых для координирования поворотных (угловых) точек зданий и сооружений, с последующей камеральной обработкой выполняемых геодезических измерений.

На основании вышеизложенного, заключение экспертизы, выполненное экспертом НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляном С.А., принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Вместе с тем, как следует из заключения судебного эксперта здание с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:999, по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, не соответствует выданному администрацией разрешению на строительство в части превышения этажности с 3-х до 4-х этажей и в части изменения назначения объекта с индивидуального жилого дома на здание малых средств размещения.

Согласно п. 3.2 ГОСТ Р 54606-2011 «Услуги малых средств размещения» (далее по тексту – ГОСТ Р 54606-2011) малая гостиница, малый отель – малое средство размещения с номерным фондом от 16 до 50 номеров. П.п. 3.8, 3.9 ГОСТ Р 54606-2011 закреплены понятия меблированные и гостевые комнаты.

Меблированные комнаты – помещения, предназначенные для проживания туристов, с ограниченным перечнем оказываемых услуг, как правило, без услуг питания и других дополнительных услуг.

Гостевые комнаты – комнаты, оборудованные мебелью, находящиеся, как правило, в частном



жилом помещении, в которых предоставляют услуги временного проживания.

Согласно п. 5.2 ГОСТ Р 54606-2011 малые средства размещения располагаются в отдельно стоящем здании или могут занимать часть здания с отдельным входом. За исключением меблированных комнат и гостевых комнат, которые могут располагаться в части здания, подъезде жилого дома, на разных этажах и иметь общий вход с жильцами дома.

Малые средства размещения должны иметь вывеску с указанием наименования, режима работы и категории средства размещения, если категория присвоена, за исключением меблированных и гостевых комнат (п. 5.6 ГОСТ Р 54606-2011).

Спорный жилой дом ответчика, как следует из акта №52 от 05.03.2019, фото таблицы, скриншота страницы Интернет, а также информации по результатам визуальной фиксации от 17.07.2019 эксплуатируется как гостевой дом. Данное обстоятельство ответчиком не опровергнуто. Более того в ходе судебного разбирательства, а также в отзыве, представленном в материалы дела, представитель ответчика указал, что в летний период ответчик временно зарегистрирована и проживает с семьей в спорном объекте по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, является индивидуальным предпринимателем и осуществляет деятельность по предоставлению мест для краткосрочного проживания, оплачивает налоги и полученные доходы являются единственным источником дохода.

Согласно выписке из ЕГРИП на предпринимателя в качестве ОКВЭД ответчика указан код 55.20 «деятельность гостиниц и прочих мест временного проживания».

При этом суд учитывает, что регулярная сдача жилья – это коммерческая деятельность, для ее ведения исполнитель должен быть зарегистрирован как юридическое лицо или индивидуальный предприниматель и осуществлять деятельность в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Возражая на заявленные требования, ответчик также указал, что спорный объект представляет собой трехэтажное строение с эксплуатируемой кровлей и мезонином.

В свою очередь, п. 3.10 главы 3 «Термины и определения» СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные» (актуализированная редакция СНиП 31-02-2001) приводит следующее определение термину «мезонин»: «3.10. Мезонин: комната и/или вспомогательное помещение надстройки на перекрытии чердака или мансарды, выступающее в конструкции крыши».

Результатами проведенного экспертного осмотра экспертом было определено, что перекрытием 3-го этажа здания является плоская монолитная железобетонная плита служащая, в том числе плоской эксплуатируемой кровлей. Указанный 3-й этаж здания не является чердаком или мансардой, что в соответствии с п. 3.10 гл. 3 СП 55.13330.2016, в принципе не позволяет организовать в перекрытии 3-го этажа мезонин, пространственный объем которого должен выступать в конструкцию крыши. То есть, существующее конструктивное решение плоской совмещенной кровли исключает возможность организации в здании мезонина, помещения, возведенные на плоском совмещенном перекрытии 3-го этажа здания являются полноценным этажом, то есть четвертым этажом здания.

