



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

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**РЕШЕНИЕ**  
**арбитражного суда первой инстанции**

Дело № А32-6835/2020

г. Краснодар

“ 16 ” июля 2020г.

Резолютивная часть решения объявлена 14.07.2020. Полный текст решения  
изготовлен 16.07.2020.

Арбитражный суд Краснодарского края  
в составе судьи Н.В. Петруниной

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Савченко О.В.  
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску индивидуального  
предпринимателя Паремужева Артема Георгиевича (ОГРНИП 319237500394476,  
ИНН 231200466155), г. Краснодар, Краснодарского края к администрации  
муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН  
2310032246), г. Краснодар, Краснодарского края о признании права собственности  
при участии:

от истца: Самохвалов С.С. – представитель по доверенности от 01.06.2020 №  
23АВ0257467,

от ответчика: Трошина О.Н. – представитель по доверенности от 11.12.2019 №  
2670/01

установил:

Индивидуальный предприниматель Паремужев Артем Георгиевич, г. Краснодар,  
Краснодарского края обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым  
заявлением к администрации муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар,  
Краснодарского края и просит признать право собственности на следующие здания и  
сооружения:

- административно-бытовое: количество этажей – 3, этажность – 3, общая площадь –  
1115,0 кв.м;

- хозяйственно-бытовое: количество этажей – 3, этажность 1, общая площадь – 627,9  
кв.м;

- основной склад: количество этажей – 1, этажность – 1, общая площадь – 1331,40  
кв.м;

- основной склад: количество этажей – 1, этажность – 1, общая площадь – 1314,70  
кв.м;

- основной склад: количество этажей – 1, этажность – 1, общая площадь – 1313,50  
кв.м;

- основной склад: количество этажей – 1, этажность – 1, общая площадь - 1313,10  
кв.м;

- основной склад: количество этажей – 1, этажность – 1, общая площадь – 1315,40 кв.м;

- основной склад: количество этажей – 1, этажность – 1, общая площадь – 1293,00 кв.м, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125001:364, общей площадью 17997 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты складского назначения различного профиля, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, почтовое отделение № 56.

Определением суда от 08.06.2020 по делу назначена судебная экспертиза, производство которой поручено ООО «Многопрофильный экспертный центр» (350000, г. Краснодар, ул. Янковского, д. 90, оф. 1), эксперту Тюренковой С.А.

В материалы дела поступила судебная экспертиза № Э71/06-20 от 09.07.2020.

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

Ответчик указал, что выводы эксперта не оспаривает, в иске просит отказать, поскольку разрешение на строительство объектов истцу не выдавалось.

Стороны пояснили, что дополнительных документов и ходатайств не имеют.

Для оглашения резолютивной части судебного акта в судебном заседании 14.07.2020 судом в порядке ст. 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 12-30 час. текущего дня. Информация об объявлении перерыва в судебном заседании была размещена на официальном сайте суда в сети «Интернет» по адресу: <http://krasnodar.arbitr.ru>. После перерыва судебное заседание было продолжено в отсутствие представителей сторон. Стороны дополнительных документов и ходатайств не направили.

Спор рассматривается по правилам ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителей сторон по имеющимся материалам дела. Аудиозапись судебного заседания не велась.

Суд, исследовав собранные по делу доказательства, оценив их в совокупности в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, счел заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.08.2019 по делу № А32-31838/2018, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2019, удовлетворены иски требования администрации муниципального образования город Краснодар (далее - администрация) к индивидуальному предпринимателю Паремухову Артему Георгиевичу (далее - предприниматель) о возложении на предпринимателя обязанности в течение месяца со дня вступления в законную силу судебного акта по делу произвести снос объектов капитального строительства: административно-бытового здания общей площадью 1115 кв.м, хозяйственно-бытового здания общей площадью 627,9 кв.м, основного склада общей площадью 1331,4 кв.м, основного склада общей площадью 1314,7 кв.м, основного склада общей площадью 1313,5 кв.м, основного склада общей площадью 1313,1 кв.м, основного склада общей площадью 1313,4 кв.м, основного склада общей площадью 1293 кв.м, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125001:364 по адресу: город Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, почтовое отделение № 56.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.01.2020 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций отменены, в удовлетворении исковых требований администрации отказано.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 18.05.2020 № 308-ЭС20-6294 отказано в передаче кассационной жалобы администрации муниципального образования город Краснодар для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судом кассационной инстанции установлен, что оснований для удовлетворения требований администрации о сносе спорных объектов не имеется, поскольку спорные

