



**Арбитражный суд Краснодарского края**  
350063, г. Краснодар, ул. Постовая,32,  
<http://krasnodar.arbitr.ru>

---

**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Краснодар  
23 декабря 2018 г.

№ А32-46725/2018

*Резолютивная часть решения объявлена 12 декабря 2019 г.  
Полный текст решения изготовлен 23 декабря 2019 г.*

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Язвенко В.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Педько Л.О. рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Администрации муниципального образования г. Краснодар к индивидуальному предпринимателю Балаеву Халиду Багади Оглы, г. Краснодар при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: Калиевой К.А. о сносе самовольно возведенного строения,

при участии:  
от истца: Трошина О.Н. по доверенности.  
от ответчика: Корсун В.С. по доверенности.  
от третьего лица: Корсун В.С. по доверенности.

**УСТАНОВИЛ:**

Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Балаеву Халиду Багади Оглы о сносе самовольной постройки – капитального строительства площадью застройки 464 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 9-я Тихая, 11/1 в течении месяца с момента вступления решения суда в законную силу, а также о сносе объекта площадью 120 кв.м. (требования уточненные в порядке ст. 49 АПК РФ в определении суда от 25.09.2019).

Определением суда от 27.05.2019 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования привлечена Калиева К.А. собственник спорного земельного участка.

Истец в судебном заседании настаивал на удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Представитель Ответчика и третьего лица не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора в судебном заседании просил в удовлетворении исковых требований отказать.

В судебном заседании 12.12.2019 объявлялся перерыв до 15 час. 30 мин. того же дня, по окончании которого судебное заседание продолжено в отсутствие представителей сторон.

Лица, участвующие в деле уведомленные о дате, времени и месте 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 (часть 5 статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Российской Федерации).

В силу абз. 2 п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 N 99 «О процессуальных сроках» если продолжение судебного заседания назначено на иную календарную дату, арбитражный суд не позднее следующего дня размещает в информационном сервисе «Календарь судебных заседаний» на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию о времени и месте продолжения судебного заседания.

Таким образом, с учетом положений части 6 статьи 121 АПК РФ и размещения такой информации на официальном сайте арбитражного суда, суд полагает участников процесса извещенными надлежащим образом о дате, времени и месте продолжения судебного заседания с учетом правил статей 122, 123 Кодекса.

Исследовав документы и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, в ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар выявлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0108020:356 по ул. ул. 9-я Тихая, 11/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара возводится объект капитального строительства (стадия возведения 1 этаж) с нарушением градостроительных норм, а также на данном земельном участке на бетонной подушке, площадью застройки 120 кв.м. размещен металлических каркас. Данное сооружение оборудовано под автомойку. Часть данного сооружения (20,4 кв.м.) расположено за границами земельного участка и используется без правоустанавливающих документов на земельный участок.

Постановлением администрации МО г. Краснодар от 21.04.2015 № 3601 утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:356 №RU-23306000-00000000004885.

Департаментом архитектуры и градостроительства выдано разрешение от 28.12.2015 № RU23306000-4337-р-2015 на строительство двухэтажного офисного здания площадью застройки 451,4 кв.м.

Как указывает истец, ранее Администрация муниципального образования город Краснодар обращалась в Прикубанский районный суд города Краснодара с иском о сносе самовольного строения - объекта капитального строительства площадью застройки 462 кв.м по ул. 9-й Тихой, 11/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

Решением Прикубанского районного суда города Краснодара от 30.01.2017 по делу № 2-171/2017, оставленным апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда города Краснодара от 30.01.2017 без изменения, требования истца удовлетворены, суд обязал Балаева Халид Багади Оглы снести самовольно возведенный объект капитального строительства общей площадью застройки 462 кв.м. по ул. 9-й Тихой, 11/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29.06.2017 решение Прикубанского районного суда города Краснодара лот 30.01.2017 оставлено без изменения. Определением Прикубанского районного суда города Краснодара от 11.07.2018 удовлетворено заявление Балаева Х.Б.О. о пересмотре решения Прикубанского районного

суда города Краснодара от 30.01.2017 отменено, производство по делу прекращено, поскольку Балаев Х.Б.О. зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя.