В соответствии со «СНиП 2.08.01-89\*. Жилые здания», утвержденным Постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 № 78:

- этаж мансардный (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

- этаж подвальный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;

- чердак - пространство между поверхностью покрытия (крыши), наружными стенами и перекрытием верхнего этажа.

Таким образом, если стены будут выше 1,5 м от уровня пола мансардного этажа, то это уже полноценный этаж, более низкие стены возможны только на чердаке.

В соответствии со статьями 48 и 49 Градостроительного кодекса РФ объектом индивидуального жилищного строительства является отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

В отличие от этажности, определяемой в соответствии с указаниями строительных норм и правил как число надземных этажей здания, Градостроительным кодексом РФ установлено количество этажей проектируемого объекта без указания их назначения и расположения относительно планировочной отметки земли.

Согласно ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ в количество этажей следует включать все этажи здания (подземные, надземные, подвальные, цокольные, мансардные и т.д.). Аналогичные разъяснения даны Министерством регионального развития Российской Федерации в письме от 25.01.2012 № 1171-ДШ/08, в письмах Минэкономразвития России от 20.03.2013 № ОГ-Д23-1426 и от 23.08.2013 № Д23и2472.

Принимая во внимание, что жилые помещения в спорном строении расположены на техническом этаже (фактически на 4 этаже), а также учитывая вышеизложенные градостроительные нормы, суд приходит к выводу, что спорный объект капитального строительства не может быть отнесен к категории жилого дома, поскольку максимально допустимая этажность 3, а спорное здание состоит из 4 этажей.

В связи с вышеизложенным довод ответчика признается судом несостоятельным.

В соответствии с п. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, п. 6 ст. 2 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» застройка земельных участков осуществляется на основании разрешения на строительство, оформленного в порядке, установленном законодательством РФ, а также в строгом соответствии с градостроительным планом земельного участка и требованиям технических регламентов.

В силу ч. 7 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в соответствии с настоящим Кодексом, в том числе в порядке, предусмотренном частями 3.8 и 3.9 ст. 49 настоящего Кодекса.

Согласно требованиям Градостроительного кодекса РФ лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

Лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние (п. 3 ст. 25 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»).

С учетом норм градостроительного законодательства в случае, если изменения проектной документации затрагивают конструктивные характеристики (площадь объекта, размеры геометрической фигуры здания в осях, строительный объем, площадь застройки и другие), характеристики надежности и безопасности зданий, то необходимо получение нового разрешения на строительство. Если происходит изменение технико-экономических характеристик и качественных характеристик объектов, которые могут повлиять на его надежность и безопасность, необходимо получение нового разрешения на строительство.

На основании абзаца 2 п. 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

Судом установлено, что здание с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:999, по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, не соответствует выданному администрацией разрешению на строительство в части превышения этажности с 3-х до 4-х этажей и в части изменения назначения объекта с индивидуального жилого дома на здание малых средств размещения.

Как следует из заключения эксперта, в целях приведения спорного объекта по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, в соответствие с выданным

разрешением на строительство № RU 23-301000-1189-2015 от 14.12.2015, необходимо ликвидировать 4-й этаж здания и эксплуатировать объект в качестве индивидуального жилого дома.

Таким образом, в рассматриваемом случае, спорный объект, возможно привести в соответствие с разрешением на строительство, путем ликвидации 4-го этажа здания средств размещения, путем его демонтажа, поэлементным способом.

Доказательства того, что спорный объект не может быть приведен в состояние, соответствующее разрешению на строительство, в материалах дела отсутствуют (ст. 65 АПК РФ).

Вопрос о безопасности возведенных построек и возможности их легализации определяется специальными законами, в частности Градостроительным кодексом РФ, федеральными законами «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», «О пожарной безопасности», а также иными специальными нормативно-правовыми актами.

