



ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
Газетный пер., 34, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27
E-mail: iNfo@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу

город Ростов-на-Дону
26 июня 2020 года

дело № А32-26095/2018
15АП-5457/2020

Резолютивная часть постановления объявлена 18 июня 2020 года.
Полный текст постановления изготовлен 26 июня 2020 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Малахиной М.Н.,

судей Галова В.В., Попова А.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Плотниковой О.В.,
при участии:

с использованием информационной системы «Картотека арбитражных дел»
(онлайн-заседание) представителя Департамента имущественных отношений
Краснодарского края Шапаренко Н.О. по доверенности от 25.12.2019,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
индивидуального предпринимателя Абурмаилеха Марио Алиевича
на решение Арбитражного суда Краснодарского края
от 14.02.2020 по делу № А32-26095/2018

по иску администрации муниципального образования город Краснодар
к индивидуальному предпринимателю Абурмаилеху Марио Алиевичу
при участии третьих лиц: Департамента имущественных отношений
Краснодарского края, Управления Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, Министерства
природных ресурсов Краснодарского края
о сносе самовольной постройки,
принятое в составе судьи Язвенко В.А.,

УСТАНОВИЛ:

администрация муниципального образования город Краснодар (далее –
администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к
индивидуальному предпринимателю Абурмаилеху Марио Алиевичу (далее –
предприниматель) об обязанности в течение месяца с момента вступления решения в
законную силу снести самовольно возведенный трехэтажный объект капитального
строительства площадью застройки 241,8 кв. м, расположенный на земельном
участке с кадастровым номером 23:43:0425003:1076 по адресу г. Краснодар,
ул. Трамвайная 2, строение 12.

Исковые требования обоснованы положениями ст. 222 ГК РФ и мотивированы установленным актом планового (рейдового) осмотра-обследования земельного участка №159 от 15.06.2018 фактом самовольного строительства объекта капитального строительства в отсутствие выданного разрешения на строительство.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент имущественных отношений Краснодарского края, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, Министерство природных ресурсов Краснодарского края.

Решением суда от 14.02.2020 исковые требования удовлетворены. Суд обязал предпринимателя в течение месяца с момента вступления настоящего решения суда в законную силу произвести снос самовольно возведенного строения площадью 241,8 кв. м расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0425003:1076 по ул. Трамвайная, 2 строение 12 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара. В случае неисполнения ответчиком решения суда в течение установленного срока, истец вправе самостоятельно осуществить соответствующие действия по сносу указанного капитального объекта за свой счет со взысканием с ответчика необходимых расходов. Суд указал, что решение суда является основанием для погашения в Едином государственном реестре недвижимости регистрационных записей о праве собственности индивидуального предпринимателя Абурмаилех Марио Алиевича в отношении указанного объекта недвижимости, а также основанием для исключения сведений о кадастровом учете указанного объекта. Суд взыскал с предпринимателя администрации Муниципального образования г. Краснодар 65 000 руб. судебных расходов, суд также взыскал с предпринимателя в доход федерального бюджета 9 000 руб. госпошлины.

Суд установил, что земельном участке, принадлежащем ответчику на праве собственности (зона парков, обслуживание территории природного парка) без разрешения на строительство возведен трехэтажный капитальный объект, поставлен на кадастровый учет. Доводы ответчика о том, что в ЕГРН запись задвоена, а в действительности ему принадлежит объект с иным кадастровым номером, право на который зарегистрировано в 2012 году по упрощенной процедуре путем представления декларации как вспомогательное строение суд исследовал путем назначения по делу экспертизы. Эксперт подтвердил, что координаты «задвоенных» объектов тождественны, как и местоположение и технические характеристики, за исключением общей площади. Эксперт установил, что спорный объект не соответствует сейсмическим требованиям и правилам землепользования и застройки 2007 года, будет угрожать жизни и здоровью неопределенного круга лиц. Суд отклонил вывод эксперта о вспомогательном характере объекта, поскольку объект не может быть отнесен к сооружениям пониженного уровня ответственности, в связи с чем пришел к выводу о необходимости получения разрешения на строительство, однако, установив, что такое не было получено, признал спорный объект самовольной постройкой. Суд также установил, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, границы которой установлены с 2011 года. Выводы эксперта о возможности устранения нарушений сейсмических норм судом отклонены, как требующие проведения реконструкции, что также требует

необходимость получения разрешения, а таковое не может быть выдано в отношении объекта самовольного строительства, в связи с чем удовлетворил иск.

С принятым судебным актом не согласился ответчик, обжаловал его в порядке, определенном главой 34 АПК РФ, просил решение суда первой инстанции отменить.

