



## Арбитражный суд Мурманской области

ул. Академика Книповича, д.20, г. Мурманск, 183038

<http://murmansk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

город Мурманск

дело № А42-6493/2019

16 декабря 2019 года

резолютивная часть решения оглашена 11 декабря 2019 года.

Арбитражный суд Мурманской области, в составе судьи Дубровкина Р.С., при ведении протокола секретарем с/з Костиной К.В., при участии представителя администрации и КГТР администрации г. Мурманска Афанасьева А.Ю. (доверенности от 24.06.2019 и от 18.03.2019), представителя администрации Подлипской О.А. (доверенность от 04.03.2019), представителя Шукюрова Я.А.о. Балдина Д.С. (доверенность от 18.07.2019), представителя Минстрой МО Ермаковой М.А. (доверенность от 10.01.2019), эксперта Шевелькова В.А., рассмотрев в открытом заседании иск администрации города Мурманска к предпринимателю Шукюрову Я.А.о. о сносе самовольной постройки, третьи лица: Минстрой МО, управление Росреестра по МО, КГТР администрации г. Мурманска и КИО г. Мурманска,

установил:

администрация города Мурманска (183006, г. Мурманск, пр. Ленина, д. 75, ОГРН 1025100849366, ИНН 5191601827, далее – истец, Администрация) обратилась в Арбитражный суд Мурманской области с иском к Шукюрову Ягубу Асадуллы оглы (г. Мурманск, ОГРН 304519017700021, далее – ответчик, Предприниматель) о понуждении снести самовольно построенное сооружение с кадастровым номером 51:20:0003182:610, представляющее собой объект незавершенного строительства «Предприятие мелкооптовой торговли», расположенный по адресу: г. Мурманск, проезд Металлистов.

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены: управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области

(183025, г. Мурманск, ул. Полярные Зори, д. 22, ОГРН 1045100220285, ИНН 5190132523, далее – управление Росреестра), Министерство строительства и территориального развития Мурманской области (183016, г. Мурманск, ул. Софьи Перовской, д. 2, ОГРН 1045100171115, ИНН 5190127273, далее – Минстрой МО), комитет градостроительства и территориального развития администрации города Мурманска (183012, г. Мурманск, пр. Ленина, д. 77, ОГРН 1105190000871, ИНН 5190913076, далее – КГТР г. Мурманска), комитет имущественных отношений г. Мурманска (183038, г. Мурманск, ул. Комсомольская, д. 10, ОГРН 1025100861004, ИНН 5190800019, далее – КИО г. Мурманска).

В ходе рассмотрения дела истец несколько раз уточнял требование. В окончательной редакции (заявление от 20.11.2019 № 6/н) просил обязать ответчика снести самовольно построенный объект незавершенного строительства: «Предприятие мелкооптовой торговли» с кадастровым номером 51:20:0003182:610, расположенный в пределах земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003182:305 в районе проезда Металлистов в городе Мурманске в течение 3 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу (том 5, листы 1, 2).

Уточнение требований принято судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

В отзыве на иск, в дополнении к нему ответчик просил отказать в иске, поскольку в материалы дела не представлено доказательств, подтверждающих возведение спорного объекта с существенными нарушениями градостроительных, строительных норм и правил. Параметры возведенного Предпринимателем объекта соответствуют проектной документации и разрешению на строительство. Судебные акты судов общей юрисдикции не имеют преюдициального значения для разрешения настоящего спора. У ответчика имеется действующее разрешение на строительство. В настоящее время ответчик вносит изменения в проект и выполняет работы направленные на приведение параметров объекта к требованиям проектной документации (том 1, листы 123-124, том 2, листы 20-23).

Управление Росреестра по Мурманской области в отзыве указало, что в едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) имеются записи о постановке спорного объекта на кадастровый учет и регистрации права собственности на объект незавершенного строительства за ответчиком. Основанием для регистрации права послужили договор аренды земельного участка от 20.06.2013 № и разрешение на строительство RU 51320000–435 от 06.06.2014 (том 1, лист 108, 109).