Ответчик должен в порядке, предусмотренном названными законодательными актами, предоставить суду документальные подтверждения положительных заключений соответствующих служб, свидетельствующие о соответствии постройки установленным нормам и правилам и возможности введения их в эксплуатацию и получение соответствующего разрешения на строительство.

Вместе с тем при рассмотрении настоящего дела предприниматель не представил суду документов, свидетельствующих о том, что он своевременно обращался в администрацию с заявлением о выдаче разрешения на отдельные этапы строительства (возведение 4-го этажа) или в получении такого разрешения ему было необоснованно отказано.

Непринятие своевременных мер к получению разрешения на строительство на отдельные этапы строительства (возведение 4-го этажа) и не обоснование наличия препятствий к легальному осуществлению строительства являются самостоятельным и достаточным основанием для удовлетворения требований администрации об обязанности предпринимателя в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу, привести возведенный объект капитального строительства - четырехэтажное капитальное здание жилого дома общей площадью 637,2 кв.м., с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенное по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, в соответствие с разрешением на строительство от 14.12.2015 № RU 23-301000-1189-2015, путем сноса (демонтажа) четвертого этажа здания, поэлементным способом.

В материалах дела отсутствуют доказательства подтверждающие, что ответчик предпринимал меры к получению разрешения на строительство (реконструкцию) и ввод объекта в эксплуатацию как до начала строительных работ (изменение строительного объема здания и его площади, возведение 4-го этажа) спорного объекта, так и во время проведения работ.

Разрешение на строительство выдавалось ответчику на объект - индивидуальный жилой дом с количеством этажей до трех.

При этом, разрешение на строительство и проектная документация, разработанная для возведения объекта капитального строительства четырехэтажного здания в материалы дела не представлено.

Кроме того, проектная документация подлежала экспертизе на основании ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, так как предусмотрено строительство четырехэтажного здания.

Наличие положительного заключения государственной или негосударственной экспертизы проектной документации, а также результатов инженерных изысканий наряду с другими документами, предусмотренными ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, должны предоставляться заказчиком в уполномоченный орган.

Из ч. 1 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ следует, что проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3.1 названной статьи. Экспертиза не проводится в отношении проектной документации отдельно стоящих объектов капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со ст. 48.1 Градостроительного кодекса РФ являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами (п. 4 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ).

Как следует из ст. 54 Градостроительного кодекса РФ государственный строительный надзор осуществляется, в том числе, при строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со ст. 49 настоящего Кодекса либо является модифицированной проектной документацией.

В соответствии с п. 2 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ предметом государственного строительного надзора является проверка: соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов; - наличия разрешения на строительство.

Данные обстоятельства свидетельствуют, что проектная документация в отношении спорного объекта подлежала экспертизе, а процесс возведения объекта подлежал государственному строительному надзору.

Суд приходит к выводу, что в нарушение выданного разрешения на строительство ответчиком возведено четырехэтажное капитальное строение.

В материалы дела не представлены доказательства того, что ответчиком после государственной регистрации права собственности на спорный объект как на жилой дом осуществлялись какие-либо работы в отношении данного объекта, направленные на перепрофилирование его под размещение гостиницы.

Таким образом, суд приходит к выводу, что спорное здание изначально возводилось ответчиком как здание, предназначенное для ведения предпринимательской деятельности – для размещения гостиницы.

Декларирование данного здания как жилого являлось попыткой ответчика обойти нормы действующего законодательства, регламентирующие порядок получения разрешения на строительство соответствующих коммерческих объектов и их ввода в эксплуатацию.

Доводы ответчика о том, что нормы действующего законодательства допускают изменение вида разрешенного использования земельного участка и назначения здания, судом отклоняются, поскольку в таком случае будет иметь место упрощенный порядок легализации самовольного строения (гостиницы), применение которого ставит добросовестного застройщика, получающего необходимые для строительства документы в установленном порядке, в неравное положение по сравнению с самовольным застройщиком, который не выполнял предусмотренные законом требования

При этом, как было указано выше, положения части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации для выдачи разрешения на строительство такого объекта капитального строительства предусматривают предоставление застройщиком помимо документов, необходимых для строительства индивидуального жилого дома, ряда других документов.