Усмотрев в действиях ИП Балаева Халида Багади Оглы признаки нарушения Правил землепользования и застройки на территории МО г. Краснодара, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар», администрация МО г. Краснодар полагает, что в отношении спорных объектов, находящихся по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 9-я Тихая, 11/1, присутствуют признаки самовольной постройки – возведение капитального объекта без разрешения на строительство.

Между тем, определением Прикубанского районного суда города Краснодара от 11.07.2018 удовлетворено заявление Балаева Х.Б.О. о пересмотре решения Прикубанского районного суда города Краснодара от 30.01.2017, вышеуказанное решение суда отменено, производство по делу прекращено ввиду неподведомственности спора.

Администрация, усмотрев в действиях ИП Балаева Х.Б.О. по возведению объектом капитального строительства площадью застройки 462 кв.м. по ул. 9-й Тихой, 11/1 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара квалифицирующие признаки самовольности возведенных объектов обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

При рассмотрении дела и разрешении спора арбитражный суд полагает исходить из следующего.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом.

По правилам частей 1, 2 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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 части 1 статьи 11 Земельного кодекса РФ, к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд, установление, с учетом требований законодательства Российской Федерации, правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Согласно подпункту 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона № 131-ФЗ от 6 октября 2003 года «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.

Аналогичные полномочия закреплены статьей 45 Устава муниципального образования город Краснодар, утвержденного Решением Городской Думы Краснодара от 21.04.2011 г. № 11 п. 6.

Статьей 125 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что от имени муниципальных образований в суде могут выступать органы местного самоуправления в соответствии с их

компетенцией. В случае возведения самовольной постройки имеет место нарушение прав муниципального образования по распоряжению муниципальными землями и правомочий по регулированию и планированию застройки территории муниципального образования, что дает истцу право предъявить настоящий иск.

В соответствии со ст. 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.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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. Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 3](#) настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно части 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Согласно пункту 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

В соответствии с пунктом 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможность предъявления требования о сносе.

Самовольная постройка является правонарушением, в силу чего не порождает правовых последствий, предусмотренных пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации в виде возникновения права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов. Напротив, согласно пункту 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку (реконструкцию), не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Судом установлено, что ранее земельный участок с кадастровым номером с кадастровым номером 23:43:0108020:356 по ул. 9-й Тихой, 11/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара принадлежал Балаеву Халиду Багади Оглы.

Вместе с тем, как следует из представленных в материалы регистрационных дел (т.л.д. 92-140) решением собственника о разделе земельного участка от 13.11.2018, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:356 по ул. 9-й Тихой, 11/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара разделен на четыре самостоятельных земельных участков, а именно: земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:10523 площадь 590 кв.м., земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:10524 площадь 617 кв.м., земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:538 площадь 127 кв.м., земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:10526.

С целью установления расположения спорных объектов на земельном участке, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.06.2019 по настоящему делу была назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Научно-производственное предприятие «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну С.А. и Данилову М.И.

На разрешение экспертам были поставлены следующие вопросы:

Перед экспертами поставить следующие вопросы:

«1. Определить с указанием координат поворотных точек и расстояния (отступов) от границ земельного участка, границ территории общего пользования и соседнего земельного участка расположение спорных строений: объекты капитального строительства объекта капитального строительства ориентировочной площадью 462 кв.м. (к.н. 23:43:0108020:6808) и 120 кв.м. по ул. 9-й Тихой, 11/1 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара.

2. С учетом ответа на первый вопрос определить площадь застройки участка (участков). Изменится ли указанный показатель в случае объединения земельных участков 23:43:0108020:10523 и 23:43:0108020:10526. Определить отступы объектов до границ смежных земельных участков в случае их объединения.

