



Арбитражный суд Краснодарского края
350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ
арбитражного суда первой инстанции

Дело № А32-2021/2021

г. Краснодар

«02» августа 2021 года

Резолютивная часть решения оглашена 27.07.2021 года. Полный текст решения изготовлен 02.08.2021 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Петруниной Н.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Савченко О.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску администрации города Сочи (ИНН 2320037148, ОГРН 1022302934367), г. Сочи, Краснодарского края к обществу с ограниченной ответственностью «Мацестареалстрой» (ОГРН 1062309019464, ИНН 2309098926), г. Краснодар, Краснодарского края, третьи лица: департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края по городу Сочи, ПАО «Банк ВТБ», ПАО РОСБАНК, ПАО «Транскапиталбанк», ПАО «Банк УРАЛСИБ», АО «Банк Дом РФ», ПАО «Совкомбанк», ПАО «Сбербанк России», Ибрагимов Амиршах Назим Оглы, Смольняков Виктор Васильевич, Перовская Наталья Александровна, ООО «ДСК-23», Белоусов Владимир Анатольевич, Качалова Маргарита Евгеньевна, Визгалов Станислав Михайлович, Шилкина Светлана Викторовна, Кунина Анна Игоревна, Васильева Ирина Николаевна, Степаненко Александр Сергеевич, Дикан Анастасия Викторовна, Никулина Светлана Петровна, ООО СК «Фасад», Сорока Анатолий Александрович, Ломакин Алексей Вячеславович, Мугрузина Лилия Геннадьевна, Мугрузин Анатолий Владимирович, Щедрина Татьяна Михайловна, Егоров Александр Васильевич, Венгер Евгения Марлиновна, Камышова Дарья Александровна, Иванова Татьяна Юрьевна, Полинская Елена Сергеевна, Мустьякимов Талгат Фатыхович, Бовкун Татьяна Ивановна, Сульженко Людмила Федоровна, Колисниченко Александра Викторовна, Куприянова Елена Владимировна, Костарева Елена Викторовна, Федорова Галина Владимировна, Боровкова Инга Владимировна, Бритаус Елена Павловна, Вожжова Татьяна Константиновна, Стебелева Наталья Николаевна, Тимшина Наталия Григорьевна, Шестеров Владимир Леонидович, Ивашова Татьяна Константиновна, Печорина Ольга Владленовна, Матвеевкова Мария Александровна, Барышева Марина Вячеславовна, Уланов Юрий Александрович, Ожгибесова Елена Владимировна, Чертович Анна Евгеньевна, Грицак Юрий Григорьевич, Мухин Владимир Петрович, Кузенкова Лилия Викторовна, Погодин Александр Геннадьевич, Щагина Анна Александровна, Шиян Яна Сергеевна, Плотников Андрей Геннадьевич, Турулина Тамара Геннадьевна, Быканов Игорь Николаевич, Исоченко Эдуард Александрович, Назарова

Светлана Пантелеевна, Бабичев Андрей Иванович, Быканова Альбина Радиковна, Курбанаев Антон Викторович, Челышков Николай Константинович, Грасмик Евгений Владимирович, Фанасютина Елена Михайловна, Смирнова Алина Александровна, Гладких Сергей Борисович, Анохина Мария Николаевна, Радыгина Ирина Викторовна, Запорожец Юлия Леонидовна, Свирич Виталий Витальевич, Архипцева Марина Александровна, Шутов Михаил Владимирович, Корниенко Галина Петровна, Харизина Ольга Анатольевна, Дегтярев Артем Геннадьевич, Соловьев Андрей Николаевич, Афуксениди Георгий Яковлевич, Горшенина Екатерина Вячеславовна, Халистов Евгений Геннадьевич, Гасанов Александр Гасан Оглы, Артемьева Александра Юрьевна, Харьковская Наталья Викторовна, Антонов Евгений Андреевич, Шарипов Данис Кашфиевич, Ширман Любовь Васильевна, Каменева Ольга Леонидовна, Костенко Оксана Андреевна, Буланова Ольга Васильевна, Хренова Ирина Сергеевна, Котлова Нина Николаевна, Казаков Валерий Борисович, Ковбасина Наталья, Соколинский Павел Борисович, Кинасов Антон Владимирович, Конюхова Валерия Владимировна, Никитенко Светлана Леонидовна, Лавринович Ирина Михайловна, Злобина Ирина Валентиновна, Худошина Татьяна Ивановна, Полозова Виктория, Кузьмин Кирилл Алексеевич, Табунова Светлана Анатольевна, Табунов Леонид Анатольевич, Таранцева Наталья Николаевна, Свириденко Людмила Михайловна, Старчикова Людмила Юрьевна, Беляков Игорь Владимирович, Бернхаузер Любовь, Воробьева Екатерина Александровна, Городнова Галина Арсентьевна, Воронин Александр Федорович, Мар Диана Альбертовна, Пястолова Надежда Александровна, Лаврова Елена Павловна, Вахрушева Ирина Валерьевна, Белобородова Валентина Владимировна, Ратникова Светлана Эдуардовна, Хворов Вадим Юрьевич, Филимонова Полина Магомедовна, Мелёхин Игорь Анатольевич, Петраченков Евгений Григорьевич, Бороздин Дмитрий Леонидович, Давиденко Сергей Юрьевич, Юношев Евгений Александрович, Дерменева Валерия Вячеславовна, Кручинина Светлана Николаевна, Сенина Анастасия Сергеевна, Духаева Юлия Федоровна, Каменева Наталия Николаевна, Шипулин Павел Юрьевич, Мурас Елена Геннадьевна, Маркин Андрей Дмитриевич, Беленко Виталий Валерьевич, Шипулин Матвей Евгеньевич, Шипулина Олеся Юрьевна, Кузьмин Алексей Юрьевич, Рычков Александр Борисович, Грекова Оксана Олеговна, Греков Сергей Леонидович, Лаврикова Нина Петровна, Стенина Алевтина Васильевна, Айнутдинова Ирина Александровна, Склярова Елена Александровна, Круглов Александр Евгеньевич, Чеченин Артем Николаевич, Заволжский Олег Юрьевич, Глазкова Ольга Валентиновна, Жаманкулова Лейла Кенесовна, Усова Ирина Николаевна, Кузюкина Екатерина Вячеславовна, Новиков Сергей Святославович, Цыбулькина Наталья Николаевна, Сойкина Лариса Михайловна, Конюхова Ирина Владимировна, Галко Дмитрий Александрович, Манджиева Оксана Валерьевна, Сигаев Сергей Юрьевич, Ерёмкина Елена Кондратьевна, Хромов Владимир Васильевич, Добробаба Иван Михайлович, Канунникова Лидия Дмитриевна, Егоров Александр Владимирович, Пильгасова Антонина Вадимовна, Дерябин Александр Анатольевич, Ипатов Надежда Павловна, Токарева Светлана Андреевна, Донецкий Николай Николаевич, Омельченко Игорь Анатольевич, Виктор Денис Игоревич, Шебуняев Ярослав Викторович, Фефилова Ирина Петровна, Варлакова Ольга Юрьевна, Грачева Татьяна Федоровна, Бабушкина Софья Георгиевна, Рыбьякова Светлана Степановна, Устьян Вячеслав Меликович, Давлетова Юлия Сергеевна, Борисова Светлана Константиновна, Пастухова Анна Михайловна, Бубленко Николай Михайлович, Лапшина Альбина Александровна, Моисеева Вероника Ивановна, Чернецкая Маргарита Валентиновна, Косяков Николай Всеволодович, Ерилкин Владимир Федорович,

