



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
Дело № А32-27997/2019

«26» ноября 2019 г.

г. Краснодар

Резолютивная часть решения суда изготовлена «21» ноября 2019 г.
Полный текст решения суда изготовлен «26» 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 Краснодар, г. Краснодар, к ПАО «Кубаньэнерго», г. Краснодар, *третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, г. Краснодар; Филиал ФГБУ ФКП Росреестра по Краснодарскому краю, г. Краснодар, ООО «Энергоспецсервис», г. Москва, Межрегиональное территориальное управление Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, г. Краснодар, Департамент архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар,* об обязанности ПАО «Кубаньэнерго» снести самовольно возведенный объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, литер «К, К/1», в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу (в случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов); указать, что решение суда является основанием для снятия с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, литер «К, К/1»; в случае неисполнения решения суда о сносе капитального объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, литер «К, К/1», в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу, взыскать с ПАО «Кубаньэнерго» в пользу Администрации муниципального образования город Краснодар судебную неустойку в размере 20 000 руб. ежедневно до момента фактического исполнения решения суда о сносе,

при участии в судебном заседании:

от истца: Олефир Я.А., доверенность в деле,

от ответчика: Новицкий А.А., Маракулина Е.А., Чернецов А.В., доверенности в деле,

от третьих лиц: не явились, извещены,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация муниципального образования город Краснодар (далее – администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском о признании недействительным решения суда от 26.11.2019 г. по делу № А32-27997/2019, в котором суд постановил обязать ПАО «Кубаньэнерго» снести самовольно возведенный объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, литер «К, К/1», в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу (в случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов); указать, что решение суда является основанием для снятия с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, литер «К, К/1»; в случае неисполнения решения суда о сносе капитального объекта незавершенного

строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, литер «К, К/1», в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу, взыскать с ПАО «Кубаньэнерго» в пользу Администрации муниципального образования город Краснодар судебную неустойку в размере 20 000 руб. ежедневно до момента фактического исполнения решения суда о сносе.

К участию в дело в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, Филиал ФГБУ ФКП Росреестра по Краснодарскому краю, ООО «Энергоспецсервис», Межрегиональное территориальное управление Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, Департамент архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар.

Представитель истца в судебное заседание явился, настаивал на заявленных требованиях, доводы и основания изложены в исковом заявлении и документах, приложенных к нему.

Представители ответчика в судебном заседании возражали на заявленные требования, по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление и дополнительных письменных пояснениях, ходатайствовали о вызове в судебное заседание эксперта, проводившего судебную экспертизу по настоящему делу, судом ходатайство рассмотрено и признано подлежащим удовлетворению.

Представители третьих лиц, извещенные надлежащим образом судом, явку в судебное заседание не обеспечили.

Дополнительно представленные документы сторонами, судом приобщены к материалам дела.

В соответствии со ст. 163 АПК РФ в судебном заседании 20.11.2019 объявлялся перерыв до 21.11.2019 до 10 час. 10 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.

В судебное заседание обеспечил явку эксперт НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Рыков Евгений Сергеевич, который ответил на вопросы суда, сторон, дал пояснения по экспертному заключению.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства в порядке ст. 71 АПК РФ, суд пришёл к выводу о том, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению, по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, в ходе проведения визуальной фиксации использования земельного участка Управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар выявлено, что в границах земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712 литер «К, К/1».

Данное обстоятельство подтверждается актом визуальной фиксации использования земельного участка № 319 от 08.05.2019.

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее - департамент) был рассмотрен запрос заместителя начальника Управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар, о предоставлении информации в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403024:7, расположенного по ул. Сормовская, 10/4 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара.

Департамент сообщил, что по данными информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403024:7, расположенного по ул. Сормовская, 10/4 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара департаментом выдан градостроительный план земельного участка от 09.12.2016 № RU 23306000-0000000006464, без места допустимого размещения здания. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию департаментом не выдавались.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 испрашиваемый земельный участок расположен в общественно-деловой зоне местного значения (ОД.2).

