



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-35502/2016

Резолютивная часть решения оглашена 12 ноября 2019 года, полный текст решения изготовлен 19 ноября 2019 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Перشوкуба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению

администрации муниципального образования город Сочи (ИНН 2320037147 ОГРН 1022302934367)

к обществу с ограниченной ответственностью «Солидус» (ИНН 2320095774 ОГРН 102230294200)

третьи лица, не заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора: Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (ИНН 2308171570 ОГРН 1102308008330)

о расторжении договора аренды земельного участка, об обязанности привести объекты в соответствие с проектной документацией,

при участии: от истца- представитель по доверенности Плотников Д.И., от ответчика- представить по доверенности Кирий А.В., от третьего лица- не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация муниципального образования город Сочи обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Солидус» об обязанности привести объекты капитального строительства в соответствие с проектной документацией, расторжении договора аренды земельного участка.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 06.12.2016, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2017, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26.04.2017 решение Арбитражного суда Краснодарского края от 06.12.2016 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2017 по делу № А32-35502/2016 отменено. Дело № А32-35502/2016 направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции указал следующее.

Принимая обжалуемое решение, суд первой инстанции не решил вопрос о назначении по делу экспертизы с целью установления соответствия параметров (характеристик) находящихся на земельном участке объектов недвижимости параметрам (характеристикам) объектов недвижимости, право собственности на которые было признано решением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.06.2004 по делу № А32-7484/2004, не разъяснил сторонам возможные последствия незаявления соответствующего ходатайства (отсутствия их согласия на назначение экспертизы).

В обжалуемых судебных актах не дана оценка договору аренды и дополнительным соглашениям к нему на предмет наличия у администрации полномочий на их заключение (с учетом относимости земельного участка к первой зоне округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения, пляжной зоне, территориям общего пользования), возможности устранения пороков ничтожной сделки путем заключения дополнительного соглашения к ней, законности фактической отмены договорными условиями режима общего пользования части земельного участка, не занятой легализованными в судебном порядке объектами недвижимости. Такая оценка возможна только с соответствующим процессуальным участием Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю (к участию в деле не привлечено).

С учетом должной оценки договора аренды и дополнительных соглашений к нему судам следовало оценить на предмет законности и последующие действия администрации и иных органов местного самоуправления по выдаче разрешений на реконструкцию водно-развлекательного комплекса, по вводу реконструированных объектов в эксплуатацию, по согласованию размещения на земельном участке, относящемся к

территории общего пользования, движимых объектов, в том числе препятствующих доступу на земельный участок неограниченного круга лиц.

Содержащиеся в судебных актах по делам № А32-32334/2014, А32-10014/2016, А32-8650/2016 выводы (не обстоятельства) такой оценке не препятствовали.

Отсутствие заключенного в установленном порядке договора аренды земельного участка, сформированного под легализованными в судебном порядке объектами недвижимости с минимальным ущербом для режима территории общего пользования, могло послужить основанием для квалификации возведенных на земельном участке после принятия Арбитражным судом Краснодарского края решения от 11.06.2004 по делу № А32-7484/2004 объектов недвижимости как самовольных построек, а движимых объектов – как установленных в отсутствие на то правовых оснований.

Возведение обществом недвижимых объектов на земельном участке, не предоставленном в установленном земельным законодательством порядке для строительства, является самостоятельным основанием для признания таких объектов самовольными постройками независимо от законности выдачи органом местного самоуправления разрешений на строительства и ввод объектов в эксплуатацию.

Без установления дополнительных обстоятельства и вышеназванной оценки имеющихся в деле и дополнительно представленных доказательств, содержащиеся в обжалуемых судебных актах выводы не могут быть признаны соответствующими установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

Во исполнение поручения суда кассационной инстанции Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.06.2017 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

Истцом и ответчиком обеспечена явка представителей по доверенности в судебное заседание.

Ответчиком в материалы дела представлен отзыв относительно заявленных требований, согласно которому ООО «Солидус» возражает относительно заявленных требований в полном объеме.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, суд установил следующие обстоятельства.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204028:0012 общей площадью 9430 кв. м, расположенного по адресу Центрального района, г. Сочи, ул. Приморская Набережная, 2/4 находится в пользовании ООО «Солидус» на основании договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 28.05.2005 №7700000785 (4900003141) и дополнительного соглашения от 07.11.2007 сроком действия с 18.07.2005 по 28.05.2032.

Вид разрешенного использования земельного участка - «для эксплуатации зданий и сооружений водно-развлекательного комплекса «Аква-парк «Маяк»».

В связи с государственной регистрацией права муниципальной собственности города-курорта Сочи, департаментом имущественных отношений подготовлено и гр. Шулаевым А.И. (по доверенности) получено соглашение от 27.01.2016 к договору №7700000785. В соответствии с дополнительным соглашением договор аренды от 28.05.2004 №7700000785 считать договором от 28.05.2004 №4900770785. До настоящего момента дополнительное соглашение не подписано со стороны арендатора.

В силу положений пункта 11 статьи 1 Федерального закона Российской Федерации от 3 декабря 2008 года № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменения в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» полномочиями по распоряжению земельным участком с кадастровыми номерами 23:49:0204028:0012 обладает Администрация города Сочи, что подтверждается выпиской из ЕГРП от 28.01.2016 №23/050/001/2016-1061.

Истец указывает, что в 2006 году ООО «Арх-Ангел» (гл. архитектор Беспалова Л.Н.) разработан Проект реконструкции и модернизации водно-развлекательного комплекса «Маяк» по ул. Приморская Набережная, предусматривающий в качестве основных работ работы по реконструкции применительно к земельному участку с кадастровым номером 23:49:0204028:12.

В сводном экспертном заключении от 20.12.2006 №С-1006/1 -06, выполненном Краснодарской краевой государственной вневедомственной экспертизой

Крайгосэкспертиза) по проекту «Реконструкция и модернизация водно-развлекательного комплекса «Аква-парк «Маяк» дана положительная оценка проекта.

На основании утвержденного проекта 05.02.2007 Администрацией города Сочи в лице главного архитектора города Сочи О.А. Гусева подписано разрешение на реконструкцию водно-развлекательного комплекса «Маяк» №RU233090000-Ц,-7/91/178 с площадью надземной части 23 785 кв.м., со сроком действия - до 26.11.2008, которое предусматривало применительно к земельному участку с кадастровым номером 23:49:0204028:12 фактически новое строительство. Однако данное право на реконструкцию не было реализовано.

Истец полагает, что в настоящее время объекты на земельном участке площадью 9 430 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0204028:12, расположенном по адресу: г. Сочи, Центральный р-н., ул. Приморская, 2/4, имеют внешний облик, не соответствующий архитектурным решениям выданного разрешения на реконструкцию от 05.02.2007 №RU233090000-Ц-7/91/178. Кроме этого, параметры объектов не соответствуют параметрам, указанным в техническом паспорте на здание водно-развлекательного комплекса «Маяк», выполненном филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по г. Сочи по состоянию на 12.08.2002 в части литеров «Г», «К», «IV», а также наличия ограждения бульвара-променада.

В адрес ответчика департаментом имущественных отношений администрации города Сочи 20.07.2016 была направлена претензия с предложением устранить выявленные нарушения в 30-дневный срок, а также 22.08.2016 направлена претензия о явке арендатора в департамент имущественных отношений администрации города Сочи в 10-дневный срок со дня получения претензии для подписания соглашения о расторжении договора аренды. Однако ответов на данные обращения арендодателем получено не было, для подписания соглашения о расторжении договора аренды арендатор не явился.

Согласно материалам искового заявления, выявленные нарушения свидетельствуют о существенном нарушении ООО «Солидус» условий договора аренды, требований к использованию муниципального имущества, переданного арендатору и как следствие нарушает основополагающие принципы гражданского законодательства о необходимости надлежащего исполнения гражданско-правовых обязательств, а также обязательств, возложенных на лицо в силу положений законодательства РФ.

Указанные выше обстоятельства послужили истцу основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением.

Изучив материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, проверив обоснованность доводов, изложенных в иске, суд находит заявленные исковые требования подлежащими частичному удовлетворению.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Статья 42 Земельного кодекса предусматривает, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенными способами

В соответствии со статьей 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, в том числе передавать другим лицам, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, распоряжаться им иным способом.

В соответствии со статьей 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается существованием (сохранением) самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, могут обратиться с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения.

В силу части 2 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов, федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти.

В ходе исследования материалов дела судом установлено, что строения и сооружения водно-развлекательного комплекса «Аква-парк «Маяк» возведены в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства в границах земельного участка (земель поселений) с кадастровым номером № 23:49:02 04 028:0012, предоставленного в аренду с целевым назначением: «эксплуатация зданий и сооружений водно-развлекательного комплекса «Аква-парк «Маяк», новых объектов недвижимости ООО «Солидус» в границах участка № 23:49:02 04 028:0012 не возводило, сборно-разборные конструкции, направленные на удовлетворение требований отдыхающих: летние кафе, зонтики, водные аттракционы-горки, детские игровые площадки, торговые павильоны из различного вида металлопластиковых конструкций - не являются объектами капитального строительства, на их возведение не требуется разрешение на строительство и их возведение не является нарушением положений договора аренды земельного участка № 7700000785 от 28.05.2004.