Трибудский Евгений Александрович, Пшеницын Антон Валерьевич, Ухин Виталий Георгиевич, Мещенко Нина Макаровна, Гладких Светлана Николаевна, Чурляева Валентина Николаевна, Демерджиба Хвича Левардинович, Алехин Алексей Юрьевич, Королева Наталья Владимировна, Ишкильдина Людмила Витальевна, Рычкова Ольга Станиславовна, Фишер Елена Егоровна, Лебедев Денис Вячеславович, Богданов Александр Анатольевич, Каменский Алексей Сергеевич, Романченко Дмитрий Викторович, Аюпова Наталья Валентиновна, Большакова Людмила Алексеевна, Попов Кирилл Александрович, Грачев Евгений Вадимович, Иванова Екатерина Викторовна, Шевцов Михаил Александрович, Цыба Ольга Михайловна, Федотов Роман Николаевич, Молодцов Леонид Афанасьевич, Устиева Натела Гайозовна, Нажа Елена Сергеевна, Литвинцева Наталья Александровна, Нартов Евгений Анатольевич, Степанченко Ольга Викторовна, Меденцева Елена Юрьевна, Дадонова Анна Борисовна, Щукарева Наталья Юрьевна, Чаусов Владимир Анатольевич, Нусберг Елизавета Евгеньевна, Мельников Леонид Евгеньевич, Иванова Марина Сергеевна, Гулевич Любовь Васильевна, Полещук Александр Борисович, Калита Тамара Николаевна, Зелинская Оксана Борисовна, Квициани Эльвира Фаритовна, Одинцева Нина Петровна, Кустова Екатерина Владимировна, Котляр Татьяна Петровна, Евтюнина Алина Алексеевна, Маматказина Марина Геннадьевна, Варламова Лариса Федоровна, Касымова Жанна Едиловна, Асланян Елена Борисовна, Каплиева Мария Алексеевна, Пирожков Дмитрий Анатольевич, Лялюков Александр Алексеевич, Анпилова Ирина Александровна, Рыбалко Ангелина Валерьевна, Леонова Римма Валентиновна, Баева Лариса Константиновна, Шваб Андрей Федорович, Ильченко Татьяна Владимировна, Пешков Алексей Вадимович, Никитина Людмила Викторовна, Соломенцева Силварт Вагановна, Карева Надежда Юрьевна, Любимова Светлана Юрьевна, Кудияров Александр Михайлович, Шерстобитов Вячеслав Вячеславович, Жидкова Людмила Александровна, Тимофеева Оксана Васильевна, Изерский Константин Викторович, Брылева Ольга Анатольевна, Кравченко Людмила Валерьевна, Кушнеров Вячеслав Михайлович, Крутов Артем Артурович, Горохов Петр Никитович, Белова Елена Васильевна, Белов Андрей Александрович, Хачатрян Гегам Размикович, Шаханская Татьяна Викторовна, Лоншакова Надежда Петровна, Полищук Максим Александрович, Никулов Юрий Александрович, Красильникова Ирина Николаевна, Васильева Светлана Юрьевна, Нефедова Елена Михайловна, Сергеев Юрий Сергеевич, Андреева Анастасия Викторовна, Старостянова Елена Никитична, Кузнецова Екатерина Игоревна, Кирюшичева Екатерина Андреевна, Кокоулина Вера Васильевна, Полищук Ирина Владимировна, Черновский Андрей Александрович, Станчук Галина Леонтьевна, Грищенкова Людмила Николаевна, Шевелев Игорь Анатольевич, Цыренова Татьяна Юрьевна, Гончаров Иван Михайлович, Труш Павел Михайлович, Лялюков Александр Васильевич, Кузнецова Людмила Николаевна, Казанцев Владимир Дмитриевич, Томина Екатерина Геннадьевна, Фурсова Нонна Николаевна, Рябчук Лидия Робертовна, Суханова Зинаида Яковлевна, Гливацкая Ирина Михайловна, Гливацкий Виктор Николаевич, Леонова Анна Федоровна, Петрова Алена Евгеньевна, Петров Денис Владимирович, Авдокушин Денис Леонидович, Желябина Елена Леонидовна, Желябин Вадим Алексеевич, Бахарева Кристина Григорьевна, Черкасова Ирина Юрьевна, Аникин Михаил Геннадьевич, Голубкова Юлия Григорьевна, Прокопьева Екатерина Анатольевна, Дарсалия Татьяна Борисовна, Мар Вадим Евгеньевич, Крысенко Евгений Анатольевич, Елисеева Валентина Ильинична, Марченко Анастасия Денисовна, Беляева Валентина Михайловна, Даммер Фарида Фаатовна, Руденко Ольга Николаевна, Бородулин Сергей Васильевич, Акулова Ольга Леонидовна,