Департамент указал в ответе на запрос, что в территориальной зоне (ОД.2) предусмотрены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные

параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв.м, максимальная площадь - не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

4) минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

5) максимальное количество надземных этажей зданий - 24;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 60%, за исключением площади подземных парковок.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешённого использования «Коммунальное обслуживание» (код 3,1) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешённого использования которых является вид «Коммунальное обслуживание» (код 3.1), не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешённого использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0), не подлежат установлению.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 26.04.2019 № 23/001/079/2019-1049 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403024:7, видом разрешенного использования «для строительства ремонтно-производственной базы», общей площадью 14500 кв.м принадлежит на праве аренды ПАО «Кубаньэнерго», ОАО «Краснодарэнергоремонт», ООО «Энергоспецсервис», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 21.06.2018 сделана запись регистрации № 01-09/3388.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.04.2019 № 23/001/079/2019-1037 объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712 зарегистрирован органом государственной регистрации со степенью готовности объекта незавершенного строительства 59%, данные основных характеристик объекта отсутствуют, проектируемое назначение отсутствует.

ПАО «Кубаньэнерго» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением (дело А32-15440/2019) к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю об обязанности зарегистрировать право собственности юридического лица на объект недвижимого имущества с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, литер «К, К/1», производство по делу приостановлено до вступления в законную силу решения Арбитражного суда Краснодарского края по настоящему делу.

В связи с нарушением ответчиком норм действующего законодательства, администрацией было выявлено невыполнение утвержденных органом местного самоуправления требований, установленных Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», выразившееся в возведении объекта незавершенного строительства без разрешения на строительство.

В отношении объекта капитального строительства присутствуют признаки самовольного строения, а именно возведение объекта без разрешения на строительство и возведение объекта капитального строительства с существенным нарушением градостроительных норм и предельных параметров разрешенного строительства.

Полагая, что возведенный объект является самовольной постройкой, администрация обратилась в суд с настоящим исковым заявлением.

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 частей 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 пп. 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 Российской Федерации, 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 настоящее исковое заявление.

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.

Разрешение на строительство выдается в целях осуществления контроля за выполнением требований градостроительной документации. Исходя из градостроительного законодательства, к градостроительной документации относятся правила землепользования и застройки, градостроительный регламент, а также иные документы по планировке территории. Градостроительная документация содержит сведения, обязательные для учета при проектировании строительства и реконструкции объектов, в частности архитектурных объектов. Например, в градостроительном регламенте указываются виды разрешенного использования земельных участков, предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов, ограничения использования земельных участков. Все эти требования градостроительной документации необходимо соблюдать при проектировании строительства и реконструкции архитектурных объектов.

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», п. 1 ст. 26 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» застройка земельных участков осуществляется на основании разрешения на строительство, оформленного в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, 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.

Таким образом, по общему правилу правовым последствием осуществления самовольной постройки должен быть ее снос.

В пунктах 23, 24 постановления Пленумов № 10/22 разъяснено, что в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

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 силу ст. 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Как установлено судом, решением Краснодарского городского совета народных депутатов от 21.02.1991 № 106/6 ремонтно-наладочному предприятию «Краснодарэнергоремонт» разрешена разработка проекта строительства ремонтно-производственной базы в Советском районе города Краснодара, по ул. Сормовской, 4 на площади участка 1.64 га, находящегося в пользовании автобазы № 1 объединения «Краснодарпроектстрой» (ремонтно-механические мастерские). Указанным решением РНП «Краснодарэнергоремонт» обязали оформить в главном управлении архитектуры и градостроительства заказ на разработку строительного паспорта и согласовать в последующем строительство производственной базы, оформить отвод территории под производственную базу в установленном порядке после предоставления согласованного и утвержденного проекта.

На основании обращения РНП «Краснодарэнергоремонт» АО «Кубаньэнергопроект» разработана проектная документация «Ремонтно-производственной базы РНП «Краснодарэнергоремонт» в г. Краснодаре» (договор 4788/2833) шифт 4788/2833-00-ГП от 01.12.1993 с размещением на территории производственных корпусов № 1, 2, бытовых помещений производственных цехов, административно-лабораторного корпуса, переходной галереи, очистных сооружений замазученных дождевых сточных вод.

Постановлением главы администрации города Краснодара от 19.04.1994 № 412 акционерному обществу открытого типа энергетики и электрификации Кубани «Кубаньэнерго» предоставлен в аренду земельный участок площадью 1.45 га для строительства ремонтно-производственной базы на углу ул. Сормовской и Западной.

Предприятие «Краснодарэнергоремонт» вошло в состав акционерного общества открытого типа энергетики и электрификации Кубани «Кубаньэнерго» и является его филиалом (регистрационный номер 202 от 29.07.1993).