Данные обстоятельства отражены в Решении Арбитражного суда Краснодарского края от 13.03.2015, Постановлении Пятнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 02.06.2015 и Постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.09.2015 по делу № А32-32334\2014.

24.05.2016 между Администрацией г. Сочи и ООО «Солидус» подписано Соглашение, которым в рамках реализации Арендатором обязательств по благоустройству 7 земельного участка согласно положениям пункта 5.2.1.2 Договора аренды № 7700000785 от 28.05.2004 (в редакции Дополнительного соглашения от 07.11.2007), стороны пришли к соглашению о том, что ООО «Солидус» в границах земельного участка выделена открытая в круглосуточном режиме пешеходная зона общей площадью 308 кв.м в пределах поворотных точек, указанных в Топографическом плане (схеме) земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204028:12, составленном 18.04.2016 кадастровым инженером Храпцовой А.С., квалификационный аттестат № 01-15-401.

Актом осмотра земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204028:12 от 06.06.2016, составленным комиссией с участием представителей Администрации г. Сочи и ООО «Солидус», установлено выполнение ответчиком в полном объеме обязательств арендатора по соглашению от 24.05.2016.

Указанное обстоятельство также установлено Определением Арбитражного суда Краснодарского края о прекращении производства по делу № А32-10014/2016 от 12.07.2016.

Направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции указал о необходимости дать правовую оценку договору аренды и дополнительным соглашениям к нему на предмет наличия у администрации полномочий на их заключение (с учетом относимости земельного участка к первой зоне округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения, пляжной зоне, территориям общего пользования)

В соответствии с пунктом 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации в действовавшей на момент заключения договора аренды редакции, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 Гражданского кодекса).

В соответствии с представленным в материалы дела генеральным планом, утвержденным Постановлением Администрации города Сочи от 06.06.1996 № 418, земельный участок расположен в зоне городской черты, в соответствии с Распоряжением Главы города Мочи «О размещении объектов местного значения и определения их планируемого размещения», предусмотрена реконструкция Приморской набережной.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, земельный участок расположен в территориальной зоне «ОЦ-2» (Зона лечебно-оздоровительных учреждений).

Так суд, применив к спорным правоотношениям нормы права в редакциях, действовавших на момент заключения договора, отметил, что статьей 17 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в федеральной собственности находятся, в частности, земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами. К числу земель особо охраняемых природных территорий отнесены земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов (пункт 1 статьи 95 Земельного кодекса в действовавшей на момент заключения договора аренды редакции).

Курортом, согласно пункту 5 статьи 31, пункту 4 статьи 32 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и статье 1, пункту 2 статьи 16 Федерального закона от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» (в действовавших на момент

заклучения договора аренды редакциях), является освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая природная территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны, установленные для лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утверждаются Правительством Российской Федерации.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.04.1996 № 591-р, принятым в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 06.07.1994 № 1470 «О природных ресурсах побережий Черного и Азовского морей», Федеральными законами «Об особо охраняемых природных территориях» и «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», курорты и рекреационные зоны в границах округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов г. Анапы, г. Геленджика и г. Сочи признаны особо охраняемыми природными территориями, имеющими федеральное значение.

Федеральным законом от 03.12.2008 № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (далее - Закон № 244-ФЗ) часть земельных участков, находившихся в границах курортов федерального значения и относившихся к федеральной собственности, отнесена к муниципальной собственности.

В статье 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации закреплено, что 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.

Согласно пункту 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии

с проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом.

Постановлением от 26.12.2000 № 992/1 Глава Администрации г. Сочи разрешил ООО «СОЛИДУС» разработку проекта и производство работ по модернизации водно-развлекательного комплекса «Аква-парка «Маяк» на территории, арендуемой по Договору № 25/2000 от 16.10.2000 с ГУП «УБПР г. Сочи».

Генеральный план модернизации водно-развлекательного комплекса «Аква-парка «Маяк» был согласован в установленном порядке с Комитетом архитектуры и градостроительства.

16.07.2002 Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора г. Сочи в адрес ООО «СОЛИДУС» выдано разрешение на выполнение строительно-монтажных работ № 45202 по завершению строительно-монтажных работ по объекту «Модернизация водно-развлекательного комплекса «Аква-парк «Маяк», а также значащихся на генеральном плане задний и сооружений.

Постановлением Главы администрации г. Сочи от 21.03.03 № 158 был зарегистрирован Акт приемки законченного строительством объекта «Модернизация водно-развлекательного комплекса «Аква-парка «Маяк» - первая очередь» от 22.11.2002 г. на При-морской набережной в Центральном районе.

На основании указанного Акта приемки законченного строительством объекта «Модернизация водно-развлекательного комплекса «Аква-парка «Маяк» - первая очередь» от 22.11.2002 и Постановления Главы администрации г. Сочи от 21.03.2003 № 158, Краснодарским краевым учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности ООО «СОЛИДУС» на следующие объекты:

1.1. Кафе литер А общей площадью 191,3 кв.м., в его состав согласно Техническому паспорту инвентарный № 14489, составленному Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи»

государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» по состоянию на 12.08.2002 входили следующие «служебные строения, дворовые сооружения и замощения» (раздел V техпаспорта):

- бассейн литер I площадью 174,4 кв.м.;
- бассейн литер II площадью 253,0 кв.м.;
- водная дорожка литер III площадью 474,0 кв.м.;
- ступени литер IV площадью 10,6 кв.м.;
- мощение бетонное литер V площадью 6740,0 кв.м.;
- ступени бетонные литер VI площадью 11,8 кв.м.;
- ступени бетонные литер VII площадью 11,8 кв.м.;
- ступени бетонные литер VIII площадью 22,2 кв.м.;
- подпорная стена бетонная литер IX площадью 130,4 кв.м.;
- подпорная стена бетонная литер X площадью 115,9 кв.м.;
- забор металлический литер XI протяженностью 111,0 п.м.;
- калитка металлическая литер XII площадью 2,2 кв.м.;
- навес литер XIII площадью 5,6 кв.м.

1.2. Проходная литер И общей площадью 6,0 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-86, свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АБ № 057670 от 21.04.2003.

1.3. Мастерская литер 3 общей площадью 20,2 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-87, свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АБ № 057695 от 21.04.2003.

1.4. Насосная № 5 литер Е общей площадью 3,4 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-83, свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АБ № 057696 от 21.04.2003.

1.5. Насосная № 4 литер И общей площадью 6,0 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-89, свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АБ № 057692 от 21.04.2003 г.

1.6. Насосная № 3 литер Д общей площадью 4,9 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-91, свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АБ № 057690 от 21.04.2003.

1.7. Насосная № 2 литер Г общей площадью 6,0 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-92, свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АБ № 0576981 от 21.04.2003.

1.8. Насосная № 1 литер В общей площадью 6,0 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-90, свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АБ № 057688 от 21.04.2003.

1.9. Туалеты литер Б общей площадью 31,0 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-88, свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АБ № 057693 от 21.04.2003.

1.10. Летнее кафе литер К общей площадью 39,9 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-85, свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АБ № 057699 от 21.04.2003.

Право собственности ООО «Солидус» на все объекты недвижимости, структурно образующие Водно-развлекательный комплекс «Аква-парк «Маяк» и расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204028:12 признано вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.06.2004 по делу № А32-7484/2004-41/182.

В соответствии со статьей 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. Непринятие мер по реконструкции спорных объектов, разрешение на которую было выдано в установленном порядке, не может служить, в данном случае, основанием для обязания ответчика произвести вышеуказанную реконструкцию.

Согласно ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Во исполнение поручения суда кассационной инстанции, Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 17.07.2017 назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Государственному унитарному предприятию Краснодарского края «КРАЙТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - КРАЕВОЕ БТИ» (350049,

Краснодарский край, город Краснодар, улица им. Космонавта Гагарина, 135, 1), эксперту Козлачковой Ольге Анатольевне.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Определить какие объекты находятся в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204028:0012, общей площадью 9430 кв.м., по адресу: Центральный район города Сочи, улица Приморская, 2/4? Указать их характеристики, в том числе функциональное назначение.

2. Какие из выявленных объектов в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204028:0012 являются недвижимым имуществом?

3. Указать, какие из выявленных объектов движимого и недвижимого имущества находятся в непосредственных границах - сооружения литер IV (мощение бетонное) площадью 6740,0 кв.м., согласно Технического паспорта инвентарный № 14489, 3 составленного Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи» государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» по состоянию на 12.08.2002 года.