В отзывах на иск Минстрой МО сообщил, что в проектной документации и в разрешении на строительство предусмотрено строительство 2-этажного здания. По результатам проверок установлено, что Предприниматель осуществляет строительство трехэтажного здания. При его строительстве допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил. По мнению третьего лица, привести объект в соответствии с требованиями нормативных актов не представляется возможным (том 1, листы 118-120, том 3, листы 141-144).

КГТР г. Мурманска в отзыве на иск пояснил, что его позиция совпадает с позицией Администрации, просил удовлетворить иск (том 1, листы 126, 127).

Остальные лица отзывы на иск не представили.

В определении от 3 октября 2019 года по делу назначена строительно-техническая экспертиза, производство по делу приостановлено (том 2, листы 95-98).

Протокольным определением от 6 ноября 2019 года производство по делу возобновлено (том 3, лист 147).

Заключение эксперта исследовалось в судебном заседании 06.11.2019, эксперт опрошен судом в заседании 11.12.2019.

Истец поддержал заявленное требование с учетом уточнения. Ответчик просил отказать в удовлетворении иска. Представители Минстроя МО и КГТР г. Мурманска поддержали позиции, изложенные в отзывах на иск. В соответствии со статьями 121, 123, 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие представителя КИО г. Мурманска.

Как следует из представленных доказательств, в соответствии с постановлением Администрации от 31.05.2013 № 1325 о предоставлении в пользование земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003182:305, площадью 728 м<sup>2</sup>, Предпринимателем и КИО г. Мурманска заключен договор аренды от 20.06.2013 № 11474. Земельный участок выделен ответчику для строительства магазина мелкооптовой торговли сельскохозяйственной продукцией и проезда к зданию склада № 8 (том 1, листы 26, 27, том 2, листы 26-32).

На основании постановления Администрации от 19.05.2016 № 1368 и заявления Предпринимателя от 26.05.2016 подписано дополнительное соглашение от 30.05.2016 № 3 к договору от 20.06.2013 № 11474. Срок аренды земельного участка продлен до 31.05.2023 (том 1, лист 28, том 4, листы 20, 21, 28).

2 июня 2014 года ответчик обратился с заявлением в КГТР г. Мурманска о получении разрешения на строительство объекта: «Предприятие мелкооптовой торговли по проезду Металлистов в г. Мурманске» на арендуемом земельном участке сроком на 7 месяцев (том 1, лист 29).

27.02.2015 Предпринимателю выдано разрешение на строительство № RU51320000-435, со сроком действия до 06.01.2015.

15.04.2015 в него внесены изменения, ответчику согласовано строительство спорного объекта с параметрами: строительный объем – 3397,4 куб.м.; общая площадь – 489,3 кв.м.; площадь застройки – 265 кв.м.; этажность – 2 (том 1, лист 30).

22 мая 2019 года на основании решения КГТР г. Мурманска действие разрешения на строительство продлено до 31 мая 2020 года (том 1, лист 32).

Предприниматель поставил спорный объект на кадастровый учет (номер 51:20:0003182:610) и 06.03.2019 зарегистрировал право собственности на незавершенный строительством объект: «Предприятие мелкооптовой торговли», со степенью готовности – 80%, площадью застройки 262 кв.м., расположенный по адресу: г. Мурманск, проезд Металлистов в районе, на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0003182:305,

что подтверждается выпиской из ЕГРН от 13.06.2019 № КУВИ-001/2019-13097179 (том 1, листы 32-37).

В апреле 2019 года и в июне 2019 года Минстроем МО в рамках реализации функций регионального государственного строительного контроля проведены проверки на предмет соблюдения застройщиком обязательных требований законодательства о градостроительной деятельности, в т.ч. технических регламентов, а также проектной документации.

В ходе проверок выявлены нарушения, перечень которых отражен в актах от 22.04.2019 № 26/16 и от 26.06.2018 № 38/18 (том 1, листы 46-73).