3. Определить технико-экономические показатели объекта капитального строительства ориентировочной площадью 462 кв.м. (к.н. 23:43:0108020:6808) (площадь, конструктивные элементы, материал стен, крыши и т.д.). Соответствует ли спорный

объект капитального строительства ориентировочной площадью 462 кв.м. (к.н. 23:43:0108020:6808) разрешению на строительство № RU23306000-4337-р-2015 от 28.12.2015, Градостроительному плану земельного участка № RU 23306000-0000000004885, проектной документации, объекту право собственности на который зарегистрировано за ответчиком, требованиям градостроительных, строительных, противопожарных норм и правил с учетом ответов на 1,2 вопросы (описать охранно-предупредительные противопожарные мероприятия выполненные на объекте), нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также градостроительному плану земельного участка, градостроительному регламенту, правилам землепользования и застройки, проекту планировки территории МО г. Краснодар? Если нет, то в чем выражается несоответствие и чем обусловлено? Создает ли строительное-техническое состояние спорного объекта угрозу жизни и здоровья граждан?

4. Определить технико-экономические показатели объекта ориентировочной площадью 120 кв.м. (площадь, конструктивные элементы, материал стен, крыши, глубину залегания фундамента (при наличии) и т.д.). Возможно ли отнести его к объекту капитального строительства (недвижимости). Возможно ли его перемещение без риска гибели объекта. Соответствует ли спорный объект требованиям градостроительных, строительных, противопожарных норм и правил (с учетом его расположения и вида деятельности), нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также градостроительному плану земельного участка, градостроительному регламенту, правилам землепользования и застройки, проекту планировки территории МО г. Краснодар? Если нет, то в чем выражается несоответствие и чем обусловлено? Создает ли строительное-техническое состояние спорного объекта угрозу жизни и здоровья граждан?»

Заключением строительной-технической экспертизы № 265/16.1 от 20.08.2019 установлено следующее:

1. Незавершенное строительством здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10523 по ул. 9-я Тихая в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара. В границах двух земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0108020:10523 и 23:43:0108020:10526 по ул. 9-й Тихой в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара, отсутствуют какие-либо иные здания и сооружения. Результатами осмотра определено, что объект ориентировочной площадью 120 кв.м, упомянутый в вопросе суда, фактически ликвидирован (снесен). Отсутствие объекта ориентировочной площадью 120 кв.м. подтверждается фотографиями 13 - 18 в табл. 4 на стр. 31 закл.

2. Результатами выполненного комплекса строительного-технических исследований, определено следующее:

- площадь застройки земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10523 по ул. 9-й Тихой, составляет 464 кв.м., процент застройки участка, составляет 78,6%;

- площадь застройки земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10526 по ул. 9-й Тихой, составляет 0 кв.м., процент застройки участка, составляет 0%;

- при условии объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0108020:10523 и 23:43:0108020:10526, площадь застройки вновь образованного участка составит 464 кв.м, процент застройки участка, составит 41,1%;

- при условии объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0108020:10523 и 23:43:0108020:10526, незавершенное строительством здание перестанет находиться на смежной границе указанных участков (без отступа от нее). Здание будет находиться на расстоянии в 17,81 м от границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10525 и на расстоянии в 24,41 м от границы

земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10524 (см. рис. 4 на стр. 13 закл).

3. Возводимое здание отдельностоящее, прямоугольной формы с размерами в плане 20,8 x 22,3 (рис. 4 на стр. 13 закл.);

- на дату проведения экспертного осмотра (23.07.2019 г), возведен фундамент здания и колонны 1-го этажа [фото 1 - 4 табл. 1];

- здание имеет 1 надземный возводимый этаж (п. «Г.8» прил. «Г» СП 118.13330.2012);

- высота здания от отметки земли до обреза (верха) возведенных колонн 1-го этажа составляет 4.20 м (п. «Б.5\*» прил. «Б» СП 118.13330.2012);

- площадь застройки здания по его внешнему обводу в уровне цоколя, состав 464 кв.м. («Г.7» прил. «Г» СП 118.13330.2012);

- конструктивное решение возведенных элементов - фундамент и колонны 1 этажа здания выполнены из монолитного железобетона. Сечение колонн 400 x 400 мм;

- назначение объекта - офисное здание (по данным проекта ООО АБ «АрхиЛайн»).