Апелляционная жалоба мотивирована тем, что судом не было оценено первоначальное заключение эксперта ООО «Легал-Сервис» № 01/1/2018/270 от 17.12.2018 и изложенные выводы о том, что спорный объект является нежилым, построен с соблюдением норм градостроительного законодательства, более того, спорный объект был возведен на земельном участке, предназначенном для этих целей (расположенном в территориальной зоне РП категория земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для обслуживания природного парка), право собственника в соответствии с нормами закона было зарегистрировано в установленном законном порядке. Судом не учтено, что спорный объект является реестровым, при регистрации объекта у регистрирующего органа, проводящего экспертизу документов, не возникло в сомнений в легальности объекта. Соглашаясь с выводами эксперта в части того, что спорный Объект не соответствует ПЗЗ, суд не учел, что эксперт незаконно, безосновательно посчитал оспариваемый объект ветеринарной клиникой. Какой-либо ветеринарной деятельности ИП Абурмаилех М.А. не осуществляет. Суд необоснованно пришёл к выводу, что спорный объект не может быть отнесён к объектам вспомогательного назначения, указав, что данный вывод суда об определении правовой категории объекта осуществляется самостоятельно судом, так как действующее законодательство не содержит определения объекта вспомогательного использования. Спорный земельный участок, категория земель относится к категории земель населённых пунктов, разрешённое использование - для размещения строений и сооружений зоопарка, в юридически значимый период с 1988 года по 2016 год участок не был изъят из гражданского оборота, запрета на его передачу в собственность не имелось, для государственных или муниципальных нужд указанный земельный участок не резервировался. Соответственно, в юридически значимый период с 2007 года по 2012 года, т.е. когда был возведён спорный объект, и осуществлялась регистрация права собственности на указанный объект, Парк Солнечный остров не являлся Памятником природы регионального значения, границы ООПТ не были утверждены, режим особой охраны памятника природы не был введён в установленном законом порядке, что полностью подтверждается предоставленными в материалы дела нормативными актами и письменными доказательствами, которые сторонами по делу не оспаривались. При регистрации права собственности спорного объекта, государственный орган в лице Росреестра по Краснодарскому краю не требовал, не запрашивал у ответчика при приёме документов результаты экологической экспертизы, а равно не приостанавливал и не отказывал в проведении процедуры регистрации по тем или иным причинам и соответственно по причине отсутствия результатов экологической экспертизы, что ещё раз доказывает, что право собственности на спорный объект, а равно строительство, ввод в эксплуатацию данного объекта были проведены в строгом соответствии с требованиями действующих норм законодательства РФ. После направления соответствующего запроса ФКП Росреестра по Краснодарскому краю был получен ответ о том, что в 2011, 2012, 2013 годах сведения о том, что

земельный участок с кадастровым номером 23:43:0425003:0005 (парк Солнечный остров) из которого впоследствии был выделен земельный участок с кадастровым номером 23:43:0425003:1048 входит в зону Особо охраняемая природная территория Парка 40 лет Октября (Парк Солнечный остров), были внесены ошибочно в виду допущенной технической ошибки. также неверными являются выводы эксперта о нарушении сейсмических норм.

В судебном заседании с использованием информационной системы «Картотека арбитражных дел» (онлайн-заседание) представитель Департамента имущественных отношений Краснодарского края доводам апелляционной жалобы возражал, просил решение оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Стороны и третьи лица явку представителей в судебное заседание не обеспечили, будучи извещенными о процессе.

Администрация и предприниматель направили ходатайства об отложении судебного разбирательства, мотивированные угрозой распространения коронавирусной инфекции, а также занятостью в иных процессах.

Рассмотрев заявленное ходатайство, суд апелляционной инстанции не усмотрел оснований для его удовлетворения ввиду следующего.

В соответствии с п. 5 ст. 158 АПК РФ арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, в случае возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видеоконференц-связи, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

Из указанного следует, что отложение судебного разбирательства является правом, а не обязанностью суда.

В случае невозможности участия ответчика либо его представителя в судебном процессе, ответчик мог поручить ведение дела иному представителю, с надлежащим образом оформленными полномочиями, а также направить письменные пояснения.

В соответствии с Постановлением Президиума Верховного Суда РФ, Президиума Совета судей РФ от 08.04.2020 №821 (ред. от 29.04.2020) «О приостановлении личного приема граждан в судах» рекомендовано рассматривать дела и материалы безотлагательного характера, в том числе о защите конституционных прав граждан на свободу и личную неприкосновенность, охрану здоровья и собственности (об избрании, продлении, отмене или изменении меры пресечения; о защите интересов несовершеннолетнего или лица, признанного в установленном порядке недееспособным, в случае отказа законного представителя от медицинского вмешательства, необходимого для спасения жизни; об административных правонарушениях, предусмотренных частями 3 - 5 статьи 29.6 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях; о грубых дисциплинарных проступках при применении к военнослужащим дисциплинарного ареста и об исполнении дисциплинарного ареста; об обеспечении иска и другие), дела в порядке приказного и упрощенного производства, дела, всеми участниками которых заявлены ходатайства о рассмотрении дела в их

отсутствие, если их участие при рассмотрении дела не является обязательным; ограничен доступ в суды лиц, не являющихся участниками судебных процессов по делам, указанным в пунктах 3 и 4 настоящего постановления.

В соответствии с пунктом 9 указанного постановления, оно действует в период с 8 апреля 2020 года по 11 мая 2020 года (включительно).

Однако судебное заседание по настоящему делу назначено на 18 июня 2020 года.

На территории Ростовской области, на которой находится Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд, введенный подпунктами 3.1 и 3.2 пункта 3 Постановления Правительства РО от 05.04.2020 № 272 "О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Ростовской области в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)" запрет гражданам покидать места проживания (пребывания) не распространяется на случай следования в суд, а также в уполномоченный на рассмотрение дел об административных правонарушениях государственный орган или к уполномоченному на рассмотрение дел об административных правонарушениях должностному лицу (и обратно к месту проживания (пребывания) по находящемуся в их производстве делу (при наличии повестки (извещения) суда, государственного органа (должностного лица), уполномоченного на рассмотрение дел об административных правонарушениях).

Введенный подпунктом 1 пункта 1 Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31.03.2020 № 185 "О введении ограничительных мероприятий (карантина) на территории Краснодарского края" запрет лицам, проживающим (находящимся) на территории Краснодарского края, перемещаться по территории нескольких муниципальных районов, городских округов Краснодарского края, также не распространяется на случай, связанный с целью следования в суд, а также в уполномоченный на рассмотрение дел об административных правонарушениях государственный орган или к уполномоченному на рассмотрение дел об административных правонарушениях должностному лицу (и обратно к месту проживания или пребывания) в связи с необходимостью явки по вызовам (извещениям) суда, указанного органа (должностного лица) по находящемуся в их производстве делу.