Власенко Елена Александровна, Митряшкина Наталья Константиновна, Танюкова Наталья Александровна, Сафонцев Вячеслав Геннадьевич, Ильинцева Людмила Борисовна, Тихомирова Наталия Кирилловна, Булавский Дмитрий Владимирович, Булавская Татьяна Владимировна, Коваль Виталий Евгеньевич, Черкашина Людмила Александровна, Ефимкина Людмила Петровна, Даныева Екатерина Олеговна, Куликова Елена Викторовна, Малахова Марина Викторовна, Кондратова Мария Геннадьевна, Малькова Алена Сергеевна, Атаева Ирина Юрьевна, Яковлев Сергей Викторович, Лосякова Наталья Александровна, Бойко Сергей Александрович, Тарасова Виктория Валерьевна, Кулаченков Максим Игнатьевич, Мезенцева Наталья Александровна, Быков Александр Викторович, Березина Анжела Андреевна, ООО «Союз», Колыманова Татьяна Григорьевна, Никиташова Анжелика Владимировна, Терещенко Ольга Александровна, Дистанов Роберт Ирекович, Парамонов Артем Петрович, Парамонова Елена Александровна, Котельникова Елена Петровна, Ермолаева Елена Викентьева, Тарабукина Наталья Васильевна, Дерюгина Жанна Владимировна, Сорокина Наталия Анатольевна, ПАО «МИБАНК», Филипская Елена Ивановна, Нефедов Сергей Александрович, Муравецкая Наталья Юрьевна, Попова Оксана Анатольевна, Силкова Наталья Владимировна, Даньшин Алексей Юрьевич, Смирнов Сергей Валерьевич, Самуйлова Елена Анатольевна, Чолакян Ася Сепувна, Кашичкина Татьяна Евгеньевна, Берковская Наталья Геннадьевна, Стопченко Елена Алексеевна, Малёва Ольга Вадимовна, Артуньян Галина Ашотовна, Кузьмина Анастасия Алексеевна, Куприкова Наталья Сергеевна, Бетина Елена Васильевна, Цурпал Юлия Сергеевна, Федосеев Игорь Николаевич, Гульковская Наталья Юрьевна, Владимирова Софья Александровна, Ефимова Надежда Лазаревна, Тарасова Надежда Александровна, Костова Татьяна Васильевна, Чижова Анна Георгиевна, Федосеева Любовь Семеновна, Проказов Олег Викторович, Первышева Светлана Николаевна, Сурова Альвина Владимировна, Саакян Ольга Николаевна, Никифорова Наталия Петровна, Бараева Ольга Николаевна, Бублинко Валентина Ивановна, Денисенко Андрей Александрович, Диннер Александра Васильевна, Печенкина Татьяна Викторовна, Инев Александр Александрович, Завалишина Инна Анатольевна, Пономарева Ирина Николаевна, Пономарева Надежда Ивановна, Попов Александр Борисович, Уколова Ульяна Анатольевна, Кочконян Рубен Геворкович, Шахмеликян Елена Хореновна, Киселева Наталья Александровна, Гулер Юрий Семенович, Супрунова Елена Васильевна, Ибрагимов Румия Фасаховна о сносе самовольной постройки при участии:

от истца: Перекрестов П.А. – представитель по доверенности от 23.12.2020,

от ответчика: Игнатова С.С. – представитель по доверенности от 12.01.2021,

от третьего лица – департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края: Беляева О.В. – представитель по доверенности от 25.12.2020,

третьи лица: Круглов А.Е. и Давлетова Ю.С.