По результатам проверок Предприниматель привлечен к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 9.4, частью 1 статьи 9.5 и частью 1 статьи 9.5.1 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях.

Постановления о привлечении ответчика к ответственности были предметом исследования и оценки судов общей юрисдикции. В результате проверки изложенных в них фактических обстоятельств, признаны законными и обоснованными, что подтверждается вступившими в законную силу судебными актами (том 1, листы 74-99).

16 мая 2019 года Минстрой МО уведомил КГТР г. Мурманска о выявлении факта возведения объекта капитального строительства: «Предприятие мелкооптовой торговли по проезду Металлистов в г. Мурманске» без получения необходимых в силу закона согласований и разрешений, а также с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (том 1, лист 45).

Поскольку право собственности на незавершенный строительством объект уже было зарегистрировано в ЕГРН, Администрация обратилась в суд к Предпринимателю с настоящим иском.

В силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Конституционный Суд Российской Федерации в пункте 2 Определения от 03.07.2007 № 595-О-П сформулировал следующую правовую позицию: 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, законным владельцем.

Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК Российской Федерации 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 существенным 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, т.е. санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

По буквальному смыслу оспариваемой нормы, содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина гражданина в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 ГК РФ.

Аналогичные разъяснения даны в «Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014).

Пленум Верховного Суда РФ № 10 и Пленум ВАС РФ № 22 в пункте 30 постановления 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 № 10/22) дал следующие разъяснения.

В соответствии со статьей 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

Регистрация права собственности на спорный объект не исключает возможности предъявления требования о его сносе (абзац 1 пункта 23 постановления № 10/22).

Из приведенных норм материального права и правовых позиций следует, что объект незавершенного строительства, несмотря на регистрацию на него права собственности, может быть признан судом самовольной постройкой, если в ходе рассмотрения дела будет установлено, что он возведен с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил при его строительстве.

Оценив представленные в материалы дела доказательства на основании положений статей 65, 71 АПК РФ, суд первой инстанции пришел к выводу, что Администрация доказала обстоятельства, указанные в основание настоящего иска.

Возведение спорного объекта с нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, несоответствие его параметров проектной документации, разрешению на строительства с изменением от 15.04.2015 подтверждается актами проверок

регионального строительного надзора от 22.04.2019 № 26/19 и от 26.06.2018 № 38/18, а также вступившими в законную силу судебными актами судов общей юрисдикции, в которых проверялось обоснованность привлечения Предпринимателя к административной ответственности (том 1, листы 46-99).

Суд первой инстанции отклоняет утверждение ответчика, что представленные судебные акты не могут подтверждать фактические обстоятельства, устанавливаемые в настоящем деле.

В соответствии с частью 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, вступившие в законную силу судебные постановления являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

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 (часть 3 статьи 69 АПК РФ).

В постановлении от 21.12.2011 № 30-П Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что признание преюдициального значения судебного решения, направленное на обеспечение стабильности и общеобязательности этого решения и 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 имеют значение для его разрешения. В качестве единого способа опровержения (преодоления) преюдиции во всех видах судопроизводства должен признаваться пересмотр судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам.

Иной подход означает возможность опровержения опосредованного вступившим в законную силу судебным актом вывода суда о фактических обстоятельствах другим судебным актом, что противоречит общеправовому принципу определенности, а также принципам процессуальной экономии и стабильности судебных решений.

Таким образом, факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их опровержения принимаются другим судом по другому делу.

В рамках настоящего дела ответчик не представил относимых и допустимых доказательств (статьи 67, 68 АПК РФ), опровергающих фактические обстоятельства установленные судами общей юрисдикции и имеющих отношение к Предпринимателю и иным лицам, участвующим при рассмотрении настоящего спора.

По ходатайству ответчика в определении от 3 октября 2019 года судом назначена строительно-техническая экспертиза.

