



**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  
22 марта 2021 года

дело № А32-15028/2020  
15АП-21626/2020

Резолютивная часть постановления объявлена 15 марта 2021 года.  
Полный текст постановления изготовлен 22 марта 2021 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Галова В.В.,  
судей Попова А.А., Сулименко О.А.,  
при ведении протокола судебного заседания  
секретарем судебного заседания Романовым А.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу  
Администрации муниципального образования города Краснодар  
на решение Арбитражного суда Краснодарского края  
от 27 октября 2020 года по делу № А32-15028/2020  
по иску Администрации муниципального образования города Краснодар  
к ответчику: индивидуальному предпринимателю Сень Сергею Викторовичу  
(ИНН 233407500550),  
при участии третьих лиц: Управления Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, филиала  
федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная  
кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра  
и картографии» по Краснодарскому краю,  
о сносе самовольной постройки,

**УСТАНОВИЛ:**

Администрация муниципального образования город Краснодар (далее - администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к индивидуальному предпринимателю Сень Сергею Викторовичу (далее - предприниматель), согласно которого просит:

обязать предпринимателя снести самовольно возведенные объекты капитального строительства - одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0121011:1923 общей площадью 1470,6 кв. м, одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0121011:1942 общей площадью 1470,6 кв. м, расположенные на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, свх. «Калининский» в течение месяца с момента

вступления решения суда в законную силу. В случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов;

внести в ЕГРН запись о прекращении права собственности Сень С.В. на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0121011:1923, общей площадью 1470,6 кв. м, нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0121011:1942, общей площадью 1470,6 кв. м, расположенные на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, свх. «Калининский», а также аннулировать в ЕГРН регистрационные записи от 05.12.2019 N 23/001/188/2019-8963 и N 23/001/188/2019-8964;

указать, что решение суда является основанием для снятия с государственного кадастрового учета нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0121011:1923, общей площадью 1470,6 кв. м, нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0121011:1942 общей площадью 1470,6 кв. м, расположенные на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, свх. «Калининский»;

взыскать с предпринимателя в соответствии со статьей 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) неустойку в случае неисполнения судебного акта в размере 15000 руб. за каждый день неисполнения решения о сносе самовольной постройки.

Требование мотивировано возведением спорных построек с нарушением градостроительных норм и правил в отсутствие разрешительной документации.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 27.10.2020 в иске отказано.

Не согласившись с принятым судебным актом, администрация обжаловала его в порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, просит решение суда отменить, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

Администрация полагает, что спорные объекты являются объектами капитального строительства и согласно ст. 222 ГК РФ необходимо было получение разрешения на строительство. Апеллянт указывает, что решение об отказе в сносе самовольно возведённых объектов, а также в требованиях о признании отсутствующим зарегистрированного права вносит правовую неопределённость.

Ответчиком в материалы дела представлен отзыв на жалобу, из содержания которого следует, что ответчик находит решение суда законным и обоснованным, а доводы жалобы - несостоятельными.

Участвующие в деле лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

При названных обстоятельствах суд счел возможным рассмотреть жалобу по существу в соответствии с положениями статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие сторон.

Как следует из материалов дела, предприниматель Сень С.В. является собственником земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:43:012011:690, площадью 20000 кв. м с видом разрешенного использования - для ведения крестьянского хозяйства, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,

свх. «Калининский» (запись регистрации от 20.03.2018 N 23:43:012011:690-23/001/2018-2).

Согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости от 05.12.2019 N 23/001/188/2019-8963, 23/001/188/2019-8964 на указанном земельном участке располагаются объекты недвижимости - одноэтажное нежилое здание склада с кадастровым номером 23:43:0121011:1923, общей площадью 1470,6 кв. м, одноэтажное нежилое здание склада с кадастровым номером 23:43:0121011:1942, общей площадью 1470,6 кв. м, принадлежащие на праве собственности ответчику (регистрационные записи от 30.05.2018 N 23:43:0121011:1923 - 23/001/2018-1; от 29.08.2018 N 23:43:0121011:1942-23/001/2018-1).