установил:

Администрация города Сочи (далее – администрация, истец), г. Сочи, Краснодарского края обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением к ООО «Мацестареалстрой» (далее – общество, ответчик), г. Краснодар, Краснодарского края и просит:

1) признать самовольными постройками: комплекс очистных сооружений, котельную, станцию водозабора второго подъема, скважины 1, 2, резервуары запаса воды, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Измайловская;

2) обязать ООО «Мацестареалстрой» осуществить снос комплекса очистных сооружений, котельной, станции водозабора второго подъема, скважин 1, 2, резервуара запаса воды, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Измайловская;

3) обязать ООО «Мацестареалстрой» в течение пяти месяцев привести жилые дома литер 1А, 1Б, 1В, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Измайловская в соответствие с выданным разрешением на строительство № RU-23309-314 от 07.12.2018 путем устройства в каждом литере подземных паркингов, а также приведения количества квартир в соответствие - 242 шт. в каждом литере;

4) при вынесении судебного акта об удовлетворении иска администрации города Сочи: обратить решение к немедленному исполнению и взыскать с ООО «Мацестареалстрой» в пользу администрации города Сочи судебную неустойку за неисполнение судебного акта в размере 10000 руб. за каждый день просрочки исполнения, начиная с момента вступления судебного акта в законную силу до момента фактического исполнения решения суда (уточненные требования).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 29.03.2021 по делу назначена судебная экспертиза, производство которой поручено некоммерческому партнерству «Саморегулируемая организация судебных экспертов» (представительство по Южному федеральному округу; г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д. 179/1, литер Б, оф. 605), эксперту Хачаку Руслану Аскеровичу.

Определением от 12.05.2021 к участию в деле в порядке ст. 51 АПК РФ привлечены третьи лица на основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве жилых домов Литер 1А, 1Б, 1В, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г.Сочи, Хостинский район, ул. Измайловская, поступивших из Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю по запросу суда.

В адрес суда поступило заключение эксперта № 6370 от 31.05.2021.

Третьи лица – ПАО «Банк ВТБ», ПАО РОСБАНК, ПАО «Транскапиталбанк», ПАО «Банк УРАЛСИБ», АО «Банк Дом РФ», ПАО «Совкомбанк», ПАО «Сбербанк России», а также физические лица, извещенные в порядке ст.ст. 121, 123 АПК РФ, представителей не направили. Возражений относительно рассмотрения спора в их отсутствие не высказали.

В соответствии со ст.ст. 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) суд рассматривает дело в отсутствие не явившихся третьих лиц.

К материалам дела приобщены отзывы на иск, поступившие посредством электронной связи от ПАО «Банк УРАЛСИБ» и ПАО «Совкомбанк».

В картотеку арбитражных дел также поступили отзывы на иск, направленные Стопченко Е.А. и Тридубским Е.А.

В ходе судебного заседания истец поддержал исковые требования в полном объеме.

Ответчик в иске просит отказать по основаниям, изложенным в отзыве на иск (д.д. 42 - 48, Т.1), и не распределять расходы по оплате стоимости проведения судебной экспертизы в порядке ст. 110 АПК РФ.

Третье лицо – департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края по городу Сочи поддержало позицию истца (отзыв на иск: л.д. 59 – 63, Т.1).

Третьи лица – Круглов А.Е. и Давлетова Ю.С. возражают в удовлетворении исковых требований, отзывы на иск не представили.

Стороны и присутствующие третьи лица пояснили, что дополнительных документов и ходатайств не имеют.

Как следует из материалов дела и установлено судом, что по результатам проведения департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края проверки составлен акт от 14.10.2020 № 14-83Х-Ю-177-СС, в котором зафиксировано нарушение застройщиком:

- требований ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, а именно строительство объекта капитального строительства осуществляется в отклонение от параметров выданного разрешения на строительство;

- требования части 15 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, а именно выполнено строительство зданий и сооружений: комплекса очистных сооружений, котельной, станции водозабора, скважин и резервуаров запаса воды;

- требований части 6 статьи 52 и части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

Ссылаясь на то, что комплекс очистных сооружений, котельная, станция водозабора второго подъема, скважины 1, 2 и резервуары запаса воды, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Измайловская возведены обществом самовольно, без получения разрешения на строительство, администрация обратилась в арбитражный суд с иском об их сносе.

В обоснование заявленных требований администрация также указывает, что в нарушение части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации общество осуществляет строительство спорных жилых домов с отклонением от параметров, указанных в разрешении на строительство от 18.05.2015 № RU 23309314, а именно: в каждом литере исключены подземные паркинги, вместо них выполнены технические помещения; увеличено общее количество квартир (до 572); уменьшена площадь застройки 1-го этапа до 2141,02 кв. м.

Кроме того, администрация указала, что общество не представило исполнительную документацию на выполненные работы по монтажу инженерно-технического обеспечения зданий (литеры 1А, 1Б, 1В), а также то, что фактически эксплуатируется жилой дом (литер 1Б) в отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

При разрешении спора арбитражный суд полагает исходить из следующего.

Заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом (часть 1 статьи 4 АПК РФ).

Защита гражданских прав осуществляется способами, закрепленными в статье 12 Гражданского кодекса РФ, а также иными способами, предусмотренными законом. Способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения. Необходимым условием применения любого способа защиты гражданских прав является обеспечение восстановления нарушенного права (пункт 1 статьи 1 Гражданского кодекса РФ).

Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, 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 (подпункт 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса РФ).

Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, обладателей публичных сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 настоящего Кодекса, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 указанной статьи (пункт 1 статьи 41 Земельного кодекса РФ).

По смыслу статьи 263, пункта 2 статьи 264 Гражданского кодекса РФ лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права

владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (пункт 1 статьи 615 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, арендатор земельного участка имеет право возводить на нем здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением установленных требований, правил и нормативов.