Судом установлено, что инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора департамента по делам строительства и архитектуры администрации города Краснодара было выдано АО «Кубаньэнерго» Краснодарэнергоремонт» разрешение на выполнение строительно-монтажных работ №

551/4 от 25.01.2005 корпусов «1», «2» ремонтно-производственной базы, сроком действия до 30.12.2005, которое явилось основанием для их строительства.

Как следует из материалов дела, в связи с возникновением права собственности РФ на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403024:7, 21.06.2018 между Межрегиональным территориальным управлением Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея (арендодатель) и ПАО «Кубаньэнерго» (арендатор № 1) был заключен договор аренды земельного участка с множественность лиц на стороне арендатора, находящегося в федеральной собственности № 01-09/3388/407/30-1084.

Согласно условиям указанного договора аренды арендатор № 1 принял в аренду земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403024:7, на участке которого расположены объекты недвижимости принадлежавшие ПАО «Кубаньэнерго», а именно: объект незавершенного строительства литер «К, К/1» с кадастровым номером 23:43:0403024:712; нежилое здание – трансформаторная подстанция, литер «И» с кадастровым номером 23:43:0403022:142.

Возражая на иск ответчик указал, что в связи с тем, что Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора департамента по делам строительства и архитектуры администрации города Краснодара было выдано АО «Кубаньэнерго» Краснодарэнергоремонт» разрешение на выполнение строительно-монтажных работ № 551/4 от 25.01.2005, которое явилось основанием для строительства спорных объектов, а разрешение на строительство не требовалось, основания для признания объекта самовольным отсутствуют.

Вместе с тем, доводы ответчика подлежат отклонению ввиду следующего.

В соответствии со статьей 62 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 07.05.1998 №73-ФЗ (в редакции на дату строительства спорного объекта) разрешение на строительство являлось документом, удостоверяющим право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

Разрешение на строительство выдается на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц, документов, удостоверяющих их права на земельные участки, и при наличии утвержденной проектной документации. Соответствующие органы архитектуры и градостроительства осуществляют подготовку документов для выдачи разрешений на строительство. Форма заявления о выдаче разрешения на строительство, порядок и сроки рассмотрения данного заявления, перечень представляемых к рассмотрению материалов, форма разрешения на строительство, порядок введения в действие указанного разрешения и срок его действия, а также порядок обжалования отказа в выдаче разрешения на строительство устанавливаются настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Разрешение на строительство и утвержденная проектная документация подлежат регистрации органами местного самоуправления. Орган местного самоуправления может отказать в выдаче разрешения на строительство в случаях: несоответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка; несоответствия проектной документации строительным нормам и правилам. Разрешение на строительство не требуется в случае, если работы по строительству и реконструкции объектов недвижимости не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, а также в случае возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для организации строительных работ.

Согласно статье 61 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 07.05.1998 №73-ФЗ (в редакции на дату строительства спорного объекта) строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, их частей осуществляются на основе проектной документации - графических и текстовых материалов, определяющих объемно - планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта указанных объектов, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, со строительными нормами и правилами, согласовывается с соответствующими органами архитектуры и градостроительства, органами государственного контроля и надзора в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации. Утвержденная в установленном порядке проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

Вместе с тем, действующий на дату строительства объекта Градостроительный кодекс 1998 года, не предусматривал возможности выдачи разрешений на производство каких-либо отдельных строительных работ, в том числе, строительно-монтажных.

Выдача разрешений на строительные-монтажные работы (далее – СМР) была предусмотрена Примерным положением о порядке выдачи разрешений на выполнение строительных-монтажных работ, утвержденным Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 03.06.1992 № 131.

Постановлением главы администрации Краснодарского края от 03.02.1993 № 28 «Об обеспечении организационно - правового порядка строительства в Краснодарском крае» было утверждено Положение о порядке выдачи разрешений на выполнение СМР, в соответствии с которым все предприятия и организации - заказчики, независимо от подчиненности и форм собственности, до начала строительства обязаны были получить в городских и районных органах Госархстройнадзора Российской Федерации разрешение на строительство.

В соответствии с данным Положением разрешение на выполнение СМР по объектам производственного и непроизводственного назначения выдается заказчику (застройщику) на основании решения территориальных органов исполнительной власти о строительстве (реконструкции, расширению объекта).