4. Определить соответствие (несоответствие) фактических характеристик следующих объектов:

1) насосная № 2 литер Г общей площадью 6,0 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-92, свидетельство о государственной регистрации права серия 23- АБ №057691 от 21.04.2003 г.;

2) летнее кафе литер К общей площадью 39,9 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-85, свидетельство о государственной регистрации права серия 23- АБ №057699 от 21.04.2003 г.,

параметрам объектов, указанным в правоустанавливающих документах на дату принятия Решения Арбитражного суда Краснодарского края от 11.06.2004 по делу № А32-7484/2004-41/182, отраженным в Свидетельствах о государственной регистрации права и Техническом паспорте на указанные объекты, составленном Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи» государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» на дату, предшествующую принятию Постановления Главы администрации г. Сочи от 21.03.2003 № 158 о регистрации Акта приемки законченного строительством объекта «Модернизации водно-развлекательного комплекса «Аква-парка «Маяк» - первая очередь».

5. В случае выявления изменений исследуемых объектов, дать характеристику этих изменений, определив, относятся ли такие изменения к категории работ по реконструкции объектов недвижимости, влекущих изменение их градостроительных характеристик и требующих внесения изменений в данные ЕГРН и государственного кадастра объектов недвижимости.

6. Соответствует ли расположение спорных объектов правилам землепользования и застройки?

7. Не находятся ли спорные объекты в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

8. Не нарушает ли сохранение указанных спорных объектов прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей и собственников объектов недвижимости, расположенных на земельном участке под спорным объектом?

9. Соответствуют ли спорные объекты техническим и строительным нормам и правилам?

10. Соответствуют ли спорные объекты выданному разрешению на строительство и проектной документации (при их наличии)?

11. Не создает ли сохранение указанных спорных объектов угрозу жизни и здоровью граждан?

В материалы дела поступило экспертное заключение Государственного унитарного предприятия Краснодарского края «КРАЙТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - КРАЕВОЕ БТИ», согласно которому экспертом Козлачковой Ольгой Анатольевной сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, экспертом сделан следующий вывод.

На земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204028:0012, общей площадью 9430 кв.м, по адресу: Центральный район города Сочи, улица Приморская, 2/4 расположены:

1) нежилое строение - Кафе литер А, представляет собой одноэтажное строение, состоящее из здания кафе и открытой террасы, предназначенное для оказания услуг общественного питания граждан.

Площадь застройки: - 188,2 кв.м, из них: - площадь застройки кафе - 78,6 кв.м, площадь застройки открытой террасы кафе - 109,6 кв.м. Высота-3,2м

Площадь помещений по внутреннему обмеру -191,3 кв.м.

Согласно данным технической Инвентаризации здания Кафе литер «А, в соответствии с требованиями п.5.6. «Рекомендаций по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения» (принятыми 01.01.1991 г. Росжилкоммунсоюзом), основное строение Кафе разбито на Литер А (основное строение кафе) и литера А1 - (пристройка в виде зала кафе).

Согласно данным обследования, совпадающим с данными Технического паспорта Здания кафе литер «А» инв. № 14489, кадастровый номер 23:49:0204028:1096, составленного Филиалом ГУП Краснодарского края «Крайтехинвентаризация- Краевое БТИ» по г. Сочи по состоянию на 01 октября 2016 г., высота основного строения Литера А составляет 3,10 м., высота пристройки Литера А1- 3.20 м., площадь здания (по внутреннему обмеру 191.3 кв.м.

Градостроительные характеристика здания Кафе литер «А» инв. № 14489 на момент обследования соответствуют характеристикам, отраженным в Техническом паспорте Кафе литер «А» инв. № 14489, составленном Филиалом ГУП Краснодарского края «Крайтехинвентаризация» по г. Сочи на 12.08.2002.

Согласно п. 1.6, п.2.1. и п. 4.8. «Рекомендаций по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения» (принятыми 01.01.1991 Росжилкоммунсоюзом), совокупность нескольких объектов, среди которых основным инвентарным объектов является Здание кафе литер «А», образует единую главную вещь, принадлежностью которой являются следующие объекты со статусом вспомогательное сооружение, расположенные в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204028:0012: бетонное мощение литер IV, площадью 6740,3кв.м; ступени литер V, площадью 10,6кв.м; ступени бетонные литер VI, площадью 11,8кв.м; ступени бетонные литер VII, площадью 11,8кв.м; ступени бетонные литер VIII, площадью 22,2кв.м; бетонная подпорная стена литер IX, площадью 130,4кв.м; бетонная подпорная стена литер X, площадью 115,9кв.м; навес литер XIII, площадью 5,6кв.м;

2) Проходная литер И общей площадью 6,0 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-86, обеспечивает организацию доступа посетителей на территорию земельного участка и водно-развлекательного комплекса «Маяк»

Основные параметры объекта: Общая площадь (по внутреннему обмеру) - 6.0 м2; Высота-2.55м; Год постройки: 2000. Конструктивные элементы и инженерные системы: Фундаменты - бетонный ленточный, глубиной заложения до 1м; Стены - бетонные; Перекрытия - железобетонные; полы - бетонные; Проемы дверные – металлопластиковые.

Внутренняя отделка -штукатурка, окраска, плитка; Инженерное обеспечение - энергоснабжениеот городских сетей.

3) Мастерская литер 3 общей площадью 20.2 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-87, обеспечивает хранение инструментов различного назначения и производство различного рода ремонтных работ.

Основные параметры объекта: Общая площадь (по внутреннему обмеру) - 20,2 м²; Высота-2.50 м; Год постройки: 2000.

Конструктивные элементы и инженерные системы: Фундаменты - бетонный ленточный, глубиной заложения до 1м; Стены - бетонные; Перекрытия - железобетонные; Полы – бетонные.

Проемы дверные - одинарные створные, Внутренняя отделка -штукатурка, побелка.

Инженерное обеспечение - энергоснабжение, водоснабжение, канализация - от городских сетей.

4) Насосная № 5 литер Е общей площадью 3,4 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-83, представляет собой подземное одноэтажное сооружение с несущими стенами, с конфигурацией в плане в виде прямоугольника, предназначено для водоснабжения водных аттракционов и иных объектов

Основные параметры объекта: Общая площадь (по внутреннему обмеру) - 3.4 м²; Высота - 2.25м; Год постройки: 2000. Конструктивные элементы и инженерные системы: Фундаменты - бетонный ленточный, глубиной заложения до 1м; Стены - бетонные; Перекрытия - железобетонные; Полы - бетонные; Проемы дверные - металлический люк, Внутренняя отделка -штукатурка, окраска, плитка; Инженерное обеспечение - энергоснабжение, водоснабжение, канализация - от городских сетей;

5) Насосная № 4 литер И общей площадью 6,0 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-89 представляет собой подземное одноэтажное сооружение с несущими стенами, с конфигурацией в плане в виде прямоугольника, предназначено для водоснабжения водных аттракционов и иных объектов.

Основные параметры объекта: Общая площадь (по внутреннему обмеру) - 6.1м²; Высота - 2.25м; Год постройки: 2000.

Конструктивные элементы и инженерные системы: Фундаменты - бетонный ленточный, глубиной заложения до 1м; Стены - бетонные; Перекрытия - железобетонные; Полы - бетонные; Проемы дверные - металлический люк, Внутренняя отделка -

штукатурка, окраска, плитка; Инженерное обеспечение - энергоснабжение, водоснабжение, канализация - от городских сетей;

6) Насосная № 3 литер Д общей площадью 4,9 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-91, представляет собой подземное одноэтажное сооружение с несущими стенами, с конфигурацией в плане в виде прямоугольника, предназначено для водоснабжения водных аттракционов и иных объектов

По периметру железобетонного перекрытия установлен не капитальный сборно-разборный навес из металлических конструкций, покрытый тентовым покрытием из ткани ПВХ, общей площадью 19 кв.м., который в летнее время используется для размещения светозвукового развлекательного оборудования.

Основные параметры объекта: Общая площадь (по внутреннему обмеру) - 4.9 м²; Высота - 2.25 м; Год постройки: 2000. Конструктивные элементы и инженерные системы: Фундаменты - бетонный ленточный, глубиной заложения до 1м; Стены - бетонные; Перекрытия - железобетонные; Полы - бетонные; Проемы дверные - металлический люк, Внутренняя отделка -штукатурка, окраска, плитка; Инженерное обеспечение - энергоснабжение, водоснабжение, канализация - от городских сетей;

7) Насосная № 2 литер Г общей площадью 6,0 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-92, представляет собой подземное одноэтажное сооружение с несущими стенами, с конфигурацией в плане в виде прямоугольника для водоснабжения водных аттракционов и иных объектов

Основные параметры объекта: Общая площадь (по внутреннему обмеру) - 6 м²; Высота -2.25 м; Год постройки: 2000.

Конструктивные элементы и инженерные системы: Фундаменты - бетонный ленточный, глубиной заложения до 1м; Стены - бетонные; Перекрытия - железобетонные; Полы - бетонные; Проемы дверные - металлический люк, Внутренняя отделка - штукатурка, окраска, плитка; Инженерное обеспечение - энергоснабжение, водоснабжение, канализация - от городских сетей;

8) Насосная № 1 литер В общей площадью 6,0 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-90 представляет собой подземное одноэтажное сооружение с несущими стенами, с конфигурацией в плане в виде прямоугольника, предназначено для водоснабжения водных аттракционов и иных объектов.