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. По общему правилу самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (статья 222 Гражданского кодекса РФ).

На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре, в том числе и к сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений (пункт 2 статьи 62 Земельного кодекса РФ).

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.11.2013 № 6557/13 сформулирована правовая позиция, согласно которой приведенная норма не устанавливает каких-либо самостоятельных, специальных способов восстановления нарушенных прав. Такой способ защиты нарушенных прав и законных интересов правообладателей земельных участков, как возложение обязанности по освобождению земельного участка от незаконно возведенных на нем строений, может быть применен только по основаниям и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (статьи 222, 304 Гражданского кодекса РФ).

В пункте 22 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации 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" (далее - постановление от 29.04.2010 № 10/22) указано 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.

Выдача разрешений на строительство, расположенных на территориях поселений, относятся к полномочиям органов местного самоуправления поселений (подпункт 5 пункта 1 статьи 8 Градостроительного кодекса, подпункт 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации").

Администрация в обоснование исковых требований ссылается на то, что общество самовольно (без получения необходимого разрешения) возвело на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 объекты капитального строительства -

комплекс очистных сооружений, котельную, станцию водозабора второго подъема, скважины 1, 2, резервуары запаса воды.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей (часть 2 статьи 51 Градостроительного кодекса).

Вместе с тем, выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования (пункт 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса).

При этом Градостроительный кодекс не дает определение понятию "объект вспомогательного использования", не устанавливает критерии отнесения тех или иных строений и сооружений к числу вспомогательных, а также не относит к числу объектов вспомогательного использования здания, ограничиваясь только строениями и сооружениями. К основным критериям объектов вспомогательного использования относят: принадлежность их к виду сооружений пониженного уровня ответственности; отсутствие необходимости получения разрешительной документации на строительство; наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому возведенный объект является вспомогательным и для обслуживания которого он построен; невозможность самостоятельного использования такого объекта для иной деятельности.

В соответствии с определениями Высшего Арбитражного Суда РФ от 03.12.2012 № ВАС-15260/12 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.

В целях выяснения обстоятельств, входящих в предмет доказывания по делу, определением суда от 29.03.2021 назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено эксперту некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация судебных экспертов» (представительство по Южному федеральному округу; г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д. 179/1, литер Б, оф. 605), Хачаку Руслану Аскеровичу

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 - 87 АПК РФ.

Перед экспертом поставлены следующие вопросы:

1. Являются ли комплекс очистных сооружений, котельная, железобетонная станция водозабора, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, ул. Измайловская, объектами капитального строительства прочно связанными с землей, то есть объектами, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно или объектами некапитального строительства? В пределах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 находятся спорные объекты?

2. Соответствуют ли комплекс очистных сооружений, котельная, железобетонная станция водозабора, жилые дома (литеры 1 А, 1Б, 1В), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, ул. Измайловская градостроительным и строительным нормам и правилам, противопожарным, санитарным и иным нормам и правилам, а также проектной документации, на основании которой выдано разрешение на строительство № RU 23309314?

3. Создают ли комплекс очистных сооружений, котельная, железобетонная станция водозабора, жилые дома (литеры 1А, 1Б, 1В), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, ул. Измайловская угрозу жизни и здоровью граждан?

4. В случае несоответствия спорных объектов проектной и технической документации, разрешению на строительство № RU 23309314, возможно ли приведение их в соответствие с требованиями, установленными в проектной документации, на основании которой выдано разрешение на строительство № RU 23309314, нормативно-правовой документации, регулирующей строительство подобного рода объектов? Если возможно, то каким образом?

Заключением эксперта № 6370 от 31.05.2021 установлено следующее:

При ответе на первый вопрос эксперт указывает следующее.

Комплекс очистных сооружений, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, ул. Измайловская, не является объектом капитального строительства, прочно связанным с землей, то есть объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Котельная и железобетонная станция водозабора, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, ул. Измайловская, являются объектами капитального строительства, прочно связанными с землей, то есть объектами, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Комплекс очистных сооружений, котельная, железобетонная станция водозабора расположены в пределах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0308007:1367.

Отвечая на второй вопрос, эксперт указывает, что несоответствия комплекса очистных сооружений, котельной, железобетонной станции водозабора, жилых домов (литеры I-A, I-B, I-B), расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, ул. Измайловская, градостроительным и строительным нормам и правилам, противопожарным, санитарным и иным нормам и правилам, не выявлены.

Имеет место несоответствие жилых домов (литеры 1-А, I-Б, I-В) проектной документации, на основании которой выдано разрешение на строительство № RU 23309314. Однако с учетом изменений, внесенных в проектную документацию (корректировки 0, 1, 2), на основе которых получены положительные заключения негосударственной экспертизы проектной документации: № 23-2-1-2-0141-17 от 16.05.2017, выданное ООО «ЭТАЛОН-ЭКСПЕРТИЗА»; № 23-2-1-2-048924-2020 от

01.10.2020, выданное ООО «КОИН-С»; № 23-2-1-2-061406-2020 от 01.12.2020, выданное ООО «КОИН-С», объекты экспертизы соответствуют измененным проектным решениям, представленным в материалах дела.

При ответе на третий вопрос эксперт пришел к следующим выводам.

Факторы, указывающие на наличие угрозы жизни и здоровью граждан со стороны комплекса очистных сооружений, котельной, железобетонной станции водозабора, жилых домов (литеры I-A, I-B, I-B), расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, ул. Измайловская, не выявлены.