Разрешение выдается органами Государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации городов и районов края. Разрешение на выполнение СМР подразделяется на два вида: разрешение на выполнение всех СМР по объекту (за исключением монтажа оборудования подконтрольного Госгортехнадзору России); разрешение на выполнение отдельных видов СМР - подготовительные работы, земляные работы по устройству котлованов, прокладка коммуникаций, устройство фундаментов.

Следует отметить, что разрешение на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) и разрешение на выполнение СМР, не являются идентичными документами, выдаются различными органами и на различные по своему объему работы. Фактически, СМР являются частью строительства, реконструкции, капитального ремонта.

В соответствии с законодательством Краснодарского края, разрешение на СМР являлось вторичным по отношению к разрешению на строительство документом, и выдавалось после получения разрешения на строительство и на его основании.

В силу п. 2 ст. 3 Закона № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 169-ФЗ) от 17.11.1995, выполнение указанных работ не могло производиться без полученного в установленном действующим градостроительным законодательством порядке разрешения на строительство (капитальный ремонт, реконструкцию) объекта строительства.

Выданное разрешение на выполнение СМР являлось, согласно п. 10 Положения о порядке выдачи разрешений на выполнение СМР, утвержденного Постановлением главы администрации Краснодарского края от 03.02.1993 № 28 «Об обеспечении организационно-правового порядка строительства в Краснодарском крае», основанием для выноса осей здания в натуру геодезическими службами органов архитектуры и градостроительства.

Выполнение СМР на объекте без полученного или не прошедшего в установленные сроки перерегистрацию разрешения, равно как и выполнение не указанных в разрешении видов работ, признается самовольным (п. 18 Положения о порядке выдачи разрешений на выполнение строительных-монтажных работ).

Для получения разрешения на выполнение всех СМР по объекту заказчик представляет в инспекцию Госархстройнадзора РФ следующие документы и материалы:

- заявление на получение разрешения по форме (приложение № 1);
- лицензии на право выполнения строительного - монтажных и проектных работ по данному типу объектов, ведение технадзора; проектную документацию (согласованную и утвержденную в установленном порядке) в объеме, достаточном для оценки надежности и эксплуатационной безопасности объекта, а также генеральный план участка строительства;
- заключение экологической и Государственной вневедомственной экспертизы и распорядительный документ об утверждении проектной документации; стройгенплан, согласованный с органами архитектуры и градостроительства, другими заинтересованными организациями;
- копию государственного акта на право собственности на землю, пожизненно наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей;
- приказы заказчика, подрядчика и проектировщика о назначении на строительство объекта лиц, осуществляющих технический надзор, авторский надзор, ответственного производителя работ;
- прошнурованный журнал работ.

Выданное разрешение на выполнение СМР является основанием для выноса осей здания в натуру геодезическими службами органов архитектуры и градостроительства. Для получения разрешения на выполнение отдельных видов СМР заказчик представляет перечисленные документы и материалы, за исключением полного комплекта проектной рабочей документации.

Согласованная и утвержденная в установленном порядке проектная рабочая документация представляется в объеме, достаточном для выполнения видов работ, оговоренных в заявлении на получение разрешения. Инспекция Госархстройнадзора РФ в срок не более трех недель рассматривает представленные заказчиком документы и материалы и принимает решение о выдаче или отказе в выдаче разрешения на выполнение СМР.

В случае положительного решения инспекция Госархстройнадзора РФ выдает разрешение заказчику за подписью начальника инспекции Госархстройнадзора РФ, проектную документацию и журнал работ с отметками о выданном разрешении.

Этим же постановлением были утверждены формы заявления на выдачу разрешения на строительство и разрешения на выполнение СМР.

Решением городской Думы Краснодара от 01.07.1999 № 33 п. 28 «О мерах по предотвращению самовольного строительства в г. Краснодаре» было утверждено Положение «О мерах по предотвращению самовольного строительства и самовольного занятия земельных участков на территории г. Краснодара» (первоначальный текст документа опубликован в издании «Краснодар», № 32, 06.08.1999-12.08.1999; признано утратившим силу Решением городской Думы Краснодара от 25.05.2006 № 10 п. 24).

В данном Положении разрешение на строительство определялось как документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, предоставленного в установленном порядке, а также строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, их частей, благоустройство территории.