На разрешение эксперта поставлены вопросы: о соответствии спорного объекта параметрам проектной документации и разрешения на строительство; о наличии нарушений градостроительных и строительных норм и правил при его строительстве; о наличии потенциальной угрозы уничтожения постройки, или угрозы жизни и здоровью граждан при последующей эксплуатации объекта, либо угрозы повреждения или уничтожения имущества других лиц; о возможности приведения объекта незавершенного строительством в соответствии с параметрами проектной документации, разрешения на строительство и требованиям градостроительных и строительных норм и правил.

Приведенные выше вопросы поставлены перед экспертом с учетом поступивших вопросов участвующих в деле лиц, но обобщены и сформулированы в редакции суда (часть 2 статьи 82 АПК РФ), поскольку вопросы правового характера, а также вопросы существенности нарушений, допущенных при возведении самовольной постройки градостроительных норм и правил не могут ставиться на разрешение эксперта (пункт 13 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.06.2008 № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» и пункт 8 постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе»).

В представленном заключении от 29.10.2019 № 09/10-19-СЭ эксперт с учетом натурного исследования спорного объекта и на основании изучения представленных в его распоряжение документов, отвечая на поставленные вопросы, пришел к следующим выводам:

Во-первых, спорный объект не соответствует параметрам проектной документации 15/14 с изменениями 1 (том 4, листы 112-116, 121-150) и параметрам разрешения на строительство № RU51320000-435 с изменениями от 15.04.2015 (том 1, лист 30). Таблица выявленных несоответствий приведена в таблице 3.1.8 заключения (том 3, листы 55-57).

Во-вторых, при строительстве спорного здания допущены нарушения градостроительных, строительных норм и правил (пункт 3.2 заключения, том 3 листы 57, 58).

В-третьих, выявленные несоответствия и нарушения не обеспечивают безопасность здания на стадии строительства и эксплуатации, а также создают потенциальную угрозу жизни и здоровью граждан при последующей эксплуатации объекта, угрозу повреждения или уничтожения имущества других лиц (пункт 3.3.1 заключения, том 3, листы 58, 59).

Кроме того, в пункте 3.3.2 заключения эксперт пришел к выводу, что до принятия решения о дальнейшем использовании здания или устранения недостатков и дефектов, выполнение работ, связанной с монтажом строительных конструкций, увеличением и перераспределением нагрузок необходимо запретить (том 3, лист 59).

При этом в пункте 3.3.3 заключения и в пунктах 3.4.1, 3.4.2 (ответ на вопрос № 4) эксперт пришел к выводам, что безотлагательных мероприятий по демонтажу спорного здания и конструкций не требуется. По состоянию на 17.10.2019 объект незавершенного строительства пригоден для выполнения мероприятий по его приведению в соответствие с

параметрами разрешения на строительство № RU51320000-435 с изменениями от 15.04.2015, и проектными решениям ПД 15/14 с изменениями 1.

Заключение эксперта Шевелькова В.А. от 29.10.2019 № 09/10/19-СЭ является мотивированным и документально обоснованным, соответствует требованиям статьи 86 АПК РФ. Исследования эксперта и сделанные им выводы не оспорены сторонами и третьими лицами. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Оснований усомниться в обоснованности заключения у суда не имеется.

В «Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) сформулирован следующий правовой подход рассмотрения данной категории споров:

«Наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием, в том числе для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений.

Как показало изучение судебной практики, существенность нарушений градостроительных и строительных норм и правил устанавливается судами на основании совокупности доказательств применительно к особенностям конкретного дела.

Кроме вопроса о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, суды выясняют, учтены ли при возведении спорной постройки требования санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и другого в зависимости от назначения и месторасположения объекта.

К существенным нарушениям строительных норм и правил, суды относят, например, такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

При оценке значительности допущенных нарушений при возведении самовольных построек принимаются во внимание и положения статьи 10 ГК РФ о недопустимости действий граждан и юридических лиц, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, или злоупотребление правом в других формах, а также соразмерность избранному способу защиты гражданских прав».