Незавершенное строительством здание, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10523 по ул. 9-я Тихая в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара, не соответствует выданному департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар, разрешению на строительство, в части существующей площади застройки объекта, равной 464 кв.м, при требуемом показателе в 451,4 кв.м. Отступы незавершенного строительством здания от северной и западной границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10523 по ул. 9-я Тихая в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара, равные 0,78 и 1,43 м (см. рис. 4 на стр. 13), не соответствуют отступам, утвержденным администрацией МО г. Краснодар в градостроительном плане, равным по 3,0 м (см. чертеж на л. д. 26 тома 1). Не соответствует разделу 3 «Архитектурные решения» шифр: 013-2015-АР, в части существующих размеров в плане 20,8 x 22,3 м. Здание запроектировано с максимальными размерами в плане 19,8 x 22,8 м (см. л. д. 129 тома 2); не соответствует разделу 1 «Пояснительная записка» шифр: 013-2015-ПЗ, в части существующей площади застройки, равной 464 кв.м. Здание запроектировано площадью застройки 451,4 кв.м (см. л. д. 79 тома 2); соответствует проекту в части принятой конструктивной схемы здания и принятого материала возведенных конструкций фундамента и колонн 1-го этажа (монолитный железобетон).

Объект в виде 3-х этажного завершенного строительством нежилого здания литер «А», общей площадью 1 503,5 кв.м, 2014 года постройки, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 9-я Тихая, 11/1 (см. л. д. 102 тома 1), право собственности на который зарегистрировано за ответчиком, фактически расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0108020:10524 по ул. 9-я Тихая в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара. То есть, указанное 3-х этажное нежилое здание литер «А» и исследованное незавершенное строительством здание, это два разных объекта недвижимости. При этом, согласно представленной на л. д. 75 - 77 выписки из ЕГРН № 23/001/035/2019-4197 от 06.02.2019 г, нежилое 3-х этажное «А», общей площадью 1 503,5 кв.м, 2014 года постройки, по какой-то причине расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:1051.

Выявленное обстоятельство может быть обусловлено допущением ошибки при постановке на кадастровый учет 3-х этажного нежилого здания, право собственности на которое зарегистрировано за ответчиком.

Незавершенное строительством здание, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10523 по ул. 9-я Тихая в Прикубанском округе г. Краснодара, соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от

30.01.2007 г. № 19 п. 6 (с изменениями от 20.11.2014 г. № 70 п.2), предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне «Ж. 1.1», в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его площади и ширины, а также в части принятой этажности здания и его отступа от фасадной границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования вдоль ул. Ейское шоссе. Незавершенное строительство здание не соответствует указанным требованиям ПЗЗ в части существующего показателя процента застройки земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10523, равного 78,6% (при требуемом показателе не более 50%) и в части отступов объекта от границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0108020:208; 23:43:0108020:265 и 23:43:0108020:10526, равных 0,78 м, 1,43 м и 0,0 м (при требуемом показателе в 3,0 м).

При условии объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0108020:10523 и 23:43:0108020:10526, будет устранено нарушение величины процента застройки участка (показатель составит 41,1%) и будет устранено нарушение в виде отсутствия отступа объекта от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10526. Незавершенное строительство офисное здание, не оказывает прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека и не создает опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате его эксплуатации.

Спорный объект, своим техническим состоянием (исправное состояние), угрозу для жизни граждан не создает (в том числе при условии его сохранения). Ввиду что спорный объект соответствует экологическим правилам и нормам, угрозу для здоровья граждан он не создает (в том числе при условии его сохранения).

4. Результатами проведенного экспертного осмотра и геодезических измерений определено, что объект ориентировочной площадью 120 кв.м, упомянутый в вопросе суда, фактически ликвидирован (снесен). На территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10526 по ул. 9-я Тихая в Прикубанском округе г. Краснодара, осталось лишь бетонное основание указанного объекта с монолитными в него обрезками стальных труб прямоугольного сечения, ранее являющихся вертикальными стойками каркаса объекта (см. фото 13-18 табл. 4 на стр. 31 закл). Следовательно, ответить на поставленный судом вопрос №4, технически не возможно.

С целью выяснения всех обстоятельств, имеющих значение для разрешения данного спора, определением суда от 25.09.2019 по делу удовлетворено ходатайство ответчика о проведении дополнительной судебной экспертизы, производство которой поручено эксперту ООО «Научно-производственное предприятие «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну С.А.