К указанным извещениям по настоящему делу относится определение Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2020 о принятии апелляционной жалобы к производству, определения от 03.04.2020 и от 18.05.2020 об изменении даты и времени судебного разбирательства.

Таким образом, действующее законодательство об ограничительных мероприятиях в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) не устанавливает ограничений на случаи следования в суд.

К тому же, доводы заявителя жалобы подробно изложены в ней. В ходатайстве апеллант не указал, о каких новых обстоятельствах, ранее не заявлявшихся ими суду первой инстанции и не изложенных в апелляционной жалобе, он готов заявить суду апелляционной инстанции в рамках дозволяемых процессуальным законодательством и дать соответствующие пояснения, или какие новые доказательства они намерены представить, учитывая, что процессуальным законом в любом случае установлена обязанность по раскрытию таких доказательств до начала судебного заседания.

В связи с тем, что материалы дела позволяют рассмотреть доводы апелляционной жалобы без дополнительных пояснений сторон, апелляционный суд не усматривает необходимости личного присутствия представителей сторон в судебном заседании.

В связи с изложенным, а также в связи с тем, что Арбитражным процессуальным кодексом установлены ограниченные сроки рассмотрения апелляционной жалобы (ст. 267 АПК РФ) и, соответственно, отложение ее рассмотрения приведет к необоснованному затягиванию спора, в удовлетворении ходатайств администрации и ответчика об отложении судебного заседания надлежит отказать.

Таким образом, по состоянию на дату судебного разбирательства, препятствий для рассмотрения дела по существу судом не установлено, в связи с чем оснований для отложения судебного разбирательства не имеется.

Апелляционная жалоба рассмотрена в порядке статьи 156 АПК РФ.

Изучив материалы дела, оценив доводы жалобы, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и верно установлено судом первой инстанции, в ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар выявлено, что на земельном участке площадью 74336 кв. м с кадастровым номером 23:43:0425003:1076 по ул. Трамвайной, 2, строение № 12 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара расположен трехэтажный капитальный объект строительства.

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, а также администрацией Карасунского административного округа города Краснодара разрешение на строительство капитального объекта на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0425003:1076 не выдавалось, что подтверждается соответствующими письмами от 07.06.2018 № 6336/29 и от 01.06.2018 № 06-43/3283, представленными в материалы дела (т. 1, л.д. 10-13).

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0425003:1076 по ул. Трамвайной, 2, строение № 12 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара расположен в зоне парков (РП).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.05.2018 № 23/001/074/2018-1362 земельный участок с видом разрешенного использования "для обслуживания территории природного парка" с кадастровым номером 23:43:0425003:1076 площадью 74336 кв. м по ул. Трамвайной, 2, строение № 12 в Карасунском округе города Краснодара принадлежит на праве собственности Абурмаилеху МА. (запись регистрации от 12.10.2016 № 23-23/001/857/2016-5922/1).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.05.2018 № 23/001/074/2018-1368 на земельном участке по ул. Трамвайной, 2, строение № 12 в Карасунском округе города Краснодара расположено трехэтажное

нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0425003:1051 площадью 241,8 кв. м. Запись о зарегистрированных правах на данный объект отсутствует.

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 трехэтажного объекта капитального строительства без разрешения на строительство.

Наличие указанных фактов подтверждается актом планового (рейдового) осмотра, обследования земельного участка от 15.06.2018 № 159.

Полагая, что спорный объект возведен в нарушение установленного законом порядка, создает угрозу жизни и здоровья граждан, и отвечает признакам самовольной постройки в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик в отзывах на исковое заявление от 03.10.2018 (т. 1 л.д. 118-127), от 04.02.2019 (т. 2 л.д. 117-119) указывал, что спорный объект приобретен им по договору дарения от 05.07.2012.

Между тем, после проведенной экспертизы по делу, ответчик в отзыве (т. 2 л.д. 139-143) на иск указал, что ему на праве собственности принадлежит нежилое строение общей площадью 241,8 кв. м, количество этажей: 3, КН 23:43:0425001:88, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Трамвайная, дом № 2, строение № 12, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 25.09.2015г. (повторное взамен свидетельства от 21.11.2012 г.), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.11.2012 г. сделана запись регистрации № 23-23-01/766/2012-472.

Право собственности на указанное строение было зарегистрировано в 2012 году на основании декларации об объекте недвижимого имущества от 09.11.2012.

В 2013 году было проведено слияние баз данных ГКН и ЕГРП, в результате чего была образована единая база данных, содержащая сведения о характеристиках объектов недвижимости и зарегистрированных правах - единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Тем объектам недвижимости, по которым были зарегистрированы права без постановки их на кадастровый учет при слиянии баз данных ГКН и ЕГРП были присвоены кадастровые номера.

Так, объекту недвижимости 3-х этажному строению, площадью 241,8 кв. м расположенному по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Трамвайная, дом № 2, строение № 12, был присвоен 01.07.2013 в сведениях ЕГРН кадастровый номер 23:43:0425001:88.

Ответчик поручил кадастровому инженеру Максимовой Елене Николаевне подготовить технический план строения с КН 23:43:0425001:88, с целью изменения сведений о строении в ЕГРН в части уточнения графической части в отношении местоположения строения на земельном участке с КН 23:43:0425001:1076

(определение координат характерных точек контура объекта), а так же уточнения номера квартала.

Кадастровым инженером Максимовой Е.Н. были уточнены точки координат расположения объекта на местности, по точкам координат было установлено местоположение объекта в границах земельного участка с КН 23:43:0425001:1076.