Оценив совокупность доказательств, собранных в ходе рассмотрения настоящего дела на основании статьи 71 АПК РФ, суд первой инстанции пришел к выводу, что при строительстве спорного объекта Предпринимателем допущены как существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, так и значительные.

К существенному суд первой инстанции относит нарушение ответчиком разрешения на строительство № RU51320000-435, выразившееся в строительстве трехэтажного здания.

Указанное нарушение повлекло существенное нарушение требования части 1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), поскольку



проектная документация на спорный объект и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежали обязательной государственной экспертизе, которая не проведена.

Вопреки утверждению Предпринимателя об обратном, указанное обстоятельство подтверждено актом проверки регионального строительного надзора от 26.06.2018 № 38/18 (том 1, лист 49), решением Ленинского районного суда г. Мурманска от 22.02.2019 по делу № 12-16/2019 (том 1, листы 86-89).

Представленное ответчиком заключение специалиста (том 2, листы 33-46) не принимается судом первой инстанции.

Указанное заключение было предметом оценки суда общей юрисдикции. Во вступившем в законную силу судебном акте указано, что заключение составлено по результатам визуального осмотра объекта строительства, соответствующие замеры не проводились (том 1, лист 89).

Указанное обстоятельство при рассмотрении настоящего дела не опровергнуто.

Кроме того, в рамках судебной строительно-технической экспертизы по настоящему делу были проведены, как натурный осмотр спорного объекта, так и соответствующие замеры (пункт 2.2 заключения, том 3, листы 13, 14).

В пункте 2.3.11.9.3. заключения указано, что при осмотре верхней части здания установлено, что устройство настила имеет декоративный, временный характер, выполнено для имитации и создания образа самостоятельного, изолированного помещения. Эксплуатация выделенного таким образом декоративным образом пространства в качестве помещения невозможна и небезопасна (том 3, лист 32).

В пункте 2.3.11.9.4.3. заключения указано следующее (том 3, лист 33). Натурным осмотром от 17.10.2019 установлено, что фактическая высота каменной кладки наружных стен из газобетонных блоков от уровня непроектного дощатого покрытия пола на перекрытии над вторым этажом и верхним обрезом наружной стены из газобетонных блоков – линией пересечения с плоскостью крыши составляет 2080 мм (от верха перекрытия 2200 мм над вторым этажом). Это не соответствует (превышает) высоте 1700 мм до обреза стены, предусмотренной изменениями № 2 к проектной документации раздел 15/14-АКР гр.ч. л. 1 изм. 2 сечение 1-1 (том 4, лист 160).

С учетом осмотра и замеров эксперт пришел к выводу, что пространство над вторым этажом на дату натурального осмотра 17.10.2019 не является отдельным помещением здания. Представляет собой пространство, выделенное временными конструктивными элементами в объеме чердака для имитации отдельного изолированного помещения (пункт 2.3.11.9.4.5 заключения, том 3, листы 33, 34).

В пунктах 2.3.11.9.4.7, 3.2 заключения сделан вывод, что пространство в верхней части спорного объекта является техническим чердаком (техническим этажом). По состоянию на 17.10.2019 фактическое количество этажей в здании составляет 3 этажа (том 3, листы 34, 35, 57).

Таким образом, в рамках настоящего дела истец доказал, что ответчиком допущено это нарушение, а судом первой инстанции оно отнесено к существенному.

Также к существенному нарушению суд первой инстанции относит выявленные экспертом дефекты работ по монтажу конструкций, влияющих на их механическую безопасность и конструктивную безопасность здания в целом, в том числе не допускающих дальнейшее продолжение работ до их устранения.

В пункте 2.4.2 заключения установлено, что конструкция узлов стыков колонн не соответствует проектной документации, узел I, л.9 нов.изм. 2 к ПД 15/14 (том 4, лист 168). Опирающие пятки вышележащих колонн 2-го и 3-го яруса выполнены на балки перекрытий, а не на оголовки колонн, следствием чего распределение нагрузок происходит не по расчетной схеме работы конструкций – через стенки и полки стальных балок, а по общей вертикальной оси колонн на фундаменты.