Строительство дома гостиничного типа на земельном участке, не отведенном для этих целей, и без получения на это необходимых разрешений, является достаточным основанием для признания постройки самовольной и для возложения на лицо, осуществившее эту постройку, обязанности ее снести.

Данная правовая позиция отражена в определении Верховного Суда РФ от 14.04.2015 г. № 18-КГ15-32.

Таким образом, спорный объект является самовольной постройкой и установление факта отсутствия создания угрозы жизни и здоровью граждан самовольной постройкой не имеет правового значения.

Факт самовольного проведения строительных работ, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни или здоровью, не являются достаточными основаниями для отказа в удовлетворении требований администрации, так как не могут освобождать ответчика от обязанности соблюдать установленный порядок получения необходимых разрешений.

Не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В данном случае ответчик не мог не осознавать, что при проведении строительных работ не в соответствии с выданным разрешением на строительство при изменении площади здания и его строительного объема, нарушает действующее законодательство.

Лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.

Способом восстановления положения, существовавшего до нарушения права, применительно к самовольно реконструируемым объектам является приведение их технических характеристик в первоначальное состояние.

Поскольку требований о сносе (демонтаже) всего спорного здания в данном случае администрацией не заявлялось, то с учетом недоказанности препятствий для приведения его в первоначальное состояние,

суд возлагает на предпринимателя обязанность осуществить снос (демонтаж) только незаконно возведенного 4-го этажа здания, поэлементным способом.

Рассматривая требования администрации о запрете, со дня вступления решения суда в законную силу, предпринимателю и иным лицам осуществлять эксплуатацию в коммерческих целях земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:999, расположенного по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, а также объекта капитального строительства - четырехэтажного капитального здания жилого дома, с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенного в границах вышеуказанного земельного участка, суд исходит из следующего.

В силу пунктов 1, 2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Опасность причинения вреда в будущем может явиться основанием к иску о запрещении деятельности, создающей такую опасность. Если причиненный вред является последствием эксплуатации предприятия, сооружения либо иной производственной деятельности, которая продолжает причинять вред или угрожает новым вредом, суд вправе обязать ответчика, помимо возмещения вреда, приостановить или прекратить соответствующую деятельность (п. 1, 2 ст. 1065 ГК РФ).

Указанные нормы предоставляют заинтересованному лицу право обратиться в суд с иском о запрещении деятельности, в результате которой был причинен вред или создается опасность причинения такого вреда в будущем. Действия заинтересованного лица предупреждают опасность причинения вреда и направлены на обеспечение охраны прав и интересов иных лиц (граждан и организаций). Исходя из положений ст. 1065 ГК РФ в системном истолковании их с нормами ст. 65 АПК РФ, такая опасность должна иметь реальный характер и подтверждаться соответствующими доказательствами.

В соответствии с диспозицией названной нормы бремя доказывания возможности причинения вреда, вины ответчика (не презюмируемой) и необходимости запрещения деятельности, создающей опасность причинения вреда, лежит на истце. Для удовлетворения иска, основанного на положениях [статьи 1065](#) указанного Кодекса, истец должен доказать опасность причинения вреда в будущем, противоправность поведения причинителя вреда, причинную связь между наступлением вреда и противоправным поведением причинителя вреда.

Доказательств того, что спорное строение не соответствует целевому назначению и разрешенному использованию земельного участка, требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, истцом в материалы дела не представлено.

В свою очередь право собственности на спорный объект признано за предпринимателем, земельный участок используется в соответствии с видом разрешенного использования, администрация в нарушение положений ст. 65 АПК РФ не представила доказательств того, каким образом спорный объект недвижимости создает угрозу жизни и здоровью граждан, эксплуатацией спорного объекта наносится ущерб окружающей среде либо нарушаются публичные интересы (права других лиц).