Перед экспертами поставить следующие вопросы:

«1. Возможно ли приведение спорного объекта площадью застройки 462 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0108020:356 по адресу: г. Краснодар, ул. 9-я Тихая 11/1 в состояние, соответствующее проекту, разрешительной документации, градостроительным, строительным нормам и правилам?»

2. В случае положительного ответа на первый вопрос, описать какие инженерно-технические мероприятия необходимо и возможно провести, без ущерба конструктивным и несущим особенностям объекта, для его приведения в соответствие с разрешительной и проектной документацией, градостроительными нормами и правилами, правилами землепользования и застройки г. Краснодар, исключающим причинение угрозы жизни и здоровью граждан».

В указанном заключении дополнительной судебной экспертизы №289/16.1 от 18.10.2019 (т.3, л.д. 134-159) сделаны следующие выводы по поставленным судом вопросам:

1. Проанализировав и сравнив требования разрешения на строительство № 23306000-4337-р-2015 от 28.12.2015 г, требования градостроительного плана земельного участка №



RU23306000-00000000004885 от 21.04.2015 г, требования проектной документации: «Офисное здание, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 9-я Тихая, 11/1», разработанной ООО АБ «АрхиЛайн» г. Краснодар в 2015 г. и требования правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар определено, что привести исследованное незавершенное строительством здание по ул. 9-я Тихая, 11/1 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара, в состояние, соответствующее проекту, разрешительной документации, градостроительным, строительным нормам и правилам, (возможно путем демонтажа части объекта, площадью 79 кв.м. (см. графическое приложение к настоящему заключению). В частности, необходимо:

- демонтировать ряд монолитных железобетонных колонн сечением 400 x 400 мм по оси Д в осях 1 - 4 и по оси 1 в осях Д - А;

- вдоль северного фасада демонтировать часть монолитного железобетонного фундамента шириной 2,22 м;

- вдоль западного фасада демонтировать часть монолитного железобетонного фундамента шириной 1,57 м.

В соответствии с действующими требованиями разделов 5 - 8 СТО 2.33.53-2011 «Организация строительного производства. Снос (демонтаж) зданий и сооружений» и с учетом данных полученных по результатам проведенного комплекса стрштельно-технических исследований определено, что в рассматриваемом ликвидацию 2-х рядов монолитных железобетонных колонн и части монолитного железобетонного фундамента площадью 79 кв.м, незавершенного строительством здания, технически возможно только путем их демонтажа, поэлементным способом.

2. Проанализировав действующие требования пункта 5.7.1 раздела 5 СП 48.13330.2011 «Организация строительства», требования подпункта 7 пункта 12 статьи 48 «Архитектурно-строительное проектирование», Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ и требования раздела 7 постановления Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» определено, что работы по ликвидации 2-х рядов монолитных железобетонных колонн и части монолитного железобетонного фундамента площадью 79 кв.м, незавершенного строительством здания по ул. 9-я Тихая, 11/1 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара, без ущерба конструктивным и несущим особенностям объекта, с исключением причинения угрозы жизни и здоровью граждан, требуют обязательного наличия раздела проектной документации: «Проект организации работ по сносу или демонтажу объекта капитального строительства».

В соответствии с требованиями СТО 2.33.53-2011 «Организация строительного производства. Снос (демонтаж) зданий и сооружений», укрупнено определен перечень основных видов работ необходимых для поэлементного демонтажа 2-х рядов монолитных железобетонных колонн и части монолитного железобетонного фундамента площадью 79 кв.м, незавершенного строительством здания. В частности, необходимо:

- выполнить ограждение территории строительной площадки и участков производства работ с установкой необходимых знаков безопасности;

- предусмотреть временную, схему электропроводки объекта на период демонтажа;

- демонтировать (без применения ударных инструментов) ряд монолитных железобетонных колонн сечением 400 x 400 мм по оси Д в осях 1 - 4 и по оси 1 в осях Д - А;

- вдоль северного фасада демонтировать (без применения ударных инструментов) часть монолитного железобетонного фундамента шириной 2,22 м;

- вдоль западного фасада демонтировать (без применения ударных инструментов) часть монолитного железобетонного фундамента шириной 1,57 м.