В ходе осуществления муниципального земельного контроля специалистами управления муниципального земельного контроля администрации установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:012011:690 расположены два одноэтажных нежилых здания - склады с кадастровыми номерами 23:43:0121011:1923, 23:43:0121011:1942, площадью 1470, 6 кв. м каждый, о чем составлен акт визуальной фиксации использования земельного участка от 19.12.2019 N 637.

В акте также зафиксировано, что разрешение на строительство указанных объектов в установленном порядке не выдавалось. В соответствии с градостроительным планом земельного участка от 16.05.2019 N RU 23306000-00000000014361 границы, в пределах которых разрешается строительство капитальных объектов отсутствуют. Земельный участок расположен в зоне сельскохозяйственных угодий.

Полагая, что возведенные объекты являются самовольными постройками, администрация обратилась в арбитражный суд с иском о сносе.

При принятии настоящего судебного акта суд апелляционной инстанции полагает законным и обоснованным исходить из следующего.

Согласно статье 222 ГК РФ 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.

Само по себе возведение самовольной постройки является правонарушением, нарушением норм как частного, так и публичного права. Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 03.07.2007 N 595-О-П: самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, не является ее законным владельцем.

Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК РФ три признака самовольной постройки, а

именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, то есть санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Согласно разъяснениям, изложенным в пунктах 22 и 24 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - постановление N 10/22) 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.

В соответствии с пунктом 23 постановления N 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.

Возражая против удовлетворения иска, ответчик указал на некапитальность спорных объектов.

В силу статьи 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 их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К объектам капитального строительства законодатель относит здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (пункт 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ).

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 N 11052/2009, суд при рассмотрении спора должен дать квалификацию объекту, основываясь на установленных фактических обстоятельствах, определить, имеется ли самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в пункте 1 статьи 130 ГК РФ.

В целях выяснения обстоятельств, входящих в предмет доказывания по делу, определением суда первой инстанции от 11.08.2020 по ходатайству сторон назначена судебная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Многопрофильный экспертный центр» Кантемирову А.В.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Каковы технические характеристики объектов - одноэтажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0121011:1923 общей площадью 1470,6 кв. м, одноэтажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0121011:1942 общей площадью 1470,6 кв. м, расположенных на земельном участке с кадастровым

номером 23:43:0121011:690 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, свх. «Калининский»?

2. Являются ли указанные объекты капитальными (имеют ли фундамент, какова глубина его залегания)? Возможно ли перемещение спорных объектов без причинения им несоразмерного ущерба?

3. В пределах какого земельного участка находятся спорные объекты? Не находятся ли спорные объекты в охранных зонах?

4. Соответствуют ли спорные объекты техническим, градостроительным, строительным, санитарным, эпидемиологическим нормам и правилам, требованиям о пожарной безопасности?

5. Создают ли спорные объекты угрозу жизни и здоровья граждан, не нарушают ли права и законные интересы других лиц??

В экспертном заключении от 18.09.2020 N И78/08-2020 эксперт пришел к следующим выводам:

1) Одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0121011:1942 имеет следующие характеристики: площадь 1470, 60 кв. м; высота 5,4 м; назначение - нежилое; количество этажей, в том числе подземных - 1; дата завершения строительства - 2018 г.;

Одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0121011:1923 имеет следующие характеристики: площадь 1470, 60 кв. м; высота 5 м; назначение - нежилое; количество этажей, в том числе подземных - 1; дата завершения строительства - 2018 г.;

2) Экспертом определено, что технически возможно перемещение исследуемого объекта при условии потери части конструктивных элементов в размере 15% от его восстановительной стоимости, при этом нормативный срок технической эксплуатации (долговечность) составляет 15-25 лет. Исследуемые объекты не являются объектами капитального строительства, прочно связанными с землей в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, градостроительными и строительными нормами и правилами и их перемещение без несоразмерного ущерба возможно.