Также суд учитывает, что существует возможность приведения спорного объекта в первоначальное состояние, а требование о запрете эксплуатации всего объекта является несоразмерным и нарушающим баланс интересов.

Кроме того, ранее в заявлении о принятии обеспечительных мер по настоящему делу, администрация просила суд запретить предпринимателю и иным лицам осуществлять эксплуатацию в коммерческих целях земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:999, расположенного по адресу: Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, а также объекта капитального строительства, расположенного в его границах.

Определением суда от 25.04.2019, вступившим в законную силу, заявление администрации было удовлетворено в части, суд отказал в требовании администрации о запрете осуществлять эксплуатацию в коммерческих целях земельного участка и спорного объекта, так как не было представлено доказательств наличия угрозы жизни и здоровью людей, а равно угрозы нанесения истцу значительного ущерба, либо невозможности исполнения окончательного судебного акта по настоящему делу в связи с эксплуатацией спорного объекта и земельного участка. В свою очередь, настаивая на удовлетворении требований в части запрета эксплуатации, администрация пытается преодолеть вступивший в законную силу судебный акт от 25.04.2019.

В обоснование исковых требований администрация не представила доказательств того, что спорный объект создает реальную угрозу жизни и здоровью граждан либо создают опасность причинения экологического вреда, вреда неопределенному кругу лиц.

При таких обстоятельствах заявленные администрацией требования в части запрета эксплуатации объектов не могут быть удовлетворены, поскольку требование администрации представляет ограничение права собственности, не соответствующее содержанию статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Рассматривая требования администрации о взыскании судебной неустойки ежедневно, до полного исполнения решения суда в сумме 50 000 руб., суд руководствуется следующим.

В соответствии с ч. 1 ст. 16 АПК РФ, вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Из Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 20.03.2008 № 153-О-О следует, что согласно ч. 1 и 2 ст. 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» вступившие в законную силу постановления федеральных судов, мировых судей и судов субъектов Российской Федерации подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации; неисполнение постановления суда, а равно иное проявление неуважения к суду влекут ответственность, предусмотренную федеральным законом.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, исполнение судебного решения по смыслу ч. 1 ст. 46 Конституции Российской Федерации следует рассматривать как элемент судебной защиты; соответственно, защита нарушенных прав не может быть признана действенной, если судебный акт не исполняется (Постановления от 30.07.2001 № 13-П, от 15.01.2002 № 1-П, от 14.05.2003 № 8-П, от 14.07.2005 № 8-П, от 12.07.2007 № 10-П, от 26.02.2010 № 4-П и от 14.05.2012 № 11-П).

Неисполнение судебных актов, а также невыполнение требований арбитражных судов влечет за собой ответственность, установленную названным Кодексом и другими федеральными законами (ч. 2 ст. 16 АПК РФ).

В соответствии с п. 28 - 32 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 (ред. от 07.02.2017) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее - Пленум № 7) на основании п. 1 ст. 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (далее - судебная неустойка).

Уплата судебной неустойки не влечет прекращения основного обязательства, не освобождает должника от исполнения его в натуре, а также от применения мер ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение (п. 2 ст. 308.3 ГК РФ).

Суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре. Денежные средства, присуждаемые истцу на случай неисполнения судебного акта, определяются в твердой денежной сумме, взыскиваемой единовременно, либо денежной сумме, начисляемой периодически; возможно также установление прогрессивной шкалы (например, за первую неделю неисполнения одна сумма, за вторую - сумма в большем размере и т.д.). Суд определяет момент, с которого соответствующие денежные средства подлежат начислению.

Так, возможно начисление денежных средств с момента вступления решения в законную силу либо по истечении определенного судом срока, который необходим для добровольного исполнения судебного акта (ч. 2 ст. 174 АПК РФ).

Судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства (ч. 1 и 2.1 ст. 324 АПК РФ).

Как следует из п. 32 Постановления № 7, удовлетворяя требования истца о присуждении судебной неустойки, суд указывает ее размер и/или порядок определения. В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение.