В соответствии с данным Положением разрешение на строительство или на размещение временного объекта выдается на основании заявлений юридических лиц и граждан (застройщики) и документов, удостоверяющих их права на земельные участки, а также при условии согласования строительства с участниками общей собственности (совладельцами) на объект недвижимости и при наличии утвержденной проектной документации. Разрешение на строительство или размещение временного объекта выдают: администрации округов г. Краснодара путем издания распоряжений (физическим лицам по месту строительства) для строительства индивидуальных жилых домов, хозяйственных построек и сооружений, предназначенных для их обслуживания; жилых строений, хозяйственных построек и сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных под индивидуальное жилищное строительство, для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства в существующей застройке или на земельных участках, подлежащих застройке и представляемых физическим лицам администрациями округов г. Краснодара из состава земель, определенных генеральным планом города и переданных административным округам соответствующими постановлениями мэрии города, а также на земельных участках, предоставленных для размещения временных объектов, используемых для бытовых целей; - мэрия г. Краснодара путем издания постановлений (застройщикам) - для строительства жилых домов, в том числе индивидуальных, других строений и сооружений или иного недвижимого имущества на земельных участках, предоставленных из городских земель в существующей городской застройке, а также для размещения временных объектов, используемых для предпринимательской деятельности.

Подготовка документов для выдачи разрешений на строительство или для размещения временных объектов осуществляется: архитекторами административных округов г. Краснодара в случаях, если выдача указанных разрешений осуществляется администрациями округов в пределах их компетенции; управлением архитектуры и градостроительства города в случаях, если выдача указанных разрешений осуществляется мэрией города в пределах ее компетенции.

Разрешение на строительство объектов недвижимости или на размещение временных объектов на земельных участках, находящихся в пользовании, аренде, собственности оформляется в течение месяца со дня представления застройщиками заявок и документов, подтверждающих их права на строительство.

Не выдается разрешение на строительство объектов недвижимости и не предоставляются под самовольные постройки земельные участки (или их части), расположенные в пределах красных линий или в охранных зонах инженерных сетей.

Застройщики имеют право приступить к строительству объектов недвижимости только после получения распоряжения администрации округа или постановления мэрии г. Краснодара о разрешении

строительства, а также при наличии документов, удостоверяющих их права на земельный участок и проектной документации (в том числе проект на строительство инженерных коммуникаций), согласованной в установленном порядке, в объеме, определенном управлением архитектуры и градостроительства г. Краснодара и выполненной архитектором, имеющим лицензию на архитектурную деятельность.

Для всех застройщиков, обязательно получение разрешения на начало ведения строительных работ по объекту недвижимости или на начало монтажа временного объекта. Форму разрешения на начало ведения строительных работ утверждает Минстрой РФ и администрация Краснодарского края, а выдает Государственная инспекция архитектурно - строительного надзора г. Краснодара.

Застройщики, приступившие к строительству или размещению временных объектов без получения постановления мэрии города или распоряжения администрации округа о разрешении строительства или о разрешении размещения временного объекта, без документов, удостоверяющих их права на земельный участок, без оформленной проектной документации и без разрешений на начало строительных работ или начало монтажа временного объекта привлекаются к административной ответственности, предусмотренной ст. 66 Градостроительного кодекса РФ, ст. 143 Кодекса РСФСР об административных правонарушениях и Законом РФ «Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства».

Между тем, согласно материалам дела, разрешение на строительство, оформленное в установленном законом порядке спорного строения не получалось ни до получения разрешения на СМР, ни после этого, доказательств обратного материалы дела не содержат.

В обосновании своих требований ответчик также ссылается на свидетельство о праве собственности от 28.09.2005 серия 23-АА № 463702, согласно которому ПАО «Кубаньэнерго» принадлежит трансформаторная подстанция литер «И», расположенная на том же земельном участке, что и спорный объект, указывая что одним из оснований для выдачи администрацией разрешения на ввод в эксплуатацию объектов от 14.09.2005 № 19 (трансформаторной подстанции литер «И») явилось разрешение на выполнение строительно-монтажных работ № 551/4 от 25.01.2005, тем самым данное основание позволило сделать ответчику вывод, что разрешение на выполнение строительно-монтажных работ рассматривалось администрацией в отношении объекта недвижимости (трансформаторной подстанции) как разрешение на строительство, что может быть применено и к спорному объекту.