Основные параметры объекта: Общая площадь (по внутреннему обмеру) - 6 м²; Высота-2.25 м; Год постройки: 2000. Конструктивные элементы и инженерные системы:

Фундаменты - бетонный ленточный, глубиной заложения до 1м; Стены - бетонные; Перекрытия - железобетонные; Полы - бетонные; Проемы дверные - металлический люк, Внутренняя отделка -штукатурка, окраска, плитка; Инженерное обеспечение - энергоснабжение, водоснабжение, канализация – от городских сетей;

9) Туалеты литер Б общей площадью 31,0 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-88, представляет собой сооружение с несущими стенами округлой формы, предназначено для приема и удаления канализационных стоков и отходов

Основные параметры объекта: Общая площадь (по внутреннему обмеру) - 31 м²; Высота- 3.25 м; Год постройки: 2000.

Конструктивные элементы и инженерные системы: Фундаменты - бетонный ленточный, глубиной заложения до 1м; Стены - бетонные; Перекрытия - железобетонные; Полы - бетонные; Проемы дверные - металлический люк, Внутренняя отделка - штукатурка, окраска, плитка; Инженерное обеспечение - энергоснабжение, водоснабжение, канализация - от городских сетей.

10) Летнее кафе, литер К, общей площадью 39,9 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-85, одноэтажное капитальное здание с террасой, накрыто шатром из мягкого материала, предназначена для осуществления торговой деятельности, в том числе оказание услуг общественного питания граждан;

Основные параметры объекта: Общая площадь (по внутреннему обмеру) - 39.9 м²; Высота - 2.0 м; Год постройки: 2000. Конструктивные элементы и инженерные системы: структурно Летнее кафе Литер «К» расположено сверху Насосной литер «Г», используя строительные конструкции данного сооружения как фундамент. По периметру к зданию примыкает не капитальный сборно-разборный навес из металлических конструкций, покрытый тентовым покрытием из ткани ПВХ, общей площадью 158 кв.м. Стены - бетонные; Полы - бетон, плитка; Проемы дверные - металлические, Внутренняя отделка - штукатурка, окраска, плитка; Инженерное обеспечение - энергоснабжение, водоснабжение, канализация - от городских сетей;

11) Киоск «Вкуснолюбов».

Характеристика исследуемого строения - киоска: Строение одноэтажное, из сборно-разборных алюминиевых конструкций, сезонного (летнего) режима использования для организации общественного питания граждан, имеет простую конфигурацию в плане напоминающую прямоугольник — длина (по наружному обмеру 3.0 м; ширина-2.0 м; высота- до 2.5 м; площадь строения (по наружному обмеру) 6.0 - кв.м; перекрытие -

отсутствует; кровля - мягкая черепица по фанерному основанию. Фундамент – отсутствует. Коммуникации -отсутствуют, электроснабжение по временной схеме.

12) Киоск «Бельгийское мороженое».

Характеристика исследуемого строения - киоска: Строение одноэтажное, из сборно- разборных конструкций, сезонного (летнего) режима использования для организации общественного питания граждан, имеет простую конфигурацию в плане напоминающей прямоугольник; длина (по наружному обмеру) 3.07 м; ширина-2.96 м; высота - до 2.5 м; площадь строения - 9.08 кв.м; перекрытие - отсутствует; кровля - мягкая черепица по фанерному основанию. Фундамент – отсутствует. Коммуникации - отсутствуют, электроснабжение по временной схеме.

13) Киоск «Горячая кукуруза».

Характеристика исследуемого строения - киоска: Строение одноэтажное, из сборно-разборных конструкций, сезонного (летнего) режима использования для организации общественного питания граждан, имеет простую конфигурацию в плане напоминающую прямоугольник; - длина (по наружному обмеру) 3.16м; -ширина - 2.75 м; высота - до 2.5 м; площадь строения - 8.69 кв.м; перекрытие - отсутствует; кровля -мягкая черепица по фанерному основанию . Фундамент – отсутствует. Коммуникации - отсутствуют, электроснабжение по временной схеме.

14) Летнее кафе «Прибой»

Характеристика исследуемого строения: Строение одноэтажное, состоит из нескольких павильонов и навесов, сезонного (летнего) режима использования для организации общественного питания граждан, имеет простую конфигурацию в плане напоминающую прямоугольник:

Павильон из метало-пластиковых конструкций, примыкающий к металлическому павильону, остеклен по периметру светопрозрачными метало-пластиковыми конструкциями, предназначен для защиты от осадков и солнечных лучей и размещения граждан для приема пищи: площадь (по наружным обмерам) 78 кв.м.; длина 11.7 метров, ширина 6.35 метров, высота 4.1. метров; год монтажа — 2010 год; перекрытие — отсутствует, кровля- тентовая ткань по металлопластиковым конструкциям; коммуникации — электроснабжение по временной схеме; фундамент — отсутствует;

Павильон из металлических конструкций, предназначен для использования в целях приготовления пищи: площадь (по наружным обмерам) — 37.8 кв.м.; длина 7 метров с фасада и 3.5 метра со стороны детской площадки, ширина — 6.75метров; высота

- 2.8 метра, год монтажа — 2000 год; перекрытие - отсутствует; кровля — металлопрофиль; коммуникации — водо- и электроснабжение от городских сетей по временной схеме ; фундамент — отсутствует;

Навес на металлическом основании, примыкает к павильону из металлоконструкций, не имеет стен по периметру (открытая территория), предназначен для защиты от осадков и солнечных лучей и размещения граждан для приема пищи: площадь 91.65 кв.м.; длина — 14.1 метров; ширина 6.5 метров; год монтажа — 2013 год; перекрытие — отсутствует; кровля — металлопрофиль по металлическим конструкциям; коммуникации - электроснабжение; Фундамент – отсутствует; Коммуникации: водо- и электроснабжение по временной схеме.

Навес из тентовой ткани на металлической основе, предназначен для защиты от солнечных лучей и осадков, размерами: длина 7 метров, ширина 2.3 метра, фундамент — отсутствует; перекрытие - отсутствует; коммуникации — отсутствуют.

Павильон из металлоконструкции, предназначен для осуществления подсобных работ при приготовлении пищи, а также как склад временного хранения непищевых продуктов, сезонный режим использования. Длина — 7 метров; ширина 4.15 метров; год монтажа 2000 год; перекрытие — отсутствует; кровля — металлопрофиль на металлическом основании; фундамент — отсутствует; коммуникации — водо- и электроснабжение по временной схеме подключения.

15) Аэрарий - площадка, защищенная навесом из тентовой ткани от прямых солнечных лучей и ветра, оборудованная для дозированного приёма воздушных и солнечных ванн; строение одноэтажное, из металлических конструкций, сезонного (летнего) режима использования имеет простую конфигурацию в плане напоминающую прямоугольник, длина 18.5 м; ширина-3.8 м; высота- 3.25 м; площадь строения - 70.5 кв.м; перекрытие - отсутствует; кровля - тентовая ткань; фундамент – отсутствует; коммуникации -отсутствуют.

16) Павильон для принятия душа.

Строение одноэтажное, из деревянных сборно-разборных конструкций, сезонного (летнего) режима использования для водных процедур, имеет простую конфигурацию в плане напоминающую прямоугольник — длина (по наружному обмеру) 3.5 метра; ширина - 4.5. метра, высота — 2.4 метра; фундамент – отсутствует; коммуникации - водоснабжение по временной схеме.

18) Торговые павильоны в количестве 4 (четырёх) штук.

Конструкции выполнены из металлической профилированной трубы и обшиты деревянной доской, покрашены в белый цвет. Павильоны используются для продажи сезонных товаров. На момент производства экспертного осмотра павильоны не эксплуатируются. Павильоны имеют следующие размеры: длина — 3 метра, ширина — 2 метра.