3) Исследуемый объект в виде двух временных сооружений расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121011:690, расположенного в территориальной зоне СХ.2 - Зоны сельскохозяйственных угодий. Согласно сведений, содержащихся в градостроительном плане N RU 23306000-00000000014361, участок не расположен в каких-либо охранных зонах.

4) Спорные объекты в части объемно-планировочных, архитектурных, конструктивных решений, противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований соответствуют нормативным требованиям и правилам. В части месторасположения относительно сложившейся застройки и относительно границ земельного участка соответствует нормативным требованиям Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар.

5) Исследуемые объекты соответствуют требованиям строительных, санитарно-эпидемиологических и гигиенических норм, предъявляемым к аналогичным объектам, не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Из исследовательской части экспертного заключения следует, что спорные объекты с кадастровыми номерами 23:43:0121011:1942, 23:43:0121011:1923 имеют

следующие конструктивные решения: монолитные железобетонные полы, установлены металлические колонны сечением 120x120 мм высотой 5 м; соединение основания колонн с бетонным полом - анкерное; соединение колонн с балками металлическими перекрытиями - с применением ручной электродуговой сварки; выполнены балки системы перекрытия металлические - швеллер; поверх колонн установлены металлические фермы, выполненные с применением электродуговой сварки. Элементы стального каркаса стропильной системы выполнены из профилей гнутых замкнутых сварных прямоугольных сечением 40 мм x 20 мм.

Исследовав и оценив заключение эксперта, апелляционный суд пришел к выводу о том, что в выводах эксперта не имеется противоречий либо неясности, заключение составлено со ссылками на примененные методы исследования, соответствуют требованиям научности, объективности, обоснованности, достоверности и проверяемости, ответы даны по тем вопросам, которые поставлены судом; выводы эксперта носят категоричный, а не вероятностный характер; исследование проведено квалифицированным специалистом, обладающим специальными знаниями, экспертом дана подписка об ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Доказательств иного не представлено, достоверность выводов надлежащим образом не опровергнута, доказательства какой-либо заинтересованности экспертов не выявлено. Заключение эксперта составлено в результате объективного и полноценного исследования.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения эксперта судом не установлено, в связи с чем заключение строительно-технической экспертизы принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Как верно указано судом первой инстанции, понятие «недвижимое имущество» является правовой категорией. Для отнесения к ней объекта необходимо наличие определенных признаков. Данные признаки закреплены в пункте 1 статьи 130 ГК РФ. В соответствии с ним 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 их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Таким образом, возможность признания объекта недвижимой вещью определяется техническими характеристиками данного объекта и степенью его связанности с земельным участком, на котором располагается данный объект.

Из описания объектов с кадастровыми номерами 23:43:0121011:1923, 23:43:0121011:1942, приведенного в заключении судебной экспертизы от 18.09.2020 N И78/08-2020, а также из фотоматериалов, приложенных к экспертному заключению следует, что данные объекты не могут быть отнесены к категории недвижимого имущества, т.к. не обладают признаками последнего: металлические конструкции без существенных технических и материальных затрат могут быть разобраны, перенесены на новое место и воссозданы без утраты объектом его первоначального предназначения.

Особенность металлических, деревянных, каркасных, металлопластиковых и иных сооружений состоит в том, что данный материал в отличие от кирпичной, железобетонной, монолитной кладки в результате его разборки, не утрачивает своих полезных свойств, что позволяет его повторно использовать.

Аналогичная позиция изложена в пункте 1 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016, в котором указано, что не является капитальным объект, являющийся типовым, изготовленным в заводских условиях, части и соединительные элементы которого поставляются в разобранном состоянии, собранная конструкция крепится на бетонную площадку креплениями, обеспечивающими временную прочную связь с такой площадкой, установка объекта производится без устройства заглубленного в землю фундамента, который свидетельствовал бы о наличии прочной связи с землей.

При этом, возведение бетонного фундамента не может рассматриваться как доказательство строительства капитального здания, поскольку такого рода фундамент используется и для возведения временных сооружений.