В свою очередь, данный довод ответчика судом не принимается, так как ответчик не представил суду доказательств, что заявленный объект к сносу был введен им в гражданский оборот в соответствии с действующим законодательством, с учетом получения разрешения на строительство. Кроме того, вопрос о законности и правомерности выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию иного объекта, не заявленного к сносу, не подлежит анализу судом.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с п. 9 Обзора судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст. 222 ГК РФ (Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143) право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

Возведение самовольной постройки является правонарушением, в силу чего не порождает правовых последствий, предусмотренных п. 1 ст. 218 ГК РФ в виде возникновения права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов. Напротив, согласно п. 2 ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Общим правовым последствием создания самовольной постройки является снос такой постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

В целях выяснения обстоятельств по настоящему делу, определением суда от 15.08.2019 была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Данилову Михаилу Илларионовичу и Рыкову Евгению Сергеевичу (определение о привлечении дополнительного эксперта к производству назначенной экспертизы от 02.09.2019).

Перед экспертом были поставлены следующие вопросы:

«1. Определить технико-экономические показатели строения, назначение строения, объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, литер «К К/1» (далее по тексту - спорный объект)?

2. В границах какого земельного участка расположен спорный объект?

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

4. Не создает ли сохранение спорного объекта угрозу жизни и здоровью граждан?

5. Установить год возведения спорного объекта?».

Согласно экспертному заключению от 04.10.2019 № 278/16.1 и в соответствии с исследованными характеристиками по поставленным вопросам эксперты пришли к следующим выводам.

По первому вопросу экспертами установлено, что по результатам проведенного в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003, СП 14.13330.2018, СП 22.13330.2016 и СП 56.13330.2011 экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений нежилых зданий литер «К, К/1» с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенных по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, д. 10/4, определены их следующие технико-экономические показатели:

- нежилые незавершенные строительством здания прямоугольной формы с размерами в плане: литер «К» - 36,23 x 78,69 м, и литер «К/1» - 60,0 x 36,41 м;

- здания имеют 1 надземный этаж [приложение Б*, СП 56.13330.2011];

- высота здания от отметки земли до наивысшей отметки сводчатой крыши составляет: литер «К» - 16,23 м. и 24,46 м, литер «К/1» - до наивысшей точки конструктивного элемента крыши 14,13 м [п. 4.11 СП 56.13330.2011];

- высота зданий от отметки земли до низа перекрытия по стальным фермам составляет: литер «К» - 12,50 м. и 20,92 м, литер «К/1» - 11,13 м. [п. «1» прим. к табл. «6.1» СП 14.13330.2014];

- площадь застройки зданий по их внешнему обводу в уровне цоколя, включая все выступающие части, составляет: литер «К» - 2 862,0 кв.м. и литер «К/1» - 2 183,0 кв.м. [п. 4.11 СП 56.13330.2011];

- строительный объем зданий в пределах внешних поверхностей наружных стен с включением ограждающих конструкций, составляет: литер «К» - 35 297,65 куб.м. и 17 087,46 куб.м., литер «К/1» - 30 845,79 куб.м. [п. 4.12 СП 56.13330.2011];

- общая площадь зданий в пределах внутренних поверхностей наружных стен, составляет 6 921,51 кв.м. [п. 4.11 СП 56.13330.2011];

- конструктивная схема – смешанный каркас (железобетон и металл).

По второму вопросу экспертами установлено, что по результатам сравнения данных полученных в процессе проведения геодезических измерений, их камеральной обработки и сведений государственного кадастра недвижимости определено, что спорные объекты площадью застройки 2 183,0 кв.м (литер К/1) и 2 862,0 кв.м (литер К), расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403024:7, площадью 14 500 +/- 42 кв.м. по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4.

По третьему вопросу экспертами установлено, что одноэтажные нежилые незавершенные строительством здания производственных корпусов литер «К, К/1» расположенные по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, в части принятых объемно-планировочных решений соответствуют требованиям СНиП II-22- 81*, СНиП II-7-81*, СНиП 2.01.07-85*, СНиП 2.02.01-83, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то есть к производственным зданиям). В части принятых конструктивных решений соответствуют требованиям ГОСТ 27751-88, СНиП II-26-76, СНиП 2.04.01-85*, СНиП 52-01-2003, СНиП 3.04.01-87, СНиП 2.01.02-85*, СНиП 2.02.01-83*, СНиП 3.05.06-85, СНиП 2.03.01-84*, СНиП 3.03.01-87 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Здания литер «К, К/1» в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части принятых противопожарных разрывов и необходимого количества подъездов пожарных автомобилей соответствуют 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 ГОСТ 12.1.004-91. Здания соответствуют санитарно-эпидемиологическим требованиям СНиП 23-05-95*, предъявляемым к естественному освещению помещений с рабочими местами и экологическим нормам СанПиН 2.2.4.548-96. Результатами проведенного комплекса исследований определено отсутствие в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403024:7 по адресу г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, каких-либо охранных зон. Требования изложенные в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (утв. решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6), предъявляемым к объектам, находящимся в территориальной зоне «ОД-2» на обследованные объекты литер «К, К/1» не распространяются, по причине того, что указанные объекты были возведены в 2006 году.