При ответе на второй вопрос эксперт указывает, что в результате проведенного исследования, а также с учётом требований статьи 130 Гражданского кодекса РФ, п. 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, ст.1 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ, а также ст.1 Водного кодекса Российской Федерации от 16.11.1995 № 167 ФЗ, «Рекомендаций по технической инвентаризации», установлено, что на указанном земельном участке с кадастровым номером № 23:49:0204028:12, общей площадью 9430 кв.м, по ул. Приморская, 2/4 в Центральном районе г.Сочи располагаются следующие объекты недвижимости:

1) здание Кафе литер А, площадью 191,3кв.м со вспомогательными служебными строениями и сооружениями (принадлежностями), входящими в состав сложного инвентарного объекта и предназначенными для его обслуживания, а именно:

- бетонное мощение литер IV, площадью 6740,3кв.м;
 - ступени литер V, площадью 10,6кв.м;
 - ступени бетонные литер VI, площадью 11,8 кв.м;
 - ступени бетонные литер VII, площадью 11,8 кв.м;
 - ступени бетонные литер VIII, площадью 22,2 кв.м;
 - бетонная подпорная стена литер IX, площадью 130,4 кв.м;
 - бетонная подпорная стена литер X, площадью 115,9 кв.м;
 - навес литер XIII, площадью 5,6 кв.м;
- 2) проходная литер И, площадью 6 кв.м;
- 3) летнее кафе литер К, площадью 39,9 кв.м;
- 4) туалеты литер Б, площадью 31 кв.м;
- 5) мастерская литер З, площадью 20,2 кв.м;
- 6) насосная №1 литер В, площадью 6 кв.м;
- 7) насосная №2 литер Г, площадью 6 кв.м;
- 8) насосная №3 литер Д, площадью 4,9кв.м;
- 9) насосная №4 литер И, площадью 6 кв.м;
- 10) насосная №5 литер Е, площадью 3,4кв.м;

Указанные объекты являются капитальными сооружениями, имеющими прочную связь с землей, их нельзя переместить без несоразмерного ущерба назначению объекта, следовательно они относятся к объектам недвижимости, права на которые подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии со ст.1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости".

Отвечая на третий вопрос, эксперт делает вывод о том, что в непосредственных границах - сооружения литер IV (мощение бетонное) площадью 6740,0 кв.м, согласно Технического паспорта инвентарный № 14489, составленного Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи» государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» по состоянию на 12.08.2002 года находятся:

3.1. Киоск «Вкуснолюбов», - не является объектом недвижимости

Строение одноэтажное, из сборно-разборных конструкций, сезонного (летнего) режима использования для организации общественного питания граждан, имеет простую конфигурацию в плане напоминающую прямоугольник;

3.2. Киоск «Бельгийское мороженое», - не является объектом недвижимости

Строение одноэтажное, из сборно-разборных конструкций, сезонного (летнего) режима использования для организации общественного питания граждан, имеет простую конфигурацию в плане напоминающую прямоугольник;

3.3. Киоск «Горячая кукуруза», - не является объектом недвижимости

Строение одноэтажное, из сборно-разборных конструкций, сезонного (летнего) режима использования для организации общественного питания граждан, имеет простую конфигурацию в плане напоминающую прямоугольник;

3.4. Летнее кафе «Прибой» , - не является объектом недвижимости

Строение одноэтажное, состоит из нескольких металлических и металло-пластиковых павильонов и навесов, сезонного (летнего) режима использования для организации общественного питания граждан, имеет простую конфигурацию в плане напоминающую прямоугольник;

3.5. аэрарий, - не является объектом недвижимости, площадка размером 18.5x 3.8 м., защищенная тентовым навесом от прямых солнечных лучей и ветра, оборудованная для дозированного приёма воздушных и солнечных ванн ;

3.6. павильон для принятия душа, - не является объектом недвижимости

Строение одноэтажное, из деревянных сборно-разборных конструкций, сезонного (летнего) режима использования для водных процедур, имеет простую конфигурацию в плане напоминающую прямоугольник;

3.7. Сборно-разборный навес из металлических конструкций, покрытый тентовым покрытием из ткани ПВХ, общей площадью 19 кв.м., частично установлен на железобетонном перекрытии Насосная № 3 литер Д, частично установлен в границах литеры IV «мощение», в летнее время используется для размещения светозвукового развлекательного оборудования.

Отвечая на четвертый вопрос, эксперт делает вывод о том, что согласно данным Технического паспорта, составленного Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи» государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» от 12.08.2002 г., нежилое здание - насосная №2 литер Г имеет общую площадь 6,0 кв.м; при длине (внутренней) 2.98 метра ширине (внутренней) 2.02. метра.

Акт приемки в эксплуатацию от 22.12.2002, составной частью которого являлся Технический паспорт, составленный Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи» ГУП Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» от 12.08.2002 - был утвержден Постановлением Главы г.Сочи от 21.03.2003г. №158.

Согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серия 23-АБ №057691 от 21.04.2003, нежилое здание - насосная №2 литер Г имеет общую площадь 6,0 кв.м.

По данным экспертного осмотра, фактические характеристики нежилого здания - Насосной №2 литер Г на момент обследования - соответствуют техническим и иным параметрам данного объекта недвижимости, указанным в правоустанавливающих документах на дату принятия Решения Арбитражного суда Краснодарского края от 11.06.2004 по делу №А32-7484/2004-41/182, отраженным в Свидетельстве о государственной регистрации права серии 23-АБ №057699 от 21.04.2003 г., и Техническом паспорте на указанный объект, составленном Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи» государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» на дату 12.08.2002, предшествующую принятию Постановления Главы администрации г. Сочи от 21.03.2003 № 158 о регистрации Акта приемки законченного строительством

объекта «Модернизации водно-развлекательного комплекса «Аква-парка «Маяк» - первая очередь».

4.2. Согласно данным Технического паспорта, составленного Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи» государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» от 12.08.2002, нежилое здание - Летнее кафе литер К имеет общую площадь 39,9 кв.м., при длине 7.78 метров и ширине 5.48 м. с одной стороны и ширине 4.20 метров с другой стороны.

Акт приемки в эксплуатацию от 22.12.2002, составной частью которого являлся Технический паспорт, составленный Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи» ГУП Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» от 12.08.2002 - был утвержден Постановлением Главы г.Сочи от 21.03.2003 №158.

Согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серия 23-АБ №057699 от 21.04.2003, нежилое здание - летнее кафе литер К имеет общую площадь 39,9 кв.м..

По данным экспертного осмотра, фактические характеристики нежилого здания - Летнего кафе литер К на момент обследования - соответствуют техническим иным параметрам данного объекта недвижимости, указанным в правоустанавливающих документах на дату принятия Решения Арбитражного суда Краснодарского края от 11.06.2004 по делу №А32-7484/2004-41/182, отраженным в Свидетельстве о государственной регистрации права серии 23-АБ №057699 от 21.04.2003, и Техническом паспорте на указанный объект, составленном Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи» государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» на дату 12.08.2002, предшествующую принятию Постановления Главы администрации г. Сочи от 21.03.2003 № 158 о регистрации Акта приемки законченного строительством объекта «Модернизации водно-развлекательного комплекса «Аква-парка «Маяк» - первая очередь».

Исследуя пятый вопрос, эксперт пришел к выводу о том, что по данным экспертного осмотра, фактические характеристики нежилого здания - Насосной №2 литер Г на момент обследования - соответствуют техническим и иным параметрам данного объекта недвижимости, указанным в правоустанавливающих документах на дату

принятия Решения Арбитражного суда Краснодарского края от 11.06.2004 по делу №А32-7484/2004-41/182, отраженным в Свидетельстве о государственной регистрации права серии 23-АБ №057699 от 21.04.2003 г., и Техническом паспорте на указанный объект, составленном Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи» государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» на дату 12.08.2002, предшествующую принятию Постановления Главы администрации г. Сочи от 21.03.2003 № 158 о регистрации Акта приемки законченного строительством объекта «Модернизации водно-развлекательного комплекса «Аква-парка «Маяк» - первая очередь».

Согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серия 23-АБ №057699 от 21.04.2003 г., нежилое здание - летнее кафе литер К имеет общую площадь 39,9 кв.м.

По данным экспертного осмотра, фактические характеристики нежилого здания - Летнего кафе литер К на момент обследования - соответствуют техническим иным параметрам данного объекта недвижимости, указанным в правоустанавливающих документах на дату принятия Решения Арбитражного суда Краснодарского края от 11.06.2004 по делу №А32-7484/2004-41/182, отраженным в Свидетельстве о государственной регистрации права серии 23-АБ №057699 от 21.04.2003 г., и Техническом паспорте на указанный объект, составленном Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи» государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» на дату 12.08.2002, предшествующую принятию Постановления Главы администрации г. Сочи от 21.03.2003 № 158 о регистрации Акта приемки законченного строительством объекта «Модернизации водно-развлекательного комплекса «Аква-парка «Маяк» - первая очередь». Из вышеизложенного следует, что характеристики исследуемых объектов остались неизменными, следовательно, внесения изменений в данные ЕГРН и государственный кадастр объектов недвижимости не требуется.

При ответе на шестой вопрос эксперт пришел к следующему выводу.

Расположение и характеристики спорных объектов на момент обследования соответствуют «Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (утв. решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 N 202, в редакции Решения Городского Собрания Сочи от 10.12.2015 N 62).

При исследовании седьмого вопроса эксперт указал, что земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204028:12, на котором находятся спорные объекты, расположен в границах первого округа горно-санитарной охраны курорта, в границе зон охраны памятников истории и культуры.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204028:12, на котором находятся спорные объекты, не находится в границах красных линий.

Отвечая на восьмой вопрос, экспертом сделан следующий вывод.

Указанные спорные объекты соответствуют строительным нормам и правилам, предъявляемым к такого рода строениям (см. ответ на вопрос 9), следовательно - не нарушают права и законные интересы третьих лиц.