По четвертому вопросу экспертом дан следующий ответ.

Приведение спорных объектов в соответствие с требованиями, установленными в проектной документации, на основании которой выдано разрешение на строительство № RU 23309314, нормативно-правовой документации, регулирующей строительство подобного рода объектов, технически невозможно, так как данная процедура может привести к повреждению несущих конструкций жилых многоквартирных домов.

Устранение несоответствий в документации, относящейся к спорным объектам возможно путем внесения соответствующих изменений в ранее выданное разрешение на строительство № RU 23309314.

Представленное суду заключение эксперта № 6370 от 31.05.2021 подписано экспертом, удостоверено 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 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.

Результаты судебной экспертизы, соответствует 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. Возражений относительно выводов экспертного заключения не приведено.

Правовое значение заключения экспертизы определено законом в качестве доказательства, которое не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и в силу статьи 71 АПК РФ подлежит оценке судом наравне с другими представленными доказательствами.

Заключение эксперта № 6370 от 31.05.2021 подлежит принятию судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства, в том числе заключение эксперта № 6370 от 31.05.2021, оценив их по правилам статьи 71 АПК РФ, суд установил следующее.

Объекты (котельная и железобетонная станция водозабора, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367), иск о сносе которых заявлен администрацией, имеют такие признаки объектов недвижимости.

Вместе с тем выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования. Размещенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 котельная и железобетонная станция водозабора предназначены для обеспечения коммунальным ресурсом жилые дома. Спорные объекты не имеют

самостоятельного целевого назначения без подключения к соответствующим сетям и не могут быть использованы самостоятельно.

Спорные комплекс очистных сооружений, котельная, станция водозабора второго подъема, скважины 1, 2, резервуары запаса воды, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Измайловская являются вспомогательными объектами по отношению к жилищному комплексу, в связи с чем разрешение на строительство в данном случае не требуется, ввиду чего правила статьи 222 Гражданского кодекса РФ к спорным отношениям не применимы. Кроме того, данные сооружения предусмотрены проектной документацией.

При рассмотрении требований в отношении указанных вспомогательных объектов суд также исходит из того, что нарушение публичных интересов, как и нарушение возведением спорных объектов прав третьих лиц, администрацией не доказано. О несоответствии размещения указанных вспомогательных объектов иным градостроительным и санитарным нормам (правилам) администрацией не заявлено.

Вместе с тем, департамент архитектуры и градостроительства администрации города Сочи в письме от 29.12.2020 № 21.01-17/49910 сообщил, что в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений вспомогательного использования.

Департамент, ссылаясь на ст. 85 Земельного кодекса РФ и градостроительные регламенты, установленные в таблице 11 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 22, указал, что при соблюдении указанных условий разрешение на строительство вспомогательных объектов (комплекс очистных сооружений, локальные очистные сооружения, модульная котельная блочного типа, станция водозабора второго подъема, скважины 1, 2 резервуара запаса воды) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 в силу п. 3 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство не требуется.

Обращаясь с настоящим иском администрацией также указано на нарушение ответчиком части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации при осуществлении строительства спорных жилых домов с отклонениями от параметров, указанных в разрешении на строительство от 18.05.2015 № RU 23309314.

Возможность внесения изменений в разрешение на строительство предусмотрено частями 21.5 – 21.7, 21.9 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ в определенных случаях (при переходе прав на земельный участок, разделе или объединении земельных участков) и в порядке, установленном частями 21.10, 21.14 названной статьи.

Основания внесения изменений в разрешение на строительство, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, не являются исчерпывающими (правовая позиция, содержащаяся в Обзоре судебной практики № 4 (2015), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2015).

Частью 7 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ допускается отклонение параметров объекта капитального строительства (высоты, количества этажей, площади, объема) от проектной документации, если необходимость отклонения выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта.

Заявляя требования о приведении спорных жилых домов в соответствие с ранее выданным разрешением на строительство от 07.12.2008 № RU-23309-314, администрация просит суд снести имеющиеся внутренние перегородки, стены и т.д. и привести количество квартир в соответствие – по 242 в каждом литере.

Вместе с тем, снос или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке

территории или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, подлежит самовольная постройка.

Таким образом, положениями пункта 1 статьи 222 ГК РФ установлены условия, при наличии каждого из которых постройка может быть признана самовольной.

В силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 указанной статьи.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что обязанность снести самовольную постройку представляет собой санкцию за совершенное правонарушение, которое может состоять в нарушении как норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, так и градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство (определения от 03.07.2007 № 595-О-П, от 17.01.2012 № 147-О-О, от 29.03.2016 № 520-О, от 29.05.2018 № 1174-О N 1175-О, от 25.10.2018 № 2689-О, от 20.12.2018 № 3172-О).

При этом введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должны отвечать требованиям справедливости, быть соразмерными конституционно закрепляемым целям и охраняемым законом интересам, а также характеру совершенного деяния (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 30.07.2011 № 13-П). Следовательно, суды в каждом конкретном деле, касающемся сноса самовольной постройки, должны исследовать обстоятельства создания такой постройки, выяснять, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, нарушает ли права и охраняемые законом интересы других лиц сохранение самовольной постройки, не создает ли такой объект угрозу жизни и здоровью граждан.

