



2344/2020-100489(2)

845441 3740008

**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](mailto: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  
15 октября 2020 года

дело № А32-53570/2019  
15АП-15416/2020

Резолютивная часть постановления объявлена 13 октября 2020 года.  
Полный текст постановления изготовлен 15 октября 2020 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Абраменко Р.А.  
судей Малыхиной М.Н., Попова А.А.  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Плотниковой О.В.,  
при участии:  
в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле,  
рассмотрев материалы апелляционной жалобы Администрации муниципального образования город-курорт Анапа  
на решение Арбитражного суда Краснодарского края  
от 11.08.2020 по делу № А32-53570/2019  
по иску Администрации муниципального образования город-курорт Анапа  
(ОГРН: 1022300523057, ИНН: 2301027017)  
к индивидуальному предпринимателю Петросяну Олегу Завеновичу  
(ОГРНИП: 306230112600081, ИНН: 701400000447)  
о сносе самовольной постройки,

**УСТАНОВИЛ:**

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее - истец, администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Петросяну Олегу Завеновичу (далее - ответчик, ИП Петросян О.З., предприниматель) о сносе самовольной постройки.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.08.2020 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с вынесенным решением, Администрация муниципального образования город-курорт Анапа обратилась с апелляционной жалобой в порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, просила решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт, которым искивые требования удовлетворить в полном объеме. В обоснование апелляционной жалобы администрация указала, что согласно сведениям из



Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 23:37:1001001:2766, общей площадью 604 кв.м с видом разрешенного использования - «для ведения личного подсобного хозяйства», принадлежит на праве собственности ответчику. По сведениям управления архитектуры и градостроительства администрации МО город-курорт Анапа Петросяну Армену Олеговичу выдано уведомление от 17.09.2018 о соответствии указанных параметров объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома на земельном участке. Кроме того подготовлен градостроительный план земельного участка, согласно которому планируемый объект капитального строительства должен располагаться с соблюдением трехметровых отступов от границ земельного участка. Однако по результатам визуальной фиксации установлено, что на земельном участке расположены следующие объекты: трехэтажное капитальное здание, не состоящее на государственном кадастровом учете, имеющее архитектурно-планировочную структуру гостиничного типа, возведенное без соблюдения норм отступа от границы земельного участка со стороны улицы Советская; одноэтажное капитальное здание размером (ориентировочно) 11,0 м x 3,0 м, примыкающее к вышеуказанному трехэтажному объекту. Кроме того, согласно выписке Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, ответчик зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя с видом экономической деятельности 55.1 «деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания». В соответствии с частью 6 статьи 52 ГрК РФ лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство в соответствии с проектной документацией, требованиям технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и выполнение требований безопасности труда, обеспечивать ведение исполнительной документации. Администрация указывает, что у ответчика отсутствует разрешительная и проектная документация, а также возведение объекта без учета Правил землепользования и застройки, санитарно-эпидемиологических требований применяемых к данному виду объектов капитального строительства создает реальную опасность жизни и здоровью граждан при последующей эксплуатации объектов, опасность возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с их возможным разрушением. К доводам судебной строительно-технической экспертизы, проведенной в рамках настоящего дела, истец относится критически, так как фактически к объекту коммерческого назначения - гостинице, применялись градостроительные и иные нормы, установленные для индивидуального жилого дома, которым спорный объект фактически не является.

В судебное заседание лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, представителей не направили, в связи с чем суд рассмотрел апелляционную жалобу в порядке, предусмотренном статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Законность и обоснованность судебного акта проверяется в пределах доводов апелляционной жалобы с учетом части 6 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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



Как следует из материалов дела, Управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа в ходе проведения мероприятий в порядке ст. 8.3 Федерального закона от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» выявлен факт самовольного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1001001:2766 по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Супсех, ул. Советская, 10, по результатам которых составлен акт №137 от 10.07.2019.