При работе со сведениями ЕГРН кадастровым инженером были обнаружены сведения об объекте недвижимости с КН 23:43:0425001:1051, с техническими характеристиками аналогичными характеристикам объекта с КН 23:43:0425001:88.

По объекту с КН 23:43:0425001:1051 отсутствуют сведения о зарегистрированных правах, однако в сведениях ЕГРН по указанному объекту содержится сведения о его местоположении (координаты характерных точек контура объекта).

При уточнении местоположения объекта с кадастровым номером 23:43:0425001:88 было обнаружено, что контур уточняемого строения попадает на контур объекта с кадастровым номером 23:43:0425001:1051, из чего следует, что объект с КД 23:43:0425001:1051 является двойником объекта с КН 23:43:0425001:88.

Объект недвижимого имущества, который является двойником объекта с КН 23:43:0425001:88, в сведениях содержащихся в ЕГРН имеющий характеристики: Литер Г 208 площадью 241.8 кв. м, количество этажей: 3, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Трамвайная, дом № 2, строение № 12, был поставлен на кадастровый учет 22.11.2012 на основании технического плана с указанием местоположения объекта с занесением в ГКН сведений о координатах характерных точек контура объекта недвижимости, объекту был присвоен кадастровый номер 23:43:0425001:1051.

Таким образом, спорный объект недвижимости, расположенный в границах земельного участка с КН 23:43:0425001:1076 с характеристиками: площадью 241.8 кв. м, количество этажей: 3, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Трамвайная, дом № 2, строение № 12, был поставлен на кадастровый учет (внесен в сведения ГКН) 22.11.2012 с кадастровым номером 23:43:0425001:1051, а права на этот объект были зарегистрированы (внесены в сведения ЕГРП) 21.11.2012.

После слияния информационных баз ГКН и ЕГРП в 2013 году в единой информационной базе ЕГРН были образованы две записи на один и тот же объект с КН 23:43:0425001:1051 и КН 23:43:0425001:88, причем запись на объект с КН 23:43:0425001:88 содержит сведения о зарегистрированном праве собственности на спорный объект на ответчика.

Таким образом, в ходе рассмотрения спора ответчик изменил правовую позицию уточнив, кадастровый номер объекта и указав, что нежилое строение Литер Г 208 с КН 23:43:0425001:88 по назначению является административным строением вспомогательного назначения, в котором располагаются помещения сотрудников зоопарка "Сафари парк", обеспечивающими уход за животными, содержащимися в зоопарке и обслуживание территории парка. Указанное строение ответчик возвел в 2012 году и зарегистрировал по упрощенной процедуре, путем подачи декларации об объекте недвижимости 09.11.2012 (т. 3 л.д. 14).

Суд первой инстанции верно квалифицировал спорные правоотношения сторон, определил предмет доказывания по делу и применимые нормы материального права.

В силу положений 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Использование самовольной постройки не допускается.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 263 Гражданского кодекса собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 Гражданского кодекса).

В силу статей 40 и 41 Земельного кодекса Российской Федерации собственник (иной титульный владелец) земельного участка вправе возводить на нем 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.

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 пункте 22 совместного постановления Пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено следующее.

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.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом. Общим правовым последствием создания самовольной постройки является снос такой постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

В соответствии с пунктом 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

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.

Согласно п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом отсутствие разрешения на строительство не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности, к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

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 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 6 статьи 2 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», пунктом 1 статьи 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 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.

Пунктом 3 ст.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пп.26 п.1 ст. 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года №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 Российской Федерации 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.

Согласно статье 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Согласно пункту 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с пунктом 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Рассматривая иски о сносе самовольной постройки, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

В целях выяснения обстоятельств, входящих в предмет доказывания по делу, определением суда от 12.11.2018 была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой было поручено эксперту ООО "Легал-Сервис" Луценко А.В. Перед экспертом поставлены следующие вопросы:

1. Расположен ли спорный трехэтажный объект недвижимости площадью застройки 241,8 кв. м по ул. Трамвайная. 2. строение 12 в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0425003:1076. Если не находится описать поворотные точки нарушения границ участка, описать расположение объекта относительно границ участка.

2. Соответствует ли спорный трехэтажный объект недвижимости площадью застройки 241,8 кв. м объекту, указанному в техническом паспорте объекта от 28.01.2016. а также объекту право собственности на который зарегистрировано за ответчиком 20.11.2012 (запись ЕГРПН 23-23-01/766/2012-472). Если нет, то в чем выражено несоответствие? Описать технико-экономические показатели спорного объекта. Возможно ли привести спорный объект в первоначальное состояние без риска его гибели.

3. Соответствуют ли существующие в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0425003:1076 строение требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки, генеральным планом муниципального образования город Краснодар? Если нет, то в чем проявляется несоответствие и является ли существенным?

4. Создает ли сохранение (эксплуатация) вышеуказанного объекта недвижимого имущества угрозу жизни и здоровью граждан, нарушает ли права и интересы третьих лиц?

Согласно заключению эксперта № 01/1/2018/270 от 17.12.2018, спорное строение расположено в границах земельного участка, соответствует объекту, указанному в техническом паспорте объекта от 28.01.2018, а также объекту право собственности на который зарегистрировано за ответчиком 20.1.2012 (запись ЕГРПН 23-23-01/766/2012-472), соответствует требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки, генеральным планом муниципального образования город Краснодар, сохранение (эксплуатация) спорного объекта не несет угрозу жизни и здоровья граждан.