При ответе на девятый вопрос эксперт указывает, что по результатам обследования установлено, что Нежилое здание - Насосная №2 литер «Г» соответствует требованиям СНиП 2.04.01-85 «внутренний водопровод и канализация зданий» и СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». Насосная №2 литер «Г» и Летнее кафе литер «К» соответствуют требованиям: СНКК 22-301-2000 "Строительство в сейсмических районах Краснодарского края"; СНиП П-7-81 «Строительство в сейсмических районах»; СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах»; СП 14.13330.2010 «Строительство в сейсмических районах»; СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции»; ТСН 22-302-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края».

Несущие элементы всех исследованных строений (фундамент, перекрытия, стены) выполнены с учетом требований СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции», Актуализированная редакция СНиП П-22-81; СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87.

Максимальная высота исследуемых сооружений составляет 2,25м, имеется возможность подъезда пожарных автомобилей со стороны ул. Приморской, ширина проезда более 5м, что соответствует требованиям п.8.3, п.8, пп.8.6 СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты», а также ст. 63, п.6, гл.14 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ, в ред. от 13.06.2015).

Обследованием установлено, что Нежилое здание - Насосная №2 литер «Г» было построено для обеспечения водой и эксплуатации сооружений Аква-Парка «Маяк» в границах земельного участка 23:49:0204028:12, а именно : аттракциона «Ленивая речка»

(«водная дорожка литер III, площадью 474 кв.м.), бассейна литер I, площадью 174,4 кв.м.; -бассейна детского литер II, площадью 253 кв.м

На основании Постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.04.2016 г. по делу № А32-21506/2014 ООО «Солидус» были снесены : аттракцион «Ленивая речка» («водная дорожка литер III, площадью 474 кв.м.), бассейн литер I, площадью 174,4 кв.м.; - бассейн детский литер II, площадью 253 кв.м.

В связи с утратой целевого назначения использования, в настоящее время Насосная №2 литер «Г» законсервирована как объект, обеспечивающий водоснабжение, и фактически выполняет только функцию фундамента Летнего кафе литер «К».

Отвечая на десятый вопрос, эксперт делает следующий вывод.

В соответствии с п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010) целью экспертного исследования является установление характеристик исследуемых объектов применительно к периоду их создания.

Постановлением от 26.12.2000 г. № 992/1 Глава Администрации г. Сочи разрешил ООО «СОЛИДУС» разработку проекта и производство работ по модернизации водно-развлекательного комплекса «Аква-парка «Маяк» на территории, арендуемой по Договору № 25/2000 от 16.10.2000 с ГУП «УБПР г. Сочи».

Генеральный план модернизации водно-развлекательного комплекса «Аква-парка «Маяк» был согласован в установленном порядке с Комитетом архитектуры и градостроительства.

16.07.2012 Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора г. Сочи в адрес ООО «СОЛИДУС» выдано Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ № 45202 от 16.07.2002 по завершению строительно-монтажных работ по объекту «Модернизация Водно-развлекательного комплекса «Аква-парк «Маяк», а также значащихся на генеральном плане задний и сооружений.

Постановлением Главы администрации г. Сочи от 21.03.2003 № 158 зарегистрирован Акт приемки законченного строительством объекта «Модернизация водно-развлекательного комплекса «Аква-парка «Маяк» - первая очередь» от 22.11.2002 г. на Приморской набережной в Центральном районе.

В период возведения объектов «Водно-развлекательного комплекса на пляже «Маяк» в границах участка с кадастровым номером № 23:49:0204028:12 выдача разрешения на строительство регламентировалась Приказом Минстроя РФ от 03.06.1992

№ 131 "О порядке выдачи разрешений на выполнение строительно - монтажных работ" (вместе с "Примерным Положением о порядке выдачи разрешений на выполнение строительно - монтажных работ") и Градостроительным кодексом Российской Федерации" от 07.05.1998 № 73-ФЗ.

В соответствии с п. 3 ст. 62 Градостроительного кодекса РФ от 07.05.1998 № 73-ФЗ форма разрешения на строительство устанавливается указанным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, к которым относятся Градостроительный кодекс Краснодарского края (принят в 2002 году) и Постановление Законодательного Собрания Краснодарского края от 23.06.2000 № 571-П об утверждении «Положения о порядке выдачи разрешения на строительство объектов недвижимости в Краснодарском крае».

Указанными нормативными актами не была утверждена типовая форма разрешения на строительство, но были предусмотрены требования к содержанию разрешения на строительство, которые в 2002 году не предусматривали указания на детальные строительные параметры строящихся объектов (п. 7 раздела III Положения о порядке выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости в Краснодарском крае).

Приказ Минстроя РФ от 03.06.1992 № 131 "О порядке выдачи разрешений на выполнение строительно - монтажных работ" (Приложение № 2 « Форма Разрешения на строительство») также не предусматривало указания на детальные строительные параметры строящихся объектов в разрешении на строительство, указывались только данные проектной документации (номер и серия проекта).

Согласно п.5 ст. 61 Градостроительного кодекса РФ от 07.05.1998 № 73-ФЗ утвержденная в установленном порядке проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

В соответствии со ст. 62 Градостроительного кодекса РФ от 07.05.1998 № 73-ФЗ, разрешение на строительство выдавалось соответствующими органами архитектуры и градостроительства органов местного самоуправления на основании заявлений заинтересованных юридических лиц, документов, удостоверяющих их права на земельные участки, и при наличии утвержденной проектной документации.

Разрешение на строительство и утвержденная проектная документация в силу п.4. ст. 62 Градостроительного кодекса РФ от 07.05.1998 № 73-ФЗ подлежали регистрации органами местного самоуправления.

Согласно п.6. ст. 62 Градостроительного кодекса РФ от 07.05.1998 N 73-ФЗ, орган местного самоуправления был вправе отказать в выдаче разрешения на строительство в случаях: несоответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка либо несоответствия проектной документации строительным нормам и правилам.

Экспертам не представлены сведения о признании в установленном законом порядке недействительным Разрешения на выполнение строительно-монтажных работ № 45202 от 16.07.2002 г., выданного Инспекцией Государственного архитектурно-строительного надзора г. Сочи.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.06.2004 по делу №А32-7484/2004-41/182 дана оценка правомерности строительства исследуемых объектов.

Вывод о соответствии общих характеристик исследуемых объектов содержанию Разрешения на выполнение строительно-монтажных работ № 45202 от 16.07.2002 г. выданному Инспекцией Государственного архитектурно-строительного надзора г.Сочи - не может быть сделан в силу отсутствия в указанном документе технических параметров для сопоставления.

Акт приемки законченного строительством объекта от 22.11.2002 г., утвержденный Постановлением Главы администрации г. Сочи от 21.03.2003 года № 158 на основании положений Устава г. Сочи, а также ст. 23 Градостроительного кодекса РФ от 07.05.1998 N 73-ФЗ, - подтверждал соответствие объекта строительства проектной документации и параметрам разрешения на строительство и составлялся на основании Технического паспорта построенных объектов недвижимости, составленного в установленном порядке Сочинским БТИ на 2002 год, который отражал их начальные проектные характеристики.

Проектная документация Администрацией г. Сочи в материалы дела не представлена.

Обязанность регистрации проектной документации на основании п.4. ст. 62 Градостроительного кодекса РФ от 07.05.1998 N 73-ФЗ была отнесена к компетенции Администрации г. Сочи.

Отвечая на одиннадцатый вопрос, эксперт делает вывод о том, что обследованием установлено, что работы по надстройке, перестройке спорных объектов как объектов капитального строительства в существующих границах, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объектов капитального строительства - не производились.

Из результатов обследования объектов следует, что указанные спорные объекты находятся в рабочем состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации. Дефектов несущих конструкций не обнаружено.

Следовательно, эксплуатация указанных спорных объектов не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.01.2019 производство по делу приостановлено, назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручено НПП ООО «СтройТехЭкспертиза», эксперту Даниеляну С.А.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) Определить, соответствуют ли спорные объекты: 1) насосная № 2 литер Г общей площадью 6,0 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-92, свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АБ №057691 от 21.04.2003 г.; 2) летнее кафе литер К общей площадью 39,9 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:49:02-8.2003-85, свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АБ №057699 от 21.04.2003 г., 3) мощение бетон литер IV, техническому паспорту 2000 года, а также проектной документации 2006 года?

2) В случае, если ответ на первый вопрос отрицательный, определить какие работы необходимо произвести для приведения таких объектов в соответствие с техническим паспортом 2000 года и проектной документацией 2006 года?

21.05.2019 в адрес арбитражного суда поступило экспертное заключение НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 14.05.2019 № 229/16.1, согласно которому эксперт НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниелян С.А. сделал следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывает, что выполненные в рамках настоящей экспертизы исследования спорных объектов Насосная №2 литер Г, Летнее кафе литер К, мощение бетон литер IV, позволили определить следующее.