объекты являются объектами незавершенным строительством, соответствуют градостроительным требованиям, строительным нормам и правилам, противопожарным нормам, санитарным нормам и правилам, а также Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, не превышают параметры разрешенного строительства, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, и не затрагивают права третьих лиц, находятся в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125001:364, принадлежащим предпринимателю на праве собственности, со значительным отступом от границ земельного участка, и соответствуют виду разрешенного использования и целевому назначению земельного участка; ответчик предпринял меры к легализации спорных объектов (подготовил проектную и иную техническую документацию, градостроительный план земельного участка, обратился в уполномоченный орган с заявлением о получении разрешения на строительство).

В соответствии с частью 3 статьи 69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Как следует из конституционно-правового смысла положений статьи 69, выявленного Постановлением Конституционного Суда РФ от 21.12.2011 N 30-П (пункт 3.1.) в данном основании для освобождения от доказывания проявляется преюдициальность как свойство законной силы судебных решений, общеобязательность и исполнимость которых в качестве актов судебной власти обусловлены ее прерогативами. Признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их опровержения принимаются другим судом по другому делу в этом же или ином виде судопроизводства, если они имеют значение для разрешения данного дела. Тем самым преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовой определенности.

Таким образом, в силу прямого указания статьи 69 АПК РФ, факты наличия на спорном земельном участке объектов недвижимости, признанных самовольными в порядке статьи 222 ГК РФ, в отношении которых предприниматель пытался получить разрешения на строительство как до начала строительства (реконструкции) спорного объекта, так и во время проведения работ, не подлежат установлению вновь.

Кроме того, суд кассационной инстанции указал, что по смыслу статьи 222 Гражданского кодекса и приведенных разъяснений, отсутствие разрешения на строительство как единственный признак самовольности постройки не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки, так как необходимость сноса самовольной постройки гражданское законодательство связывает не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки, ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Полагая, что имеются основания для признания права собственности на спорный объект в порядке статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец обратился в суд с настоящим иском.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

Основанием иска о признании права собственности на объекты недвижимости являются обстоятельства, подтверждающие основания возникновения у истца права собственности на спорное имущество; необходимым условием удовлетворения иска является подтверждение истцом своих прав на указанное имущество (статья 65 АПК РФ).

Основания приобретения права собственности предусмотрены нормами главы 14 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Признание права собственности как способ судебной защиты, направленный на создание стабильности и определенности в гражданских правоотношениях, представляет собой отражение в судебном акте возникшего на законных основаниях права, наличие которого не признано кем-либо из субъектов гражданского права. Поэтому иск о признании права подлежит удовлетворению только в случае установления правовых оснований для обладания истцом спорной вещью на заявленном им праве.

В соответствии с пунктами 1 и 2 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. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

В соответствии с п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ в редакции Федерального закона право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан (абзац 3 пункта 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее – Постановление № 10/22).

В целях проверки соответствия спорных строений требованиям градостроительных, строительных и иных обязательных норм и правил, установления фактического размещения спорных объектов на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125001:364, общей площадью 17997 кв.м, определением суда от 08.06.2020 по делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Многопрофильный экспертный центр» (350000, г. Краснодар, ул. Янковского, д. 90, оф. 1), эксперту Тюренковой Светлане Александровне.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

- 1) Определить в границах ли земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125001:364 расположен спорный объект, соответствует ли виду разрешенного использования и целевому назначению земельного участка?
- 2) Соответствуют ли объекты недвижимости, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125001:364 по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский

округ, п. Индустриальный, почтовое отделение № 56 требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар? Если нет, то в чем проявляется несоответствие?

3) Создают ли данные помещения угрозу жизни и здоровью граждан, а также нарушают ли права и охраняемые законом интересы других лиц?