Между тем, ввиду того, что после проведенного исследования возникли дополнительные вопросы, судом определением суда от 26.07.2019 назначена дополнительная судебная строительная и землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО "Центр Судебной Экспертизы" Васильченко А.В. На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Определить точные координаты поворотных точек расположения спорного объекта к. н. 23:43:0425001:88 и к. н. 23:43:0425003:1051 на земельном участке к. н. 23:43:0425003:1076. В случае если координаты поворотных точек фактического размещения объектов совпадают, определить возможную погрешность вынесения поворотных точек координат данных объектов, является ли данная погрешность допустимой с возможностью констатировать единство указанных объектов.

2. Определить соответствует ли фактическое расположение и технические характеристики спорного объекта, объекту право собственности на который зарегистрировано за ответчиком, а также техническому плану сооружения представленному в материалы дела (т. 2 л.д. 148). Если не соответствует описать чем оно выражено и чем обусловлено.

3. Соответствует ли объект техническим регламентам, требованиям градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарных норм и правил, нормам в части обеспечения, сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, правилам землепользования и застройки, проекту планировки территории муниципального образования города Краснодар, ограничениям использования земельного участка в случае их наличия, определить необходимо ли положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства при строительстве данного объекта (применительно к

отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительному заключению государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительному заключению государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации? Если нет, то в чем проявляется несоответствие? Применительно ко всем выявленным экспертом несоответствиям и объектам указать, нарушением каких норм и правил они являются, а также пояснить, являются ли недостатки устранимыми с указанием способа их устранения? (со ссылками на СНиПы и ТУ)?

4. Соответствуют ли спорное строение строительным, противопожарным (в том числе противопожарным разрывам с соседними объектами, СНиПам установленным для данного вида объектов по обеспечению пожарной безопасности и т.д.), нормам в части обеспечения сейсмобезопасности, санитарным, градостроительным нормам и правилам? Определить соответствие на дату постройки и на дату проведения судебной экспертизы. Если нет, то в чем проявляется несоответствие? В случае выявления недостатков в спорных объектах, представляющих угрозу жизни и здоровью граждан, указать в отношении перечень недостатков, а также пояснить, являются ли недостатки устранимыми с указанием способа их устранения.

5. Какие из объектов, расположенных на земельном участке 23:43:0425003:1076 являются основными и вспомогательными (вспомогательного значения) по отношению друг к другу? Указать, по отношению к какому основному объекту, иные объекты являются вспомогательными.

Согласно выводам дополнительной экспертизы, фактические координаты поворотных точек размещения исследуемого объекта соответствуют координатам поворотных точек нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0425003:1051 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Трамвайная, № 2, строение № 12, с учетом "средней квадратической погрешностью определения координат характерных точек контура", являющейся допустимой, что позволяет констатировать единство указанных объектов.

Фактическое месторасположение спорного объекта соответствует месторасположению нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0425003:1051 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Трамвайная, № 2, строение № 12, отраженному в кадастровом учете.

Фактическое месторасположение спорного объекта соответствует месторасположению нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0425001:88 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Трамвайная, № 2, строение № 12, отраженному в техническом плане сооружения (м. д. т. 2, л.д. 148-158).

Фактические технические характеристики спорного объекта в целом соответствуют техническим характеристикам объекта, отраженным в кадастровом учете, техническом плане сооружения (м. д. т. 2, л.д. 148-158), техническом паспорте составленном по состоянию на 28.01.2016 г. (м. д. т. 1, л.д. 60-79), за исключением определения общей площади строения.

Нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0425003:1051 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Трамвайная, № 2, строение № 12, на момент проведения экспертного осмотра, не соответствует п. п. 6.3.6, 6.14.7, 6.14.11, 6.14.12 СП 14.13330.2018 "Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП П-7-81*". Данные несоответствия являются устранимыми. Для устранения выявленных несоответствий технически необходимо выполнить силами специализированной проектной организации проект реконструкции по устранению выявленных несоответствий.

Расположение нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0425003:1051 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Трамвайная, № 2, строение № 12, на момент проведения экспертного осмотра, фактически используемого как "ветери-нарная клиника" не соответствует "Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар" утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19 п. 6.

Положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации объекта капитального строительства при строительстве нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0425003:1051 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Трамвайная, № 2, строение № 12, требовалось, так как строение обладает признаками предусмотренными частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ.

Положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства при строительстве нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0425003:1051 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Трамвайная, № 2, строение № 12, требовалось, так как здание трехэтажное и не подпадает под требования части 2 статьи 49 Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0425003:1051 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Трамвайная, № 2, строение № 12, на момент проведения экспертного осмотра, не соответствует п. п. 6.3.6, 6.14.7, 6.14.11, 6.14.12 СП 14.13330.2018 "Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП 11-7-81 *". Данные несоответствия являются устранимыми. Для устранения выявленных несоответствий технически необходимо выполнить силами специализированной проектной организации проект реконструкции по устранению выявленных несоответствий.

Расположение нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0425003:1051 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Трамвайная, № 2, строение № 12, на момент проведения экспертного осмотра, фактически используемого как "ветеринарная клиника" не соответствует "Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар" утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19 п. 6.

Представленное суду заключение эксперта подписано экспертом, удостоверяется 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.

Составленное экспертом заключение является ясным и полным, содержит понятные и обоснованные ответы на поставленные судом вопросы; дополнительных вопросов выяснить по делу не требуется. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо неверного заключения, экспертиза проведена экспертным учреждением, отвечающим предъявляемым к ним требованиям. Доказательств, свидетельствующих о нарушении экспертом при проведении экспертного исследования требований действующего законодательства, доказательства наличия в заключении противоречивых или неясных выводов, из материалов дела не усматриваются, и ответчиком, в нарушение требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не представлено.