В материалах арбитражного дела представлены копии Технических паспортов на объекты Насосная №2 литер Г, Летнее кафе литер К и мощение бетон литер IV расположенные в Центральном районе г. Сочи по ул. Приморская 2/4, составленных Сочинским бюро технической инвентаризации по состоянию на 12.08.2002 г., в которых указан год постройки объектов как 2002 г. Эта же дата строительства объектов (за исключением мощение бетон литер IV) указана в Акте приемки законченного строительством объекта от 22.11.2002 г.

Поскольку спорные объекты построены в 2002 году, то технического паспорта по состоянию на 2000 год, как указано в вопросе суда к эксперту, объективно не существует;

Сравнивая объемно-планировочные и конструктивные решения спорного объекта Насосная №2 литер Г, представленные в Техническом паспорте, составленном Сочинским бюро технической инвентаризации по состоянию на 12.08.2002 г. с данными экспертного осмотра установлено, что технические характеристики спорного объекта Насосная №2 литер Г, соответствуют данным, указанным в Техническом паспорте объекта.

Сравнивая объемно-планировочные и конструктивные решения спорного объекта Летнее кафе литер К, представленные в Техническом паспорте, составленном Сочинским бюро технической инвентаризации по состоянию на 12.08.2002 г. с данными экспертного осмотра установлено, что технические характеристики спорного объекта Летнее кафе литер К, соответствуют данным, указанным в Техническом паспорте объекта.

Сравнивая характеристики спорного объекта мощение бетон литер IV, представленные в Техническом паспорте на здание "Кафе" литер А, составленном Сочинским бюро технической инвентаризации по состоянию на 12.08.2002 г. с данными экспертного осмотра установлено, что технические характеристики спорного объекта мощение бетон литер IV, соответствуют данным, указанным в Техническом паспорте объекта.

Экспертом 25.03.2019 заявлено ходатайство о предоставлении проектной документации 2006 г. Ходатайство эксперта не было удовлетворено. Из-за отсутствия проектной документации 2006 г. эксперту технически не представляется возможным определить соответствие или несоответствие спорных объектов Насосная №2 литер Г, Летнее кафе литер К, а также мощение бетон литер IV проектной документации 2006 года.

Исследуя второй вопрос, эксперт указывает следующее.

Выполненные исследования позволили установить, что технические, характеристики спорных объектов Насосная №2 литер Г, Летнее кафе литер К и мощение бетонное литер IV соответствуют Техническим паспортам составленным Сочинским бюро технической инвентаризации по состоянию на 12.08.2002.

Экспертом 25.03.2019 заявлено ходатайство о предоставлении проектной документации 2006 г. Ходатайство эксперта не было удовлетворено. Из-за отсутствия проектной документации 2006 г. эксперту технически не представляется возможным определить соответствие или несоответствие спорных объектов Насосная №2 литер Г, Летнее кафе литер К, а также мощение бетон литер IV проектной документации 2006 года.

В силу части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из доказательств, исследуемых наряду с другими доказательствами по делу. Заключение судебной экспертизы определено законом в качестве доказательства, не имеющего заранее установленной силы и не обладающего преимуществом перед иными доказательствами и, как все иные доказательства, подлежит оценке по общим правилам в совокупности с другими доказательствами.

Экспертное заключение содержит ответы на поставленные судом вопросы, каких-либо противоречий не содержит, соответствует в части оформления требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем сомнений в его достоверности не имеется; выводы эксперта являются полными и обоснованными, соответственно, экспертное заключение обладает признаками относимости и допустимости доказательства по делу.

С учетом вышеприведенных выводов экспертов, судом установлено соответствие параметров (характеристик) находящихся на земельном участке объектов недвижимости параметрам (характеристикам) объектов недвижимости, право собственности на которые было признано решением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.06.2004 по делу № А32-7484/2004.

Помимо прочего суд кассационной инстанции указал на необходимость оценить на предмет законности и последующие действия администрации и иных органов местного самоуправления по выдаче разрешений на реконструкцию водно-развлекательного комплекса, по вводу реконструированных объектов в эксплуатацию, по согласованию размещения на земельном участке, относящемся к территории общего пользования, движимых объектов, в том числе препятствующих доступу на земельный участок неограниченного круга лиц.

В соответствии с представленным в материалы дела генеральным планом, утвержденным Постановлением Администрации города Сочи от 06.06.1996 № 418, земельный участок расположен в зоне городской черты, в соответствии с Распоряжением Главы города Мочи «О размещении объектов местного значения и определения их планируемого размещения», предусмотрена реконструкция Приморской набережной.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, земельный участок расположен в территориальной зоне «ОЦ-2» (Зона лечебно-оздоровительных учреждений).

С учетом материалов дела, судом установлено, что спорные некапитальные объекты не относятся к лечебно-оздоровительным учреждениям, при этом, находятся в территориальной зоне «ОЦ-2».

Согласно просительной части искового заявления, администрацией заявлено требование об обязанности ООО «Солидус» привести объекты строительства, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204028:0012 общей площадью 12 345 кв. м, расположенного по адресу Центрального района, г. Сочи, ул. Приморская, 3/7, в соответствие с проектной документацией, а именно:

п/п	Номер объекта по тех. паспорту от 20.09.2000	По проекту 2006 года	Фактическое использование	Требование привести помещение в соответствие с проектной документацией
	Литер Г - насосная, площадь-7,7 кв.м. Литер К - летнее кафе с подсобными помещениями - 38,3 кв.м. Литер IV- мощение бетон	Плавательный бассейн №2, общая площадь 550 кв.м. Площадь озеленения - 1290 кв.м.	Летнее кафе с выносными столиками, павильонами, зонтами	- демонтировать в литерях Г, К бар-буфет, торговые киоски, рекламные конструкции. - очистить литер IV (мощение бетон), демонтировать и вывезти постройки и оборудование.
	Литер IV- мощение бетон	Бар – буфет Площадь озеленения 1290 кв.м.	Летнее кафе с выносными столиками, павильонами, подсобными помещениями, навесами	Очистить Литер IV (мощение бетон) от построек: демонтировать и вывезти летнее кафе с выносными столиками, павильонами, подсобными помещениями, навесами Открыть береговой бульвар-променад для беспрепятственного прохода гостей и жителей города Сочи в соответствии с Водным кодексом РФ: демонтировать ограждение

При этом, согласно представленного администрацией акта осмотра земельного участка от 10.10.2019, на основании письма правового департамента администрации города Сочи 12.01-07/4119-03.10.19 и определения Арбитражного суда Краснодарского

края от 19.08.2019 по делу № А32-35502/2016 по иску администрации г. Сочи к ООО «Солидус» о расторжении договора аренды земельного участка 4900770785 от 28.05.2004 и обязанности ООО «Солидус» за свой счет привести объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией проведён осмотр земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204028:12.

При проведении визуального осмотра установлено, что в предполагаемых границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204028:12 расположены следующие объекты недвижимости:

1. Здание Кафе литер А, площадью 191,3 кв.м (фото №' 1) со вспомогательными служебными строениями и сооружениями: бетонное мощение литер IV, площадью 6740,3 кв.м (фото № 2); ступени литер V, площадью 10,6 кв.м, ступени бетонные литер VI, площадью 11,8 кв.м, ступени бетонные литер VII, площадью 11,8 кв.м, ступени бетонные литер VIII, площадью 22,2 кв.м, бетонная подпорная стена литер IX, площадью 130,4 кв.м, бетонная подпорная стена литер X, площадью 115,9 кв.м; навес литер XIII, площадью 5,6 кв.м (фото № 5);

2. Проходная литер И, площадью 6 кв.м;

3. Летнее кафе литер К «Островок», площадью 39,9 кв.м; (фото № 6). Одноэтажное капитальное здание с примыкающей террасой и крышей в виде шатра из ПВХ материала, предназначено для осуществления торговой деятельности и оказания услуг общественного питания граждан. Структурно Летнее кафе Литер «К» расположено сверху Насосной литер «Г», используя строительные конструкции данного сооружения как фундамент.

4. Туалеты литер Б, площадью 31 кв.м;

5. Мастерская литер З, площадью 20,2 кв.м.

6. Насосная №1 литер В, площадью 6 кв.м;

7. Насосная №2 литер Г, площадью 6 кв.м;

8. Насосная №3 литер Д, площадью 4,9 кв.м;

9. Насосная №4 литер И, площадью 6 кв.м;

10. Насосная №5 литер Е, площадью 3,4 кв.м.

В границах участка так же расположены:

Сборно-разборный навес из металлических конструкций покрытый тентовым покрытием из ткани ПВХ общей площадью 158 кв.м, частично железобетонном перекрытии Насосная № 3 литер Д и частично площади Литеры IV «Мощение»

фактически используемый для размещения светозвукового развлекательного оборудования Кафе «Островок» литер К; 7 торговых киосков из сборно-разборных конструкций (фото 13-15); Летнее кафе «Прибой» - строение одноэтажное из металлических и метало-пластиковых павильонов и навесов; Аэрарий с установленными зонтами от солнца; павильон для принятия душа - строение одноэтажное, из деревянных сборно-разборных конструкции; детский игровой комплекс.