Исходя из изложенного, исследовав и оценив в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0121011:1923, общей площадью 1470,6 кв. м и одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0121011:1942 общей площадью 1470,6 кв. м не являются капитальными объектами и не относятся к недвижимому имуществу.

Поскольку спорные сооружения не являются объектами недвижимого имущества, в соответствии с разъяснениями пункта 29 постановления N 10/22 их признание самовольными постройками и последующий снос по основанию, предусмотренному статьей 222 ГК РФ, невозможны.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции отсутствуют основания для переоценки вывода суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении исковых требований о сносе самовольно возведенных объектов капитального строительства.

Вместе с тем, при установлении того обстоятельства, что спорные строения не являются объектами недвижимости у суда первой инстанции отсутствовали основания для отказа в удовлетворении требований истца об исключении записей из ЕГРН.

Апелляционный суд отмечает, что право органа местного самоуправления в границах муниципального образования независимо от форм собственности и целевого назначения земель осуществлять контроль над размещением движимых и недвижимых объектов закреплено статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации, нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации и положениями Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Согласно абзацу четвертому пункта 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 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 N 10/22) в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из

чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

В пункте 52 совместного постановления Пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - постановление N 10/22) разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими (пункт 52 постановления N 10/22).

По смыслу данного положения иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством. При этом такой способ защиты предусмотрен исключительно в прямо указанных в данном положении случаях.

К таким случаям, в частности, относится государственная регистрация права собственности на объект, являющийся движимым имуществом.

Исковые требования о внесении в ЕГРН запись о прекращении права собственности на спорные объекты заявлены администрацией с целью изменения данных, содержащихся в системе учета прав на недвижимое имущество, приведения их в соответствие с фактическими обстоятельствами. Такое требование по своему характеру, целевой направленности и условиям предъявления аналогично способу защиты права, указанному в пункте 52 постановления от 29.04.2010 N 10/22. Несовпадение формулировки заявленного иска с названным способом защиты права не влияет на существо требования администрации (аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.10.2010 N 4372/10 по делу N А40-30545/09-157-220).

Исходя из изложенного суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что записи от 05 декабря 2019 года № 23/001/188/2019-8963 и 23/001/188/2019-8964 в Едином государственном реестре недвижимости о регистрации права собственности Сень Сергея Владимировича на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0121011:1923 площадью 1470,6 кв.м. и нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0121011:1942 общей площадью 1470,6 кв.м., расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0122011:690 по адресу: город Краснодар, свх «Калининский» Прикубанского внутригородского округа надлежит аннулировать (признать недействительными).

В удовлетворении остальной части иска надлежит отказать.

Поскольку исковые требования Администрации удовлетворены частично в части погашения записей в реестре, соответствующая пропорциональная часть



судебных расходов по оплате стоимости экспертизы подлежит распределению между истцом и ответчиком.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27 октября 2020 года по делу А32-15028/2020 отменить и принять новый судебный акт.

Аннулировать (признать недействительными) записи от 05 декабря 2019 года № 23/001/188/2019-8963 и 23/001/188/2019-8964 в Едином государственном реестре недвижимости о регистрации права собственности Сень Сергея Владимировича на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0121011:1923 площадью 1470,6 кв.м. и нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0121011:1942 общей площадью 1470,6 кв.м., расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0122011:690 по адресу: город Краснодар, свх «Калининский» Прикубанского внутригородского округа.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с Сень Сергея Владимировича в пользу общества с ограниченной ответственностью «Многопрофильный экспертный центр» 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей стоимости экспертизы.

Взыскать с Администрации муниципального образования город Краснодар в пользу общества с ограниченной ответственностью «Многопрофильный экспертный центр» 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей стоимости экспертизы.

Взыскать с Сень Сергея Владимировича в доход федерального бюджета 6 000 (шесть тысяч) рублей государственной пошлины.

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.

Председательствующий

В.В. Галов

Судьи

А.А. Попов

О.А. Сулименко