В этой связи, судом указанное заключение обоснованно принято к рассмотрению.

Необходимость назначения по делу дополнительной экспертизы обусловлена необходимостью исследования новых вопросов, которые не были учтены при первоначальном назначении экспертизы.

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

Таким образом, судом первой инстанции оценены представленные заключения в совокупности.

Экспертом было выявлено несоответствие спорного объекта Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 ст. 34, а именно виду разрешенного использования земельного участка, фактически, как указывает эксперт, объект является "ветеринарной клиникой".

Как следует из пояснений судебного эксперта, эксперт не выделял оказание ветеринарных услуг в отдельный вид деятельности, при этом пояснив в судебном заседании, что поскольку оказание ветеринарных услуг исходя из п. 6 ГОСТ Р 57013/2016 который не содержит сведений о том, должны ли оказываться ветеринарные услуги в капитальных зданиях, то эксперт сделал вывод, что само по себе оказание ветеринарных услуг в ветеринарной зоне зоопарка не является нарушением "Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар" утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 (далее - Правила).

По результатам проведенных судебных экспертиз установлено, что возведенные объекты к сборно-разборным сооружениям не относятся, имеют характер капитальных, обладают признаками недвижимой вещи.

Как следует из материалов дела, до возникновения спора правопродшественник предпринимателя поставил возведенные строения как объекты недвижимости на технический и кадастровый учет, осуществил за собой государственную регистрацию права собственности в ЕГРН.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (п. 2 ст. 130 ГК РФ).

При этом понятие объекта недвижимости определяется совокупностью признаков, позволяющих считать имущество объектом гражданских прав, в отношении которого самостоятельно может быть поставлен вопрос о праве.

В соответствии с правовой позицией, определенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26.01.2010 № 11052/09, суд при рассмотрении спора должен дать квалификацию объекту, основываясь на установленных фактических обстоятельствах, определить, имеется ли самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в п. 1 ст. 130 ГК РФ.

По смыслу разъяснений, данных в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям, данным Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 04 сентября 2012 года № 3809/12, сам по себе факт регистрации в ЕГРП объекта как недвижимого имущества, в отрыве от его физических характеристик, не является препятствием для предъявления иска о признании зарегистрированного права отсутствующим по мотиву неправомерного отнесения объекта к недвижимому имуществу. Таким образом, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на вещь необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Согласно положениям статей 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, а также осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии в установленном порядке составленной проектной документации, с получением разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности.

Также эксперт указывает на вспомогательное по отношению к "местам содержания животных (вольерам)" значение спорного объекта, так как оно предназначено для оказания амбулаторных услуг ветеринарными специалистами животным.

В соответствии с пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Градостроительный кодекс Российской Федерации не содержит определения объекта вспомогательного использования. Основными критериями определения таких объектов как объектов вспомогательного использования являются принадлежность объектов к виду сооружений пониженного уровня ответственности, отсутствие необходимости получения разрешительной документации на их строительство и наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому объект является вспомогательным и для обслуживания которого он построен, а также невозможность самостоятельного использования для иной деятельности.

Так как под строениями вспомогательного характера следует понимать любые постройки, за исключением основного здания, которые, как правило, предназначены для обслуживания основного здания и имеют дополнительное функциональное назначение. Критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию (пункт 6 Разъяснений по применению Градостроительного кодекса Российской Федерации в части осуществления государственного строительного надзора и постановления Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации").

Основными критериями определения таких объектов как объектов, вспомогательного использования являются принадлежность объектов к виду сооружений пониженного уровня ответственности, отсутствие необходимости получения разрешительной документации на их строительство и наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому объект является вспомогательным и для обслуживания которого он построен, а также невозможность самостоятельного использования для иной деятельности.

В силу пункта 10 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности отнесены здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Под строениями и сооружениями вспомогательного использования следует понимать сооружения пониженного уровня ответственности по ГОСТ 27751-2014 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения", введенному в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11.12.2014 № 1974-ст.

Согласно пункту 10.1 и приложению А указанного ГОСТ к классу сооружений пониженного уровня ответственности (КС-1) относятся теплицы, парники, мобильные здания (сборно-разборные и контейнерного типа), склады временного содержания, в которых не предусматривается постоянного пребывания людей.

Из указанного следует, что объектом вспомогательного назначения надлежит понимать постройки, предназначенные для обслуживания и эксплуатации основного объекта и не имеющие конструктивной возможности самостоятельного использования для иной деятельности.

Как верно установлено судом, спорное здание не является парником, теплицей, летним павильоном, небольшим складом и подобным сооружением. Здание представляет собой капитальный трехэтажный объект.

Пункт 10.1 названного ГОСТа включен в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Таким образом, апелляционная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что спорный объект не может быть отнесен к сооружениям пониженного уровня ответственности, поскольку не обладает признаками временного строения либо строения, предусмотренного для сезонного использования.

Более того, из конструктивных решений спорного объекта усматривается возможность его использования в отдельности и в качестве самостоятельного объекта недвижимости в отрыве от использования иных объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0425003:1076 по адресу: г. Краснодар, ул. Трамвайная, 2.

Для констатации того, что объект капитального строительства является вспомогательным строением, необходимо указать основной объект недвижимости, доказать функциональную связь основного и вспомогательного объектов недвижимости. Доказать, что самостоятельное функционирование вспомогательного объекта невозможно и он выполняет исключительно служебную функцию по отношению к основному зданию. Таких доказательств в материалах дела нет. Доводы о том, что строение является вспомогательным по отношению к клеткам с животными, судом отклоняются, как основанные на неверном понимании вспомогательного характера объекта недвижимости.