Из акта №137 от 10.07.2019 следует, что в ходе визуальной фиксации установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1001001:2766 расположены следующие объекты:

-трехэтажное капитальное здание, не состоящее на государственном кадастровом учете, имеющее архитектурно-планировочную структуру гостиничного типа, возведенное без соблюдения норм отступа от границы земельного участка со стороны улицы Советская;

-одноэтажное капитальное здание размером (ориентировочно) 11,0 м x 3,0 м, примыкающее к вышеуказанному трехэтажному объекту.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 23:37:1001001:2766, общей площадью 604 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Супсех, ул. Советская, 10, с видом разрешенного использования - «для ведения личного подсобного хозяйства» принадлежит на праве собственности Петросяну Олегу Завеновичу.

В ходе визуального осмотра Управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа установлено нарушение правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа ответчиком при возведении объектов, а именно не соблюдены нормы отступа со стороны улицы Советская.

Как указывает истец, администрация разрешительную документацию на строительство названных объектов не выдавала.

Ссылаясь на то, что спорные объекты являются самовольными (возведены без разрешительной документации, в нарушение установленного вида разрешенного использования земельного участка, градостроительных норм и регламентов, правил землепользования и застройки), администрация обратилась в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

В соответствии с пунктом 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.

В пункте 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

В предмет доказывания по иску о сносе самовольной постройки входят, в частности, следующие обстоятельства: отсутствие отведения в установленном порядке земельного участка для строительства; отсутствие разрешения на



строительство; несоблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении постройки; нарушение постройкой прав и законных интересов истца. Для признания постройки самовольной достаточно наличия одного из указанных нарушений.

На основании пункта 1 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся, в частности, проверка соблюдения градостроительного законодательства и выдача разрешений на строительство.

В пункте 24 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 № 10/22) разъяснено, что по смыслу абзаца 2 пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

Согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляется на основании разрешения на строительство.

Указанное разрешение выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство, при этом к заявлению о выдаче такого разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные названной статьей документы.

Суд первой инстанции установил, что земельный участок с кадастровым номером 23:37:1001001:2766, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: г. Анапа, с/о Супсехский, с. Супсех, ул. Советская, 10, принадлежит на праве собственности Петросяну Олегу Завеновичу (дата государственной регистрации 30.04.2019 № 23:37:1001001:2766-23/026/2019-6), данный факт подтвержден представленной в материалы дела выпиской из ЕГРН и сторонами не оспаривается.

Довод заявителя жалобы о том, что отсутствует проектная и техническая документация, а разрешение на строительство администрацией не выдавалось, отклоняется судом апелляционной инстанцией.

07.09.2018 правопродшественником Петросяном Арменом Олеговичем в Администрацию муниципального образования город-курорт Анапа подано уведомление о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства.

17.09.2018 Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа выдано разрешение Петросяну Армену Олеговичу о соответствии параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1001001:2766. Также в материалах дела имеется градостроительный план и схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:2766, в соответствии с которыми и возводятся объекты капитального строительства. В материалах дела имеется технический план здания, выполненный кадастровым инженером Филимоненко О.Ф. по состоянию на 24.03.2020, согласно которому



спорный объект строительства представляет собой трехэтажный жилой дом, общей площадью 743 кв.м.

Кроме того, как следует из правового подхода, отраженного в определении Верховного Суда Российской Федерации от 08.07.2014 № 19-КГ14-6, возможность сноса самовольной постройки закон связывает не с формальным соблюдением требований о получении разрешения ее строительства, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

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 судом первой инстанции назначена и проведена судебная экспертиза.

Экспертом установлены технико-экономические показатели объектов капитального строительства возведенных на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1001001:2766, общей площадью 604 кв.м., по адресу: г. Краснодарский край, Анапский район, с. Супсех, ул. Советская, 10:

1. одноэтажное капитальное здание:

- назначение - вспомогательное строение по отношению к жилому дому;
- этажность - 1 надземный этаж;
- в плане - 11,0х3,0 м;
- высота объекта - 3,20 м;
- общая площадь - 42,1 кв.м.