По четвертому вопросу экспертами установлено, что спорные объекты производственных корпусов литер «К, К/1» расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003, находятся в нормативном уровне технического состояния - категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д.). Следовательно, незавершенные строительством здания литер «К, К/1», своим техническим состоянием, угрозой для жизни граждан не создают (в том числе при условии их сохранения). В виду того, что спорные объекты соответствуют санитарно-эпидемиологическим правилам и нормам угрозой для здоровья граждан они не создают (в том числе при условии их сохранения).

По пятому вопросу экспертами установлено, что по результатам проведенных исследований документов находящихся в арбитражном деле № А32-27997/2019 определено, что спорные объекты производственных корпусов литер «К, К/1», расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, возведены в 2006 году.

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 04.10.2019 № 278/16.1 подписано экспертами, удостоверено печатью экспертного учреждения и соответствует установленным ст. 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперт под подписку предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения экспертов судом не установлено.

Согласно ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Результаты оценки доказательств суд отражает в судебном акте, содержащем мотивы принятия или отказа в принятии доказательств, представленных лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений.

Оценив заключение эксперта в совокупности с другими доказательствами, содержащимися в материалах дела, суд не находит оснований сомневаться в компетентности и беспристрастности эксперта, а также сомневаться в правильности выводов, сделанных экспертом.

На основании вышеизложенного, заключение экспертизы, выполненное НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 04.10.2019 № 278/16.1 м принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Возражая на исковое заявление, ответчик указал, что в экспертном заключении неверно был определен год постройки спорного объекта.

Согласно ответу ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» от 19.11.2019 № 09-02/3518 в материалах инвентарного дела № 17683 находится технический паспорт, изготовленный по состоянию на 11.04.2006, в котором содержатся сведения об объекте недвижимости с литерами «К, К/1», расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Сормовская, 10/4. В техническом паспорте в разделе VI. «Описание конструктивных элементов здания и определения износа» и VII. «Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа» содержатся сведения о годе постройки объекта (литеры «К» и литеры «К1») – 2006 год. При этом согласно сведениям технического паспорта по состоянию на 11.04.2006 объект является объектом незавершенного строительства, в связи с чем, сведения о годе постройки объекта (литеры «К» и литеры «К1») в техническом паспорте указаны ошибочно.

Согласно справке ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» от 15.10.2018 № КТ/2017-22322 содержащая сведения об объекте недвижимости, в графе год постройки объекта недвижимости с литерами «К, К/1» информация не содержится.

Из заключения судебной экспертизы по настоящему делу, следует, что год постройки определен 2006 год.

Вызванный в судебное заседание эксперт пояснил суду, что ответ ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» от 19.11.2019 № 09-02/3518, не был представлен сторонами в материалы дела и вывод о годе постройки экспертом сделан на основании имевшихся на момент проведения исследования в материалах дела документов, а именно разрешения Инспекции государственного архитектурно-строительного надзора РФ города Краснодара на выполнение строительно-монтажных работ № 551/4, выданное АО «Кубаньэнерго» «Краснодарэнергоремонт» на выполнение строительно-монтажных работ корпусов «1,2» ремонтно-производственной базы от 25.01.2005. Вышеуказанное разрешение имеет подпись и оттиск печати начальника инспекции Госархстройнадзора. Представленный в материалы дела акт готовности объекта незавершенного строительства, фиксирует дату его составления на 25.05.2006, в котором отражен % готовности строительства корпуса литер «К», а именно: фундамент: 100%; стены: 100%; крыша: 100% перекрытие: 100%; общий процент готовности составляет: 59%. Представленный в материалы акт готовности объекта незавершенного строительства фиксирует дату его составления на 25.05.2006, в котором отражен % готовности строительства корпуса литер «К/1», а именно: фундамент: 100%; стены: 66%; перекрытие: 30%. общий процент готовности составляет: 29%. Согласно копии технического паспорта представленного в материалы дела по состоянию на 11.04.2006, разработанного филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по городу Краснодару, на нежилое здание № 10/4 по ул. Сормовская, определено, что спорные объекты литер «К, К/1» возведены в 2006 году.