У суда первой инстанции обоснованно отсутствовали основания для принятия выводов эксперта и доводов ответчика, что данное строение является вспомогательным к "территории зоопарка", поскольку, как указано выше, вспомогательная функция объекта может определяться исключительно при наличии основного объекта недвижимости - к которым территория зоопарка или вольеры животных суд отнести не может.

Из изложенного следует, что ответчику при строительстве спорного объекта необходимо было получить разрешение на строительство в установленном законом порядке.

Частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

В соответствии со статьей 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.

Совершение надлежащих мер предполагает обращение к компетентному органу за выдачей разрешения на строительство с приложением всей документации, необходимой в соответствии с градостроительным

законодательством для выдачи разрешения на строительство (пункт 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации").

В рассматриваемом случае доказательств обращения в компетентный орган за выдачей разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию в отношении спорных объектов с приложением всей документации, необходимой в соответствии с градостроительным законодательством не представлено. И, соответственно, обжалования отказа уполномоченного органа не было.

Таким образом, суд апелляционной инстанции соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что возведение данных объектов требовало получения разрешения на строительство.

Факт возведения спорных объектов в отсутствие разрешения на строительство и в отсутствие доказательств принятия надлежащих и достаточных мер к получению разрешения на строительство до начала строительства сам по себе достаточен для удовлетворения иска о сносе. Названный недостаток неисцелим и не может быть проигнорирован. Прочие доводы жалобы, равно как и исследованные судом обстоятельства на результат рассмотрения спора повлиять не могут. Иск о сносе самовольно возведенных объектов удовлетворен правомерно.

Вместе с тем, дополнительно судом было учтено следующее.

Эксперт пояснил, что вывод о необходимости положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации объекта капитального строительства при строительстве нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0425003:1051 дан на том основании, что на момент проведения экспертизы спорное строение располагается в границах особо охраняемых природных территорий.

Из материалов дела усматривается, что по состоянию на 05.07.2012 действовали Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 (в ред. от 22.10.2013 № 54 п. 8), в соответствии с которыми указанный земельный участок расположен в зоне парков (РП).

В соответствии с пунктом 22 статьи 2 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" правила землепользования и застройки - это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

По результатам экспертизы подтверждено нарушение, указанное администрацией в исковом заявлении, выраженное в несоответствии спорных объектов правилам землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар.

Согласно генеральному плану муниципального образования город Краснодар, утвержденному решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012

№ 25 п. 15 "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", земельный участок с кадастровым номером 23:43:0425003:1076 расположен в зоне рекреационного назначения, в общественно-деловой зоне, в границах с особыми условиями использования территории, в границах залегания грунтовых вод до глубины 3 м.

Земельным кодексом Российской Федерации определены основные принципы земельного законодательства, согласно которым регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты решения, обеспечивающие сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, правовой режим земель определяется исходя из их разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий (статья 1).

Градостроительным кодексом Российской Федерации к основным принципам законодательства о градостроительной деятельности отнесены обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории, осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности (статья 2).

В соответствии с частью 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации карта функционального зонирования генерального плана содержит границы и описание функциональных зон с указанием планируемых и для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов I регионального значения, линейных объектов местного значения.

Как указано выше согласно карте (схеме) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 "Об утверждении генерального плана муниципального образования города Краснодар" земельный участок с кадастровым номером 23:43:0425003:1076 расположен в зоне рекреационного назначения (РЗ) (решение городской Думы города Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар).

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 (в ред. от 22.10.2013 № 54 п. 8), указанный земельный участок расположен в зоне парков (РП).

На основании ст. 31 Правил, п. 7 п. п. 7.2 Правил и приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, к основным видам разрешенного использования земельных участков в зоне РП относится, в том числе размещение зоопарков, зооуголков, а так же вспомогательных строений и сооружений не более 5 этажей, максимальной площадью застройки - 10%, минимальное расстояние от здания до границ соседнего земельного участка - 3 м.

Как следует из копии дела правоустанавливающих документов, земельный участок по адресу г. Краснодар, ул. Трамвайная с кадастровым номером 23:43:0425003:1048 площадью 80798 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для обслуживания территории природного парка, ответчик приобрел на основании договора дарения от 05.07.2012. Решением собственника о разделе земельного участка от 28.09.2016 (т. 2, л.д. 47), в целях реализации прав собственника, вышеуказанный земельный участок разделен на три самостоятельных:

- участок № 1, площадью 74336 кв. м, к. н. 23:43:0425003:1076;
- участок № 2, площадью 1745 кв. м, к. н. 23:43:0425003:1074;
- участок № 3, площадью 4716 кв. м, к. н. 23:43:0425003:1075.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0425003:1076 расположен в границах особо охраняемой природной территории (далее- ООПТ) регионального значения - памятника природы "Парк Солнечный остров" (ранее памятник природы "40 лет Октября", далее - памятник природы).

Согласно пояснениям третьего лица, Министерства природных ресурсов Краснодарского края (т. 3 л.д. 38-39), Памятник природы "Парк Солнечный остров" образован решением исполнительного комитета Краснодарского краевого Совета народных депутатов от 14 июля 1988 года № 326 "Об отнесении природных объектов к государственным памятникам природы".

Судом верно установлено, что в ходе инвентаризации, проведенной в 2008 году, определены границы существующих на тот момент ООПТ регионального значения, в том числе памятника природы "Парк Солнечный остров", сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости в 2011 году, что подтверждается информацией представленной в публичной кадастровой карте в разделе ЗОУИТ "учетная запись 23.43.2.10).