2. трехэтажное капитальное здание:

- назначение - жилой дом;
- этажность - 3 надземный этаж;
- в плане-18,23х19,44 м;
- высота объекта - 9,30 м;
- общая площадь - 783,2 кв.м.;
- год постройки-2018 год.

Как следует из заключения эксперта, определить функциональное назначение спорного трехэтажного здания и одноэтажного здания на момент проведения экспертизы не представляется возможным, так как исследуемые объекты находятся в стадии строительства и не эксплуатируются. Но, на основании пункта 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации можно предположить, что исследуемые объекты капитального строительства будут использоваться в качестве индивидуального жилого дома, предназначенного для удовлетворения гражданами (физическими лицами) бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком жилом доме. Следовательно, спорные объекты не являются гостиницей и не относятся к гостевым домам.

Из заключения судебной экспертизы №02-659/20 от 23.06.2020 также следует, что объекты исследования, возведенные на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1001001:2766, общей площадью 604 кв.м., по адресу: г. Краснодарский край, Анапский район, с. Супсех, ул. Советская, 10, соответствуют выданному градостроительному плану земельного участка № 23301000-012822 и уведомлению о соответствии параметров объекта индивидуального жилищного строительства, установленным параметрам и допустимости размещения объекта на земельном участке №59 от 17.09.2018. Размещение спорных объектов капитального строительства относительно



строений, расположенных на соседних земельных участках, соответствует градостроительным и противопожарным нормам и правилам, а именно: СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Также экспертом установлено, что ответчиком соблюдены отступы от возведенных объектов до границ смежных земельных участков, что соответствует схеме планировочной организации земельного участка, выданной муниципальным бюджетным учреждением «Управлением архитектуры и градостроительства МО город-курорт Анапа»; высота спорных объектов капитального строительства составляет не более 15 м, что соответствует и не превышает максимальную высоту жилых зданий в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1А).

Из экспертного исследования №02-659/20 от 23.06.2020 следует, что спорные объекты капитального строительства соответствуют техническим и строительным нормам и правилам, в том числе: Федеральному закону от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"; Правилам противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 N 390; СП 8.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности"; СП 15.13330.2012 "Каменные и армокаменные конструкции"; СП 70.13330.2012 "Несущие и ограждающие конструкции"; СП 50-101-2004 "Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений"; СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения"; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий"; СНКК 22-301-2000 (ТСН 22-302-2000 Краснодарского края) "Строительство в сейсмических районах Краснодарского края".

При таких обстоятельствах доводы заявителя жалобы о том, что ответчиком не соблюдены Правила землепользования и застройки, санитарно-эпидемиологических требований, применяемых к данному виду объектов капитального строительства, создает реальную опасность жизни и здоровью граждан при последующей эксплуатации объектов, опасность возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с их возможным разрушением, в том числе не соблюдена норма отступа от границы земельного участка со стороны улицы Советская, отклоняются судом апелляционной инстанции, поскольку экспертным заключением подтверждено, что спорные объекты не создают угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушают права и законные интересы третьих лиц.

Довод заявителя жалобы о том, что администрация критически относится к заключению №02-659/20 от 23.06.2020, отклоняется судом апелляционной инстанции

Оценивая заключение экспертизы №02-659/20 от 23.06.2020, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о его достоверности и допустимости.

Заключение эксперта является одним из доказательств по делу и исследуется наряду с другими доказательствами (ст.64,82,86 АПК РФ).

В рамках данного дела судебная экспертиза проведена в порядке, предусмотренном статьей 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, процессуальных нарушений судом первой инстанции не допущено.

Экспертное заключение №02-659/20 от 23.06.2020 оформлено в соответствии с требованиями ст.82,83,86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в нем отражены все предусмотренные частью 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения,



7 КОПИЯ  
экспертное заключение основано на материалах дела, является ясным и полным, противоречия в выводах эксперта отсутствуют. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

В названном экспертном заключении содержатся ответы на поставленные судом первой инстанции вопросы, заключение достаточно мотивировано, выводы эксперта предельно ясны, обоснованы исследованными им обстоятельствами, содержат ссылки на представленные судом для производства экспертизы доказательства.