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленные суду заключения эксперта № 265/16.1 от 20.08.2019 и дополнительное заключение №289/16.1 от 18.10.2019 подписаны экспертом, удостоверены печатью экспертного учреждения и соответствует установленным статьей 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 заключений эксперта судом не установлено, правовых оснований для назначений повторной либо дополнительной экспертизы в соответствии со статьями 85, 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации у суда не имеется.

Оценивая заключение экспертиз, суд приходит к выводу о том, что сделанные экспертом выводы не противоречат друг другу, что также свидетельствует об их достоверности и допустимости.

Результаты проведенных исследований, соответствуют требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, выводы, изложенные экспертом, являются ясными, полными и не противоречащими друг другу и иным материалам дела, сомнений в обоснованности заключения эксперта у суда не возникло.

Доказательств, свидетельствующих о нарушении экспертом при проведении экспертного исследования требований действующего законодательства, наряду с доказательствами содержания противоречивых или неясных выводов, не установлено.

На основании вышеизложенного, заключения строительно-технических экспертиз № 265/16.1 от 20.08.2019 и №289/16.1 от 18.10.2019, выполненные ООО «Научно-производственное предприятие «СтройТехЭкспертиза» (эксперты Даниелян С.А. и Данилов М.И.) принимаются судом в качестве надлежащих доказательств по делу.

Достоверность выводов, изложенных в судебных экспертизах, лицами, участвующими в деле, не опровергнута. Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения эксперта судом не установлено, правовых оснований для назначений повторной либо дополнительной экспертизы в соответствии со [статьями 85, 87](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации у суда не имеется.

Как указано выше, 13.11.2018 решением собственника о разделе земельного участка, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:356 по ул. 9-й Тихой, 11/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара разделен на четыре самостоятельных земельных участков, а именно: земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:10523 площадь 590 кв.м., земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:10524 площадь 617 кв.м., земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:538 площадь 127 кв.м., земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:10526.

Эксперт делает вывод (стр. 32 заключения т. 3 л.д. 47), что по результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости определено, что незавершенное строительством здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10523 по ул. 9-я Тихая в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара.

Между тем, судом установлено, что 10.01.2019 между ИП Балаевым Халидом Багади Оглы (продавец) и Калиевой К.А.(покупатель) заключен договор купли – продажи, согласно которому продавец обязуется передать в собственность покупателю земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:10523 площадь 590 кв.м., категория земель –

земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для бытового обслуживания, магазины.

Также в материалах дела имеется выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на 19.03.2019 на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:10523 площадь 590 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 9-я Тихая, 11/1, из которой следует, что собственником указанного земельного участка является Калиева Кнара Арифовна, государственная регистрация права собственности произведена 15.01.2019 за № 23:43:0108020:10523-23/001/2019-3 (т.1, л.д. 136-140).

В соответствии с пунктом 24 Пленума №10/22, по смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка. В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, в случае отчуждения самовольной постройки - ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал - юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица - лицо, получившее имущество во владение. Если право собственности на самовольную постройку зарегистрировано не за владельцем, а за иным лицом, такое лицо должно быть привлечено в качестве соответчика к участию в деле по иску о сносе самовольной постройки (абзац второй части 3 статьи 40 ГПК РФ или часть 2 статьи 46 АПК РФ).

Как следует из выписок из ЕГРН по состоянию на 19.03.2019 собственником земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:10523, на котором расположен спорный объект незавершенное строительство – здание, площадью застройки 464 кв.м. является физическое лицо – Калиева К.А.

При указанных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что требования администрации о сносе самовольной постройки заявлены к ненадлежащему ответчику.

Судом истцу неоднократно предлагалось рассмотреть вопрос о замене ненадлежащего ответчика или привлечения в качестве соответчика Калиевой К.А., однако истец в судебном заседании от 12.12.2019 в очередной раз пояснил, что поскольку проверка проводилась в отношении Балаева Х.Б.О. и объект возводился Балаевым Х.Б.О., то исковые требования направлены именно к нему (аудиозапись судебного заседания от 12.12.2019, 05:04 минута).

Согласно статье 44 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ответчиками являются организации и граждане, к которым предъявлен иск и от которых зависит восстановление нарушенного права.