На необходимость устанавливать названные обстоятельства при разрешении вопроса о сносе самовольной постройки или ее сохранении указано в пункте 26 постановления Пленума № 10/22. В данном пункте также разъяснено, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку, следовательно, и единственным безусловным основанием для сноса.

Поскольку снос объекта самовольного строительства является крайней мерой, устранение последствий нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков, отсутствие разрешения на строительство как единственное основание для сноса, не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки. Значимым обстоятельством в данном случае является установление факта обращения лица, создавшего самовольную постройку, в уполномоченные органы в целях ее легализации, в частности за получением 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 (абзац 2 пункта 26 постановления Пленума № 10/22).

Из имеющихся у общества документов видно, что на основании распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю (Сочинский филиал) от 29.11.2005 № 04-04/1999-С «О переоформлении открытому акционерному обществу "Мацестинский чай" права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков в Хостинском районе города Сочи» Территориальное управление

Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю через Сочинский филиал (арендодатель) и ОАО «Мацестинский чай» (арендатор) заключили договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 25.12.2005 № 04-24/124 С.

По условиям данного договора арендодатель передал, а арендатор принял в аренду земельный участок площадью 63510 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Хостинский район, с. Краевско-Армянское, участок № 41, во второй зоне округа санитарной охраны курорта с категорией земель – земли поселений, с кадастровым номером 23:49:03 09 000:0122 для сельскохозяйственного использования в границах, указанных в кадастровом плане участка (п. 1.1 договора). Договор аренды действует до 15.12.2054.

Распоряжением филиала Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю от 22.05.2006 разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 23:49:03 09 000:0122 площадью 63150 кв. м по ул. Измайловская, 41, с. Краевско-Армянское в Хостинском районе г. Сочи изменено с сельскохозяйственного использования на для размещения жилой застройки.

На основании указанного распоряжения Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю и ОАО «Мацестинский чай» подписали дополнительное соглашение от 27.06.2008 и внесли соответствующие изменения в договор аренды от 15.12.2005 № 04-24/124 С.

19 ноября 2008 года ОАО «Мацестинский чай» и общество заключили договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, по условиям которого ОАО «Мацестинский чай» передало обществу свои права и обязанности в полном объеме по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 15.12.2005 № 04-24/124 С и дополнительному соглашению от 27.06.2008, заключенным Территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю (Сочинский филиал) и ОАО «Мацестинский чай».

В соответствии с п. 1.4 договора, объектом аренды по договору аренды от 15.12.2005 является земельный участок площадью 63510 кв. м из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:49:03 09 000:0122, находящийся по адресу, установленному относительно ориентира участок № 41, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, с. Краевско-Армянское, во второй зоне округа санитарной охраны курорта, для размещения жилой застройки в границах, указанных в кадастровом плане участка.

24 июня 2010 года муниципальное образование город-курорт Сочи (арендодатель) и общество (арендатор) заключили дополнительное соглашение от 24.06.2010 № 1 к договору аренды земельного участка от 15.12.2005 № 04-24/124С, по условиям которого в связи с государственной регистрацией права муниципальной собственности города-курорта Сочи на земельный участок с кадастровым номером 23:49:03 09 000:0122 договор аренды земельного участка от 15.12.2005 № 04-24/124С считать договором от 15.12.2005 № 4900770124.

Таким образом, земельный участок, занимаемый спорными объектами, предоставлен обществу в аренду сроком на 49 лет для размещения жилой застройки.

Для осуществления строительства многоквартирных жилых домов на указанном земельном участке обществу был утвержден градостроительный план земельного участка от 03.04.2017 № RU233090000-00000000001260, согласно которому земельный участок с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 площадью 63510 кв. м, расположенный в Краснодарском крае, г. Сочи, Хостинском районе находится в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки до 36 м (зона Ж4).

Проектной документацией, разработанной ОАО ТИЖГП «Краснодаргражданпроект», имеющей положительное заключение государственной экспертизы от 14.09.2007 № 6364/1-07, выданное Краснодарской краевой государственной вневедомственной экспертизой «Крайгосэкспертиза», в каждом жилом литере был предусмотрен подземный паркинг, общее количество квартир составляло 242.

На основании указанной проектной документации 18.05.2015 администрация выдала обществу разрешение на строительство № RU 23309-214 объекта капитального строительства «Жилая застройка. 12-этажный дом со встроенными помещениями. 1-этап площадь застройки 2308 кв. м, количество этажей – 12+подвал, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, ул. Измайловская в Хостинском районе города Сочи, имеющий краткие проектные характеристики: жилой дом литер 1-А (общая площадь 8372,98 кв.м, строительный объем 31835,95 куб. м); жилой дом литер 1-Б (общая площадь 5178,8 кв.м, строительный объем – 20240, 92 куб. м); жилой дом литер 1-В (общая площадь 8372,98 кв.м, строительный объем – 31835,95 куб. м).

Срок разрешения на строительство – до 18.07.2017, в дальнейшем срок действия разрешения на строительство продлен до 12.07.2021.

Поскольку в процессе осуществления строительства у общества возникла производственная необходимость в изменении параметров возводимых жилых домов, общество произвело корректировку ПЗУ и АР проектной документации, а именно увеличило общее количество квартир до 572; исключило в каждом литере подземный паркинг (выполнило вместо них технические помещения), перепланировало подвальный этаж и жилые этажи; изменило общую площадь застройки 1-го этапа до 2141,02 кв. м, общество произвело корректировку проектной документации раздела ПЗУ.