Вместе с тем определение года возведения спорного объекта, в данном случае не имеет правового значения при рассмотрении настоящего спора, так как изначально объект был построен без получения в установленном порядке разрешения на строительство, оформленного в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Доказательств того, что спорный объект был возведен ответчиком до предоставления земельного участка или в период с 1993 года по 1995 год (не распространяется требование о признании объекта самовольной постройкой), материалы дела не содержат и ответчиком не представлено.

Вопрос безопасности возведения спорных объектов и возможности их дальнейшей легализации определяется специальными законами, в частности, Градостроительным кодексом РФ, Федеральными законами от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», а также иными специальными нормативно-правовыми актами.

Согласно разъяснениям Конституционного Суда Российской Федерации, изложенным в постановлении от 11.03.1998 № 8-П, определениях от 25.03.2004 № 85-О, от 13.10.2009 № 1276-О-О, от 03.07.2007 № 595-О-П, от 19.10.2010 № 1312-О-О, закрепленные в ст. 35 Конституции Российской Федерации гарантии права собственности предоставляются лишь в отношении права, возникшего на законных основаниях. 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. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в п. 1 ст. 222 ГК РФ.

По правилам ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Исследовав и оценив представленные в дело доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд установил, что спорное строение возведено в отсутствие разрешения на строительство.

Таким образом, суд приходит к выводу о наличии у спорного объекта признаков самовольной постройки (возведение объекта без получения на это необходимых разрешений), которое в силу п. 2 ст. 222 ГК РФ подлежит сносу.

При таких обстоятельствах требования администрации об обязанности ПАО «Кубаньэнерго» снести самовольно возведенный объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, литер «К, К/1», являются законными, обоснованными и подлежат удовлетворению.

Согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ арбитражный суд может указать в решении, что истец вправе осуществить соответствующие действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов в случае, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока.

При этом требования истца об указании, что решение суда является основанием для снятия с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, литер «К, К/1», не подлежат удовлетворению, поскольку в соответствии с правовой позицией, изложенной в совместном Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22, в случае удовлетворения требования о сносе недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано, в мотивировочной части решения суда должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку (абз. 2 п. 23 указанного Постановления).

Таким образом, указанное требование не подлежит удовлетворению, так как является избыточным.

Аналогичные выводы содержатся в постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2017 по делу № А32-27722/2015.

Рассматривая требования администрации о взыскании судебной неустойки ежедневно, до полного исполнения решения суда в сумме 20 000 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 ПАО «Кубаньэнерго» за неисполнение судебного акта в следующем размере.

Администрацией предъявлена к взысканию неустойка за неисполнение ответчиком судебного акта в размере 20 000 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 судом 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.

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 75 000 руб. подлежат перечислению на расчетный счет экспертной организации в качестве оплаты за проведение экспертизы.

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

Поскольку ответчиком на депозитный счет суда были внесены для оплаты судебной экспертизы денежные средства в размере 82 500 руб., а стоимость судебной экспертизы была установлена в размере 75 000 руб., денежные средства в размере 7 500 руб. подлежат возврату с депозитного счета суда после представления заявления с банковскими реквизитами для их перечисления в адрес ПАО «Кубаньэнерго».

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:

Обязать ПАО «Кубаньэнерго» снести самовольно возведенный объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, литер «К, К/1», в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу. В случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов.

В случае неисполнения решения суда о сносе объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0403024:712, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, 10/4, литер КК/1, в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу, взыскать с ПАО «Кубаньэнерго» в пользу Администрации муниципального образования город Краснодар судебную неустойку в размере 5 000 руб. ежедневно до момента фактического исполнения решения суда о сносе.

В удовлетворении оставшейся части иска отказать.

Взыскать с ПАО «Кубаньэнерго» 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 75 000 руб. в качестве оплаты за проведение судебной экспертизы по следующим реквизитам: наименование банка – ПАО «Сбербанк», г. Краснодар БИК 040349602 к/с 30101810100000000602 Получатель – НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» ИНН 2311185069 КПП 231101001 р/с 40702810630000009002.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края на расчетный счет ПАО «Кубаньэнерго» денежные средства в размере 7 500 руб. оплаченные по платежному поручению № 22451 от 13.08.2019, на основании дополнительного заявления с предоставлением банковских реквизитов.

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