Заключением судебной экспертизы № Э71/06-20 от 09.07.2020 установлено следующее:

1. Здание склада, здание офиса и здание хозблока расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125001:364 по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, почтовое отделение № 56 и соответствуют виду разрешенного использования и целевому назначению земельного участка.

2. Здание склада, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125001:364 по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, почтовое отделение № 56 на данном этапе соответствует требованиям строительных, санитарно-гигиенических, противопожарным нормам и правил, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, не соответствует градостроительным нормам и правилам только в части отсутствия разрешения на строительство.

Здание офиса и здание хозблока, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125001:364 по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, почтовое отделение № 56, на данном этапе соответствуют требованиям строительных, санитарно-гигиенических, противопожарным нормам и правил, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, соответствуют градостроительным нормам и правилам.

3. Здание склада, здание офиса и здание хозблока, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125001:364 по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, почтовое отделение № 56, на данном этапе (момент ведения отделочных и монтажных работ) не создают угрозу жизни и здоровью граждан по всем установленным в ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ минимально необходимым требованиям к зданиям и сооружениям. Исследуемые объекты расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125001:364 и не создают угрозу жизни и здоровью граждан, следовательно, не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц.

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

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленное суду заключение эксперта от 16.10.2018 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.

На основании вышеизложенного, заключение судебной экспертизы № Э71/06-20 от 09.07.2020, выполненное экспертом ООО «Многопрофильный экспертный центр» Тюренковой С.А. принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

На основании вышеизложенного, оценив в совокупности все представленные доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимая во внимание выводы суда кассационной инстанции в рамках спора по делу № А32-31838/2018, а также конкретные и фактические обстоятельства дела, учитывая, что спорные объекты построены на принадлежащем истцу на праве собственности земельном участке с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, не нарушают права и законные интересы других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, истцом предпринимались надлежащие меры к легализации объектов, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований в полном объеме.

Также суд считает необходимым указать, что в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вступившее в законную силу решение суда по данному делу является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на спорный объект, однако не изменяет установленного законом порядка такого учета и государственной регистрации.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате госпошлины подлежат отнесению на истца.

От экспертной организации ООО «Многопрофильный экспертный центр» поступило ходатайство о переводе денежных средств с депозитного счета арбитражного суда в сумме 80000 руб. в счет оплаты стоимости экспертизы.

Как установлено судом, истцом на депозитный счет суда внесено 80000 руб. в счет оплаты стоимости судебной экспертизы, что подтверждается платежным поручением № 142 от 02.06.2020.

Суд считает указанное ходатайство эксперта подлежащим удовлетворению, поскольку экспертиза была проведена, определение суда исполнено.

Руководствуясь ст.ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### Р Е Ш И Л:

Признать за индивидуальным предпринимателем Паремужовым Артемом Георгиевичем, г. Краснодар, Краснодарского края право собственности на следующие здания и сооружения, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125001:364, общей площадью 17997 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты складского назначения различного профиля, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, почтовое отделение № 56, а именно:

- административно-бытовое: количество этажей – 3, этажность – 3, общая площадь – 1115,0 кв.м;

- хозяйственно-бытовое: количество этажей – 3, этажность 1, общая площадь – 627,9 кв.м;

- основной склад: количество этажей – 1, этажность – 1, общая площадь – 1331,40 кв.м;

- основной склад: количество этажей – 1, этажность – 1, общая площадь – 1314,70 кв.м;

- основной склад: количество этажей – 1, этажность – 1, общая площадь – 1313,50 кв.м;

- основной склад: количество этажей – 1, этажность – 1, общая площадь – 1313,10 кв.м;
- основной склад: количество этажей – 1, этажность – 1, общая площадь – 1315,40 кв.м;
- основной склад: количество этажей – 1, этажность – 1, общая площадь – 1293,00 кв.м.

Произвести перевод денежных средств с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края в сумме 80000 руб. на расчетный счет ООО «Многопрофильный экспертный центр» по реквизитам, указанным в приложении к сопроводительному письму № 312 от 10.07.2020.

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 21.05.2020 9:34:33  
Кому выдана Петрунина Наталья Владимировна