Согласно измененной проектной документации в первый этап проектирования были включены три этапа строительства: 1 этап – 1 очередь Литер 1-Б; 2 этап – 2 очередь литер 1-В; 3 этап – 3 очередь Литер 1-А.

Второй этап проектирования предполагал выполнение проекта на основании дополнительного задания заказчика и предварительно включал в себя: жилые дома со встроенными помещениями; комплекс очистных сооружений; котельную; трансформаторную подстанцию; станцию водозабора второго подъема, скважины 1, 2, резервуар запаса воды.

Измененная проектная документация получила положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации от 16.05.2017 № 23-2-1-2-0141-17, выполненное ООО «Эталон-Экспертиза» и 26 июня 2017 года направлена обществом в Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства города Сочи и получена последним 29 июня 2017 года (вх. № 64-82-88).

Впоследствии общество внесло корректировки в проектную документацию в части изменения сведений о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии (корректировка 1). Измененная в данной части проектная документация получила положительное заключение экспертизы от 01.10.2020 № 23-2-1-2-048924-2020, выполненное ООО «КОИН-С».

Согласно корректировке 2 проектной документации вида работ «Строительство» предусмотрены изменения в 1 этап строительства в части исходной разрешительной документации: получены обновленные технические условия для присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения и изменения в сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии, откорректированы технико-экономические показатели земельного участка и объекта.

Данная корректировка (корректировка 2) проектной документации получила положительное заключение экспертизы от 01.12.2020 № 23-2-1-2-061406-2020, выполненное ООО «КОИН-С».

Согласно выводам экспертов ООО «КОИН-С», изложенным в заключении от 01.12.2020 № 23-2-1-2-061406-2020, проектная документация объекта капитального

строительства «Жилая застройка.12-этажный жилой дом со встроенными помещениями. 1-й этап. Корректировка 1 (1 очередь – литер 1-Б, 2 очередь – литер 1-В, 3 очередь – литер 1-А) (Корректировка 2) соответствует требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий.

04 декабря 2020 года общество направило в Отдел государственного строительного надзора по городу Сочи департамента по надзору в строительной сфере измененную проектную документацию и положительное заключение экспертизы № 23-2-1-2-061406-2020. Данные документы получены названным Отделом государственного строительного надзора по городу Сочи 07.12.2020, что подтверждено оттиском печати названного органа и подписью уполномоченного лица (Вороновой Н.Ю.).

Кроме того, общество обратилось в департамент архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи с заявлением от 04.12.2020 № 335 о приобщении проектной документации и положительного заключения экспертизы от 01.12.2020 № 23-2-1-2-061406-2020, выполненного ООО «КОИН-С» к материалам исходной документации к ранее выданному разрешению на строительство. В указанном заявлении общество просило внести изменения в разрешение на строительство № RU 23309-314 на основании ранее предоставленной проектной документации и положительных экспертиз: № 6364/1.07 от 14.09.2007, выполненной Крайгосэкспертиза, № 23-2-1-2-0141-17 от 16.05.2017, выполненной ООО «Эталон-Экспертиза» и положительного заключения, выполненного ООО «КОИН-С» от 01.12.2020 № 23-2-1-2-061406-2020.

Департамент архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи получил заявление общества о внесении изменений в разрешение на строительство 07.12.2020 (вх. № 264-82-88).

Как указал ответчик, ответ на указанное заявление общество не получило.

Кроме того, в отношении квартир, расположенных в спорных жилых домах, общество заключило договоры долевого участия в строительстве, в том числе с физическими лицами. Приведение спорных жилых домов в соответствие с разрешением на строительство от 07.12.2008 № RU-23309-314 приведет к нарушению прав участников долевого строительства.

Доводы администрации о том, что в спорных жилых домах в отсутствие акта ввода в эксплуатацию проживают люди, несостоятелен, поскольку жилые помещения переданы физическим лицам только для проведения отделочных работ, что подтверждается подписанными с ними соглашениями о предоставлении доступа на объект для производства отделочных работ.

При рассмотрении настоящего спора суд также учитывает правовую позицию, сформулированную в определении Верховного Суда Российской Федерации от 17.12.2019 N 306-ЭС19-15447.

При указанных обстоятельствах, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований, в том числе для взыскания судебной неустойки.

Определением суда от 15.01.2021 по настоящему делу приняты обеспечительные меры в виде наложения ареста, а также запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю осуществлять регистрацию оформления/переоформления прав на жилые дома, комплекс очистных сооружений, котельную, а также железобетонную станцию водозабора, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, ул. Измайловская; запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю осуществлять регистрацию оформления/переоформления прав на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0308007:1367 по адресу: г. Сочи, ул. Измайловская.

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.

В связи с отказом в удовлетворении исковых требований по настоящему делу, суд считает необходимым отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда от 15.01.2021 по данному делу.

Согласно статье 110 АПК РФ расходы по оплате государственной пошлины также относятся на истца, который в соответствии со статьей 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от ее уплаты.

С учетом пояснений ответчика, данных в судебном заседании, расходы по оплате судебной экспертизы в порядке ст. 110 АПК не распределяются.

Руководствуясь ч. 5 ст. 96, ст.ст. 167-170, 176 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

В иске отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением суда от 15.01.2021 по настоящему делу, отменить.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба.

В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд, г. Ростов-на-Дону.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Н.В. Петрунина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента

Дата 07.07.2021 12:28:33

Кому выдана Петрунина Наталья Владимировна