Согласно Классификатору основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов, утвержденному Главгосархстройнадзором от 17.11.1993, эти дефекты носят характер критических и значительных (том 3, листы 43, 44), поэтому суд первой инстанции относит это нарушение к существенному.

К существенному нарушению, допущенному при строительстве спорного объекта, суд первой инстанции также относит выявленные экспертом нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинить вред жизни, здоровью человека, повредить или уничтожить имущество других лиц.

В пунктах 2.5.3 – 2.5.5 заключения эксперт пришел к выводу, что безопасность здания не обеспечена, а выполнение дальнейших работ, связанных с монтажом строительных конструкций, увеличением и перераспределением нагрузок необходимо запретить. При строительстве объекта застройщиком не выполнены условия по обеспечению безопасности здания, предусмотренные статьями 5, 7 и 16 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также разделом 6 СП 118.13330.2012 «Обеспечение надежности и безопасности здания» (том 3, листы 46-49).

Кроме того, при рассмотрении дела установлено, что при возведении спорной постройки не учитывались требования санитарного, пожарного и экологического законодательства, поскольку соответствующие разделы проектной документации для получения разрешения на строительство не предъявлялись. В материалы настоящего дела они также не представлены. Это нарушение, по мнению суда первой инстанции, также должно быть отнесено к существенному.

Таким образом, суд пришел к выводу, что при возведении спорного объекта ответчиком допущены существенные нарушения требований градостроительных и строительных норм и правил.

Одновременно ответчик допустил, и ряд нарушений требований градостроительных и строительных норм и правил, отнесенных судом первой инстанции к значительным нарушениям.

В частности к таким нарушениям можно отнести выполнение работ с отступлением от проектной документации, самостоятельное изменение параметров здания и его конструктивных характеристик без извещения ответственных лиц (части 6, 7 статьи 52 ГрК РФ). Подробно эти обстоятельства изложены в пунктах 2.4.2.1 – 2.4.2.5 заключения (том 3, листы 41, 42).

Также к такому нарушению относится отсутствие на объекте строительного контроля (статья 53 ГрК РФ), и исполнительной документации (РД-11-02-2006, утвержденная Приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128).

Как доказательства осуществления функций строительного контроля, так и исполнительная документация, в материалы настоящего дела в ходе рассмотрения спора не представлены.

Кроме того, лица, имеющие право производства данного вида работ приведены в статье 52 ГрК РФ.

В заявлении о получении разрешения на строительство, ответчик указал, что работы будут выполнены ООО «Оллстрой» на основании договора от 26.05.2014 № 4 (том 1, лист 29).

В ходе проверки объекта в июне 2016 года проверяющим не представлен договор на выполнение строительно-монтажных работ, при этом договор подряда заключенный 01.07.2014 с ООО «Бартер» представлен Предпринимателем только при рассмотрении дела в суде общей юрисдикции (том 1, листы 85, 86).

Уже в рамках настоящего дела ответчик представил договор подряда от 06.07.2014 № 0011, заключенный с ООО «ИНМАР» (том 2, листы 134-136). Однако в судебном заседании 27.11.2019 представителем Минстроя приобщено соглашение от 07.07.2014 о расторжении этого договора (том 5, лист 4).

С учетом требований статьи 52 ГрК РФ в материалы настоящего дела не представлено, как доказательств заключения договора строительного подряда с лицом, состоящим в саморегулируемой организации в области строительства, а также выполнения им работ, так доказательств, подтверждающих фактическую стоимость возведенного объекта, позволяющего его строительство собственными силами.

Это нарушение также отнесено судом первой инстанции к значительному.

В ходе рассмотрения дела суд первой инстанции пришел к выводу, что спорный объект является самовольной постройкой, поскольку собранные доказательства в совокупности подтверждают, что при строительстве спорного объекта ответчик допустил как существенные, так и значительные нарушения градостроительных и строительных норм и правил.