В соответствии с требованиями действующего законодательства в 2011 году министерством проведены работы по комплексному экологическому обследованию территории города Краснодара в целях уточнения их границ, в том числе памятника природы, по результатам которых и был подготовлен проект постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края об утверждении границ ООПТ.

В настоящее время границы и режим особой охраны памятника природы утверждены постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31 марта 2016 г. № 164 "Об утверждении границ и режима особо охраняемых природных территорий регионального значения, расположенных на территории муниципального образования город Краснодар" (далее - постановление № 164), в соответствии с которым на территории памятника природы запрещена прокладка новых дорог, троп, линий электропередач, коммуникаций, возведение строений и сооружений (в том числе временных), не связанных с деятельностью памятников природы.

При этом, границы памятника природы, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости в 2011 году, являются идентичными границам памятника природы, утвержденных постановлением № 164.

Таким образом, апелляционная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что парк Солнечный остров, включая земельный участок с кадастровым номером 23:43:0425003:1076, имеет правовой статус ООПТ

регионального значения с 1988 года; сведения о границах памятника природы внесены в государственный кадастр недвижимости в 2011 году.

Указанное свидетельствует об установлении соответствующих норм еще до приобретения ответчик прав на объект.

В соответствии с подпунктом 4.1 статьи 12 Федерального закона от 23 ноября 1995 года № 174-ФЗ "Об экологической экспертизе", проектная документация объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в границах особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения, является объектом государственной экологической экспертизы регионального уровня, за исключением проектной документации объектов федерального уровня.

Вместе с тем, проектная документация на спорные строения в границах памятника природы "Парк Солнечный остров" в период с 2009 года по настоящее время в отдел экологической экспертизы министерства для организации и проведения государственной экологической экспертизы не поступала.

Дополнительной судебной экспертизой установлено, что нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0425003:1051 на момент возведения не соответствовало п. п. 6.36, 6.14.7, 6.14.11, 6.14.12 (перекрытия деревянные, антисейсмические пояса отсутствуют) СП 13330.2011 "Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*".

Кроме того эксперт указывал, что конструктивные решения исследуемого спорного объекта не соответствуют строительным нормам и правилам в частности относительно нарушения соотношения высоты этажа здания в соотношении к толщине стены, а также отсутствием антисейсмических поясов при деревянных перекрытиях объекта (стр. 19, 26 заключения, т. 6, д. д. 29-37), что свидетельствует об угрозе жизни и здоровью граждан в случае сейсмических воздействий соответствующих сейсмичности площадки.

Суд обоснованно отклонил доводы ответчика о возможности приведения спорного объекта в соответствие путем проведения его капитального ремонта с целью устранения возможной угрозы жизни и здоровью граждан по следующим основаниям.

Согласно п. 14.1 ГрК капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Согласно п. 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на

аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Допрошенный в судебном заседании 07.10.2019 эксперт, подтвердил что устранить нарушение спорного объекта, возможно только путем его реконструкции.

Таким образом, с учетом того, что изменение параметров спорного строения при выявленном в экспертном исследовании его несоответствии сейсмологическим нормам и правилам влечет необходимость его реконструкции, поскольку требует замены несущих конструкций, армированию и укреплению стен, установление антисейсмических поясов, а для чего необходимо в силу ст. 51 ГрК РФ получение разрешения администрации муниципального образования на реконструкцию объекта капитального строительства, суд обоснованно пришел к выводу, что указанное нарушение неустранимым.

Суд также верно отметил, что вышеуказанные недостатки здания являются существенными, они не могут быть устранены без разработки проекта реконструкции, затрагивающего несущие конструкции здания. Также выявленные недостатки в части не соответствия объекта антисейсмическим требованиям свидетельствуют о том, что здание непосредственно создает угрозу жизни и здоровья неопределенного круга лиц.

С учетом изложенного, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что спорное здание отвечает признакам объекта самовольного строительства, как возведенное в отсутствие разрешения на строительство и проектной документации, в нарушение градостроительных норм и правил, с грубым нарушением строительных норм и правил влекущих создание угрозы жизни и здоровья неопределенного круга лиц, в связи с чем оно подлежит сносу в любом случае.

Доводы жалобы об обратном основаны на неверном понимании норм материального права.

Согласно абзацу 2 пункта 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", (далее - постановление № 10/22) 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.

С учетом изложенного, суд пришел к верному выводу о том, что спорное здание отвечает признакам объекта самовольного строительства, как возведенное в отсутствие разрешения на строительство и проектной документации, в нарушение градостроительных норм и правил, с грубым нарушением строительных норм и правил, в связи с чем, оно подлежит сносу в любом случае.

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.

Доводы жалобы об обратном правомерность выводов суда первой инстанции не опровергают, основаны на неверном понимании норм материального и процессуального права, правил распределения бремени доказывания по делу.

На основании вышеуказанного, суд апелляционной инстанции полагает апелляционную жалобу не подлежащей удовлетворению. Суд первой инстанции правильно определил спорные правоотношения сторон и предмет доказывания по делу, с достаточной полнотой выяснил обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела. Выводы суда основаны на доказательствах, указание на которые содержится в обжалуемом судебном акте и которым дана оценка в соответствии с требованиями ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нарушений процессуального права, являющихся основанием для безусловной отмены судебного акта в соответствии с частью 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не допущено.

В соответствии с правилами статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по оплате государственной пошлины при подаче апелляционной жалобы подлежат отнесению на заявителя жалобы.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 14.02.2020 по делу № А32-26095/2018 оставить без изменения.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты изготовления полного текста постановления.

Председательствующий

М.Н. Малыхина

Судьи

В.В. Галов

А.А. Попов