В силу положений статьи 47 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в случае, если при подготовке дела к судебному разбирательству или во время судебного разбирательства в суде первой инстанции будет установлено, что иск предъявлен не к тому лицу, которое должно отвечать по иску, арбитражный суд может по ходатайству или с согласия истца допустить замену ненадлежащего ответчика надлежащим. Если истец не согласен на замену ответчика другим лицом, суд может с согласия истца привлечь это лицо в качестве второго ответчика. Если истец не согласен на замену ответчика другим лицом или на привлечение этого лица в качестве второго ответчика, арбитражный суд рассматривает дело по предъявленному иску.

Статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации установлены способы защиты нарушенного права. При этом, риск выбора ненадлежащего способа защиты своего нарушенного права и ненадлежащего ответчика лежит на истце.

В свою очередь, предъявление требований к ненадлежащему ответчику является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Кроме того, истец просит осуществить снос объекта площадью 120 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 9-я Тихая.

Вместе с тем, как следует из экспертного заключения, в результате осмотра определено, что объект ориентировочной площадью 120 кв.м, упомянутый в вопросе суда, фактически ликвидирован (снесен). Отсутствие объекта ориентировочной площадью 120 кв.м. подтверждается фотографиями 13 - 18 в табл. 4 на стр. 31 закл.

При указанных обстоятельствах, поскольку судом установлен факт отсутствия спорного объекта площадью 120 кв.м., исковые требования Администрации муниципального образования город Краснодар о сносе самовольной постройки – объекта площадью 120 кв.м по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 9-я Тихая, 11/1 удовлетворению не подлежат.

Определением суда от 26.12.2018 г. по настоящему делу приняты обеспечительные меры в виде наложения ареста на объекты (площадь застройки 462 и 120 кв.м) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0108020:356 по ул. 9-й Тихой, 11/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, а также на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:356 площадью 1873 кв.м. по вышеуказанному адресу, запрета Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия в отношении объектов (площадь застройки 462 и 120 кв.м) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0108020:356 по ул. 9-й Тихой, 11/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, а также в отношении земельного участка площадью 1873 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0108020:356 по вышеуказанному адресу.

Пунктом 25 постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» определено, что исходя из части 5 статьи 96 АПК РФ, в случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта. В связи с этим арбитражный суд вправе указать на отмену обеспечительных мер в названных судебных актах либо после их вступления в силу по ходатайству лица, участвующего в деле, вынести определение об отмене обеспечительных мер.

На основании вышеизложенного, суд считает необходимым отменить обеспечительные меры, принятые определением суда от 26.12.2018 г. по данному делу.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы на проведение судебной экспертизы по данному делу подлежат отнесению на муниципальное образование город Краснодар в лице администрации муниципального образования город Краснодар за счет казны муниципального образования.

Также в соответствии со ст. 110 АПК РФ оплата госпошлины относится на истца, который в соответствии со ст. 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от ее уплаты.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы на проведение судебной экспертизы по данному делу подлежат отнесению на муниципальное образование город Краснодар в лице администрации муниципального образования город Краснодар за счет казны муниципального образования.

При этом, остаток денежных средств в размере 400 руб. на депозите Арбитражного суда Краснодарского края, внесенные ИП Балаевым Халидом Багади Оглы квитанцией от 13.08.2019 подлежат возврату по предоставлению им соответствующих реквизитов.

Руководствуясь статьями 110, 167–170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением суда от 26.12.2018 по данному делу отменить.

Взыскать с МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ г. Краснодар за счет средств казны в лице администрации муниципального образования г. Краснодар (ИНН 2310032246) в пользу ИП Балаева Халид Багади Оглы (ИНН 231104135841) 105 000 руб. расходов по оплате судебной экспертизы.

Произвести перевод излишне внесенных квитанцией от 13.08.2019 на оплату судебной экспертизы денежных средств с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края в размере 400 руб. ИП Балаеву Халид Багади Оглы (ИНН 231104135841) по предоставлению соответствующих реквизитов.

*Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца со дня его принятия, в арбитражный суд кассационной инстанции - в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.*

Судья

В.А. Язвенко