Удовлетворяя заявленное требование, суд исходил из следующего.

Согласно абзацу 4 пункта 2 статьи 222 ГК РФ 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, осуществившим ее лицом либо за его счет.

Представленные в дело доказательства подтверждают, что сохранение самовольной постройки в существующем виде не возможно.

В ходе рассмотрения дела Предпринимателем не представлялись доказательства принятия мер по приведению постройки в соответствие с обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренные законом.

Представленные ответчиком в качестве доказательств устранения выявленных нарушений заявление в КГТР г. Мурманска и откорректированный раздел АКР проекта 15/14, согласно которому в верхней части здания система вентиляции отсутствует (том 5, листы 18-20) являются не относимыми доказательствами, поскольку не могут подтверждать фактическое выполнение работ по устранению допущенных существенных и значительных нарушений.

В пункте 3.4.1, 3.4.2 заключения эксперт пришел к выводу о возможности приведения объекта в соответствие с параметрами разрешения на строительство и проектной документации, а также в соответствие с требованиями градостроительных и строительных норм и правил (том 3, листы 59-61).

Ответчик в свою очередь сообщил, что разрешение на строительство № RU51320000-435 действует до 31 мая 2020 года, поэтому у Предпринимателя существует достаточно времени для устранения выявленных нарушений и приведение объекта в разрешенные параметры.

Однако, по мнению суда первой инстанции, наличие временной и физической возможности устранения выявленных недостатков, недостаточно для отказа в удовлетворении иска.

При оценке последствий нарушений, допущенных при возведении самовольных построек, принимаются во внимание и положения статьи 10 ГК РФ о недопустимости действий граждан и юридических лиц, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу или злоупотребление правом в других формах.

С разумной степенью достоверности добросовестный участник гражданского оборота, заинтересованный в сохранение своего имущества, с учетом ранее выявленных сотрудниками строительного надзора нарушений градостроительных и строительных норм и правил и вступивших в законную силу судебных актов, подтверждающих обоснованность привлечения к административной ответственности, а также при наличии спора в суде о признании объекта самовольной постройкой, по основанию выявленных нарушений, направил бы усилия на устранение допущенных нарушений.

Несмотря на рассмотрение настоящего дела в суде с июня 2019 года ответчиком не выполняются какие-либо действия, фактически свидетельствующие о его заинтересованности в приведение спорного объекта к параметрам разрешения на строительство и проектной документации, а также к требованиям градостроительных и строительных норм и правил.

Доказательств обратного суду не представлено.

На момент рассмотрения дела все обстоятельства, изложенные истцом в основание иска, существуют фактически, и ответчиком не устранены.

Здание с выявленными нарушениями эксплуатироваться не может.

С учетом изложенного, иск подлежит удовлетворению.

Судебный акт, удовлетворяющий иск о сносе самовольной постройки, устанавливает отсутствие права собственности на спорный объект и является основанием для внесения соответствующей записи в единый государственный реестр недвижимости (пункт 23 постановления № 10/22).

В определении от 13.11.2019 суд перечислил эксперту 105000 рублей за проведение судебной строительно-технической экспертизы по настоящему делу.

Судебные расходы относятся на ответчика (часть 1 статьи 110 АПК РФ).

На основании части 3 статьи 110 АПК РФ с ответчика в федеральный бюджет взыскивается 6000 рублей государственной пошлины.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

иск Администрации города Мурманска удовлетворить. Обязать Шукюрова Ягуба Асадуллу оглы в течение трех месяцев со дня вступления решения суда в законную силу снести самовольно построенный объект незавершенного строительства: «Предприятие мелкооптовой торговли» с кадастровым номером 51:20:0003182:610, расположенный в пределах земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003182:305 в районе проезда Металлистов в городе Мурманске.

Взыскать с Шукюрова Ягуба Асадуллу оглы в федеральный бюджет 6000 рублей государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия.

Судья

Р.С. Дубровкин