Объектов, препятствующих свободному доступу к водному объекту общего пользования (Черное море), его береговой полосе и пляжу через земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204028:12 - не установлено.

Работы по строительству или реконструкции в границах участка на момент проведения осмотра не осуществлялись.

Следует отметить, что Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 02.11.2018 суд предлагал истцу рассмотреть вопрос об уточнении исковых требований.

Судебный акт оставлен истцом без удовлетворения.

С учетом установленного актом осмотра от 10.10.2019 отсутствия объектов, препятствующих свободному доступу к водному объекту общего пользования (Черное море), его береговой полосе и пляжу через земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204028:12, требование истца об обязанности ответчика открыть береговой бульвар-променад для беспрепятственного прохода гостей и жителей города Сочи в соответствии с Водным кодексом РФ, не подлежат удовлетворению.

Экспертными заключениями установлено, что структурно Летнее кафе Литер «К» расположено сверху Насосной литер «Г», используя строительные конструкции данного сооружения как фундамент. По периметру к зданию примыкает не капитальный сборно-разборный навес из металлических конструкций, покрытый тентовым покрытием из ткани ПВХ, общей площадью 158 кв.м. Стены - бетонные; Полы - бетон, плитка; Проемы дверные - металлические, Внутренняя отделка -штукатурка, окраска, плитка; Инженерное обеспечение - энергоснабжение, водоснабжение, канализация - от городских сетей.

В связи с утратой целевого назначения использования, в настоящее время Насосная №2 литер «Г» законсервирована как объект, обеспечивающий водоснабжение, и фактически выполняет только функцию фундамента Летнего кафе литер «К».

Согласно пункту 10 статьи 1 ГрК РФ объектом капитального строительства считается здание, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Вместе с тем, понятие «объект недвижимости» не тождественно понятию «объект капитального строительства». Термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому им нельзя подменять правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иные отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Согласно п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса, либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса). При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса).

Из изложенного следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Суд критически относится к выводу экспертов о том, что летнее кафе литер «К», площадью 39,9 кв.м, является объектом недвижимости, с учетом того, что фактически спорный объект представляет собой сборно-разборный каркас из металлических конструкций, покрытый тентовым покрытием из ткани ПВХ.

Как следует из судебной экспертизы, проведенной Государственным унитарным предприятием Краснодарского края «КРАЙТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - КРАЕВОЕ БТИ», в непосредственных границах - сооружения литер IV (мощение бетонное) площадью 6740,0 кв.м, согласно Технического паспорта инвентарный № 14489, составленного Государственным дочерним предприятием «Бюро технической инвентаризации города Сочи» государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» по состоянию на 12.08.2002 года находятся:

Киоск «Вкуснолюбов», - не является объектом недвижимости

Киоск «Бельгийское мороженое», - не является объектом недвижимости

Киоск «Горячая кукуруза», - не является объектом недвижимости

Летнее кафе «Прибой», - не является объектом недвижимости

аэрарий, - не является объектом недвижимости,

павильон для принятия душа, - не является объектом недвижимости

Сборно-разборный навес из металлических конструкций, покрытый тентовым покрытием из ткани ПВХ, общей площадью 19 кв.м., частично установлен на железобетонном перекрытии Насосная № 3 литер Д, частично установлен в границах литеры IV «мощение», в летнее время используется для размещения светозвукового развлекательного оборудования.

Исследовав материалы дела, суд отмечает, что бетонное мощение литер «IV», как элемент благоустройства земельного участка, не является объектом недвижимого имущества в смысле, придаваемом соответствующему понятию статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, вследствие чего фактически спорные нестационарные объекты расположены непосредственно на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204028:12.

С учетом особого статуса территории в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204028:12, правовые основания для расположения на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204028:12, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская набережная, 2/4, металлической каркасно-тентовой конструкции летнего кафе литер «К», инвентарный номер 14489; а также павильонов, навесов, киосков, находящихся в границах бетонного мощения литер «IV», площадью 6 740,3 кв.м., отсутствуют, вследствие чего вышеуказанные объекты подлежат демонтажу.

При этом суд, удовлетворяя требования истца в данной части, полагает нецелесообразным указание в резолютивной части судебного акта каждого из подлежащих демонтажу объектов, находящихся в границах бетонного мощения литер «IV», ввиду их некапитальности и наличия возможности перемещения таковых, изменения характеристик, вывесок и пр. При этом удовлетворение исковых требований в указанной части обеспечивает реализацию фактической цели администрации - освобождение мощения от нестационарных объектов.

Относительно требования истца о расторжении договора аренды земельного участка суд отмечает следующее.

Согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Статьей 608 Гражданского кодекса предусмотрено, что право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. В статье 22 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено, что земельные участки могут быть предоставлены в аренду их собственниками.

В соответствии с пунктом 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации в действовавшей на момент заключения договора аренды редакции, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 Гражданского кодекса).

Договор аренды спорного земельного участка был предметом исследования по вопросу его недействительности (ничтожности) в решении Арбитражного суда Краснодарского края от 11.06.2014 по делу №А32-7484/2004, а также при рассмотрении дела №А32-32334/2014.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание тот факт, что между сторонами фактически продолжают правоотношения возмездного пользования земельным участком, с учетом нахождения на нем объектов недвижимости, не признанных самовольными постройками, особого статуса земельного участка, оснований для удовлетворения требований о расторжении договора у суда не имеется.

Приведенные и другие собранные по делу доказательства в своей совокупности достаточны для вывода о необоснованности заявленных исковых требований в части требования о расторжении договора аренды земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Суд указывает, что из двух заявленных администрацией неимущественных требований, судом удовлетворено одно.

Как следует из материалов дела, стоимость проведения экспертизы Государственным унитарным предприятием Краснодарского края

«КРАЙТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - КРАЕВОЕ БТИ», установлена Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 17.07.2017, в размере 56 212,45 руб.

Ответчиком в материалы дела приставлено платежное поручение от 13.07.2017 № 489, подтверждающее перечисление на депозитный счет Арбитражного суда Краснодарского края денежные средства в размере 56 212, 45 руб. в счет оплаты проведения судебной экспертизы. Кроме того, Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.01.2019 стоимость проведения НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» дополнительной экспертизы установлена судом в размере 85 300 руб. Ответчиком также внесено на депозитный счет Арбитражного суда Краснодарского края 42 650 руб. в счет оплаты проведения дополнительного экспертного исследования. В связи с этим, с учетом удовлетворения одного из двух требований неимущественного характера, заявленных, с администрации в пользу общества подлежит взысканию 28 106,23 руб. расходов по проведению экспертизы.

Вышеизложенное соответствует правовой позиции Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда, указанной в постановлении от 09.11.2017 № 15АП-1363/2017 по делу № А53-11869/2016.

При этом, с учетом оставления требования о расторжении договора аренды без удовлетворения, с муниципального образования город Сочи, в лице администрации за счет казны муниципального образования город Сочи надлежит взыскать в пользу научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» стоимость проведенной судебной экспертизы в размере 42 650 руб.

Принимая во внимание удовлетворение одного из двух неимущественных требований, с общества с ограниченной ответственностью «Солидус» подлежит взысканию в доход федерального бюджета Российской Федерации государственная пошлина в размере 6 000 руб.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Солидус» (ИНН 2320095774 ОГРН 102230294200) в месячный срок с момента вступления настоящего решения в законную силу, демонтировать расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204028:12, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская набережная, 2/4, металлическую каркасно-

тентовую конструкцию летнего кафе литер «К», инвентарный номер 14489; а также павильоны, навесы, киоски, находящиеся в границах бетонного мощения литер «IV», площадью 6 740,3 кв.м.

В случае если общество с ограниченной ответственностью «Солидус» (ИНН 2320095774 ОГРН 102230294200) не исполнит настоящее решение в течение установленного срока, администрация муниципального образования город Сочи (ИНН 2320037147 ОГРН 1022302934367) вправе осуществить демонтаж вышеуказанных объектов своими силами и за свой счет, с правом взыскания понесенных расходов с общества с ограниченной ответственностью «Солидус» (ИНН 2320095774 ОГРН 102230294200).

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с муниципального образования город Сочи, в лице администрации (ИНН 2320037147 ОГРН 1022302934367), за счет казны муниципального образования город Сочи, в пользу общества с ограниченной ответственностью «Солидус» (ИНН 2320095774 ОГРН 102230294200) расходы на оплату стоимости проведения судебной экспертизы в размере в размере 28 106,23 руб.

Взыскать с муниципального образования город Сочи, в лице администрации (ИНН 2320037147 ОГРН 1022302934367), за счет казны муниципального образования город Сочи, в пользу научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» (ИНН 2311185069, ОГРН 1152311000863) стоимость проведенной судебной экспертизы в размере 42 650 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Солидус» (ИНН 2320095774 ОГРН 102230294200) в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.В.Николаев