Сведения, содержащиеся в экспертном заключении, документально истцом не опровергнуты (ст.65 АПК РФ). Названные истцом обстоятельства сами по себе не вызывают сомнений в обоснованности заключения эксперта либо наличие в нем противоречий. Надлежащих доказательств и соответствующих им обстоятельств, наличие которых могло бы свидетельствовать о неверно избранной экспертом, осуществившим в рамках назначенной арбитражным судом судебной экспертизы, методике исследования, не выявлено.

Таким образом, заключение экспертизы в силу ст.64,67,68,71,82,86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обоснованно принято судом первой инстанции в качестве надлежащего доказательства по делу и оценено наряду с другими доказательствами (ст.71 АПК РФ).

Довод заявителя жалобы о том, что спорные объекты капитального строительства возведены с целью оказания гостиничных услуг, поскольку из выписки ЕГРИП следует, что ответчик зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя с видом экономической деятельности 55.1 «деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания», отклоняется судом апелляционной инстанции, поскольку безусловно не свидетельствует о возведении спорных объектов для оказания таких услуг.

Кроме того, в качестве индивидуального предпринимателя Петросян О.З. зарегистрирован с видом экономической деятельности 55.1 «деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания» с 2006 года, из чего следует, что ответчик и ранее предоставлял гостиничные услуги, тогда как спорные объекты капитального строения возводятся только с 2018 года.

При этом судом первой инстанции верно отмечено, что исходя из планировки, спорное строение может быть использовано и как жилой дом, и как жилой дом с комнатами для временного проживания гостей, в том числе за плату. То есть, спорное строение после окончательного завершения всех строительных работ, предположительно возможно будет использовать как для проживания одной семьи, так и для сдачи в наём всего здания или комнат в нём. Однако на момент разрешения спора устранить имеющиеся сомнения в предназначении спорного объекта ни суд первой инстанции, ни апелляционный суд не находят возможным.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 28.02.2020 № 32-30003/2018 указано, что при отсутствии в материалах дела доказательств, подтверждающих невозможность использования объекта в целях личного проживания, основания для сноса объекта в связи с использованием ответчиком постройки и земельного участка по нецелевому назначению (как гостиницы) нельзя признать правомерными.

Таким образом, доводы истца о том, что спорный объект является по своей сути гостиницей, суд первой инстанции обоснованно признал преждевременными.

С учетом указанных обстоятельств администрация в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представила надлежащих доказательств того, что спорные строения не являются объектами



индивидуального жилищного строительства, а также, что спорные объекты не соответствуют требованиям надежности и безопасности, возведены с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, либо создают угрозу жизни и здоровью граждан, влияют на нормальную эксплуатацию земельных участков смежных землепользователей.

Наличие у администрации полномочий по осуществлению земельного контроля за использованием земельных участков не влечет ее освобождение от обязанности по доказыванию обоснованности заявленных требований на основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах, судом первой инстанции обоснованно отказано в удовлетворении иска администрации о сносе объектов капитального строительства.

Возражениями заявителя, изложенными в жалобе, не опровергаются выводы суда первой инстанции. Несогласие с оценкой имеющихся в деле доказательств не свидетельствует о том, что судом допущены нарушения, не позволившие всесторонне, полно и объективно рассмотреть дело.

Судом первой инстанции верно установлены фактические обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, дана правильная оценка доказательствам и доводам участвующих в деле лиц.

Нарушений или неправильного применения норм материального или процессуального права, являющихся в силу статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием к отмене или изменению решения, апелляционной инстанцией не установлено.

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

### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 11.08.2020 по делу № А32-53570/2019 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

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 срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

Судьи



Р.А. Абраменко

М.Н. Малыхина

А.А. Попов



Арбитражный суд Краснодарского  
края.

Пронумеровано, прошито и  
скреплено печатью на 5-и листах.

Копия верна.

Секретарь судебного заседания  
Пшидаток А.А.

*А.А. Пшидаток*  
«28»

