



Арбитражный суд Краснодарского края
РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Краснодар
21 мая 2015 г.

Дело № А32-29041/2013

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Шевченко А.Е.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Кисляковым Р.Г.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску
Администрации МО г. Краснодар, г. Краснодар
к ООО «Санфлауэр», г. Краснодар
3-е лицо: ООО «Декос», г. Краснодар
о сносе самовольной постройки

при участии:

от истца: Яценко Е.А.,
от ответчика: Рубцов П.Н.,
от 3-его лица: Русова А.Г.,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация МО г. Краснодар обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к ООО «Санфлауэр» об обязанности осуществить снос самовольно возведенного объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, улица Рашпилевская, 26 (требования, уточненные в соответствии со ст. 49 АПК РФ).

Основания заявленных требований изложены администрацией в исковом заявлении, ходатайстве об уточнении исковых требований.

Истец в судебном заседании настаивал на удовлетворении исковых требований.

Ответчик и третье лицо в судебном заседании возражали против заявленных истцом требований.

Истец в судебном заседании заявил ходатайство о вызове эксперта в судебное заседание, которое подлежит отклонению как необоснованное.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 09-00 час. 21 мая 2015 года.

Суд, выслушав ответчика, исследовав материалы дела и оценив в совокупности все представленные доказательства, считает заявленные требования не обоснованными и не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, ответчик на основании договора купли-продажи от 19.07.2005, заключенного с департаментом муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар, является собственником нежилых помещений первого этажа № 13, 15 здания литер А общей площадью 48,5 кв. м и нежилых помещений № 7, 18 – 21, 22 здания литер Г, Г/1, г/4, № 1, 2 здания литер под/Г, Г/1 общей площадью 200,7 кв. м, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 11.11.2011.

Истец, ссылаясь на технические паспорта, акт № 300 проверки соблюдения земельного законодательства от 19.08.2013, считает, что ответчиком на месте ранее существовавшего здания литер Г возведен новый объект капитального строительства.

Данное обстоятельство послужило основанием для обращения истца в суд с настоящим иском заявлением.

В силу [части 1 статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных [пунктом 3 названной статьи](#) ([абзац 2 пункта 2 статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Применение гражданско-правовой санкции в виде сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет не связано с наличием либо отсутствием между самовольным застройщиком и третьими лицами каких-либо отношений по поводу ее использования.

Снос строений, сооружений при самовольном занятии земельного участка осуществляется виновными в таких правонарушениях лицами.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

Таким образом, самовольность постройки налицо при наличии хотя бы одного из трех следующих признаков.

Во-первых, если постройка создана на земельном участке, не отведенном для этих целей.

Во-вторых, постройка является самовольной, если она создана без получения на это необходимых разрешений.

В-третьих, постройка является самовольной, если допущено существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно [части 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 силу [статей 71, 67 и 68](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению и с позиций их относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами, никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Как видно из материалов дела, заключением эксперта № 905-М от 15.04.2014 подтверждено, что реконструкция спорного объекта проводилась в разные периоды времени. Изменения, произведенные в период с 24.05.2005 по 06.03.2014, не связаны с каким-либо видоизменением наружных стен спорного здания.

Заключением эксперта от 27.03.2015 также подтверждено, что основная часть исследуемого здания была возведена до 1918 года, т. е. до вступления современных норм

сейсмической безопасности в строительстве, в том числе и норм устройства антисейсмического пояса в уровне перекрытия.

В соответствии с техническим паспортом, составленным филиалом ГУП Краснодарского края «Крайтехинвентаризация» по г. Краснодару, спорный объект построен в 1918 / 2002 годах.

Для решения вопроса о том, является ли спорный объект самовольной постройкой должно применяться законодательство, действовавшее в момент постройки этого объекта. Гражданский кодекс РСФСР 1964 года не содержал положений, аналогичных положениям статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, а содержал положения, относящиеся к самовольной постройке жилого дома (статья 109).

В силу пункта 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Таким образом, факт самовольного строительства отсутствует. С учетом изложенного основания для применения положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации также отсутствуют.

Учитывая данные обстоятельства, суд считает, что правовых оснований для удовлетворения заявленных требований не имеется.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по оплате госпошлины возлагаются на истца, который в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 333.37 НК РФ освобожден от уплаты государственной пошлины.

С учетом изложенного, руководствуясь ст. ст. 167-170, 102 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении ходатайства о вызове эксперта в судебное заседание администрации муниципального образования город Краснодар отказать.

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в срок, не превышающий месяца со дня его принятия, в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Судья

А.Е. Шевченко