Таким образом, действующее законодательство, исходя из вышеуказанных разъяснений, позволяет взыскателю требовать компенсации за ожидание исполнения судебного акта.

Из разъяснений высшей судебной инстанции следует, что размер ответственности должен быть обременительным для должника, стимулирующим к исполнению решения незамедлительно с момента объявления резолютивной части судебного акта о присуждении неустойки. Установление щадящего размера ответственности позволит неисправному должнику и в дальнейшем избегать исполнения решения, что противоречит самому смыслу нормы о присуждении неустойки. Ответственность в посильном для должника размере может явиться основанием для формирования у него ложного мнения о возможности неисполнения вступившего в законную силу судебного акта вообще либо неограниченно длительное время.

Определяя размер ответственности, суд, наряду с указанным выше, принимает во внимание то обстоятельство, что судебный акт вынесен, в том числе в интересах жителей муниципального образования, то есть в публичных интересах.

При таких обстоятельствах суд считает необходимым установить ответственность предпринимателя за неисполнение судебного акта в следующем размере.

Администрацией предъявлена к взысканию неустойка за неисполнение ответчиком судебного акта в размере 50 000 руб.

Принимая во внимания тот факт, что неисполнение судебного акта является недопустимым, учитывая, что определение размера компенсации должно стимулировать ответчика к исполнению, но не должно приводить к его разорению и банкротству, суд пришел к выводу о возможности определения размера компенсации в размере 5 000 руб. ежедневно, до полного исполнения решения суда.

Пользуясь предоставленными суду первой инстанции полномочиями по оценке разумности и достаточности отыскиваемой неустойки, суд находит присуждаемую неустойку соразмерной допущенному правонарушению и отвечающей цели её взыскания – побуждения должника к исполнению судебного акта. Кроме того, присужденная неустойка в сумме 5 000 руб. не превышает разумных пределов и стимулирует ответчика к исполнению решения суда.

Таким образом, приведенные и другие собранные по делу доказательства, обосновывающие наличие или отсутствие имеющих значение для дела обстоятельств, исследованные и оцененные арбитражным судом в своей совокупности в соответствии со ст. 71 АПК РФ, принимая во внимание конкретные и фактические обстоятельства дела, достаточны для вывода об удовлетворении требований администрации в части обязать предпринимателя в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу, привести возведенный объект капитального строительства - четырехэтажное капитальное здание жилого дома общей площадью 637,2 кв.м., с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенное по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, в соответствии с разрешением на строительство от 14.12.2015 № RU 23-301000-1189-2015, путем сноса (демонтажа) четвертого этажа здания, поэлементным способом и взыскании судебной неустойки ежедневно, до полного исполнения решения суда в сумме 5 000 руб.

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 84 500 руб. подлежат перечислению на расчетный счет экспертной организации в качестве оплаты за проведение экспертизы.

Судебные расходы, состоящие из расходов по государственной пошлине, подлежат отнесению на ответчика в соответствии с правилами ст. 110 АПК РФ.

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:**

Уточнение исковых требований принять.

Обязать ИП Чумак Надежду Михайловну в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу, привести возведенный объект капитального строительства - четырехэтажное капитальное здание жилого дома общей площадью 637,2 кв.м., с кадастровым номером 23:37:1005001:3569, расположенное по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 15а, в

соответствие с разрешением на строительство от 14.12.2015 № RU 23-301000-1189-2015, путем сноса (демонтажа) четвертого этажа здания, поэлементным способом.

В случае неисполнения решения суда в установленный срок, взыскать с ИП Чумак Надежды Михайловны в пользу Администрации муниципального образования город-курорт Анапа 5 000 руб. судебной неустойки ежедневно, до полного исполнения решения суда.

В удовлетворении оставшейся части иска отказать.

Взыскать с ИП Чумак Надежды Михайловны в доход федерального бюджета Российской Федерации сумму государственной пошлины в размере 6 000 руб.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края на расчетный счет НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» денежные средства в размере 84 500 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**