

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Логинова, д. 17, г. Архангельск, 163000, тел. (8182) 420-980, факс (8182) 420-799

E-mail: info@arhangelsk.arbitr.ru, <http://arhangelsk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

08 ноября 2022 года

г. Архангельск

Дело № А05-5323/2022

Резолютивная часть решения объявлена 31 октября 2022 года

Полный текст решения изготовлен 08 ноября 2022 года

Арбитражный суд Архангельской области в составе судьи Филипповой А.Б.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Крыловой И.В.,

рассмотрев 26, 31 октября 2022 года в судебном заседании с объявлением перерыва дело по исковому заявлению администрации городского округа Архангельской области "Город Новодвинск" (ОГРН 1022901005764; адрес: 164900, Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Фронтовых бригад, дом 6, корпус 1)

к ответчику - индивидуальному предпринимателю Харлову Андрею Германовичу (ОГРНИП 316290100068380)

о возложении обязанности о сносе самовольной постройки либо о ее приведении в соответствие с установленными требованиями,

и по встречному исковому заявлению индивидуального предпринимателя Харлова Андрея Германовича

к администрации городского округа Архангельской области "Город Новодвинск"

о признании права собственности на самовольно реконструированный объект

при участии в заседании представителей:

от истца: Кошелев В.Н. по доверенности от 09.08.2021,

от ответчика: Стенюшкин А.Н. по доверенности от 02.09.2022, Левкин В.Г. по доверенности от 04.04.2022;

установил:

администрация городского округа Архангельской области "Город Новодвинск" (далее - истец, Администрация) обратилась в Арбитражный суд Архангельской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Харлову Андрею Германовичу (далее - ответчик, предприниматель), в котором просит:

- возложить на предпринимателя обязанность в 6-месячный срок снести самовольную постройку, созданную в результате незаконной реконструкции основного нежилого здания бывшей Новоапостольской церкви, которому присвоен кадастровый номер 29:26:010209:641, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 29:26:010209:35 по адресу: Архангельская область, город Новодвинск, улица 50-летия Октября, дом 2-1, корпус 1 (без учета двухэтажной пристройки из кирпича, возведенной на месте ранее существовавшего крыльца здания Новоапостольской церкви, спор о которой разрешен вступившим в законную силу решением Новодвинского городского суда Архангельской области от 07.05.2019 по делу № 2-380/2019), либо в тот же срок предоставить в Администрацию утвержденную в установленном порядке проектную

документацию, предусматривающую реконструкцию основного нежилого здания бывшей Новоапостольской церкви, которому присвоен кадастровый номер 29:26:010209:641, в целях приведения его в соответствие с требованиями градостроительного законодательства Российской Федерации, и произвести эту реконструкцию в соответствии с этой проектной документацией в порядке, установленном главой 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- установить для ответчика на случай неисполнения им судебного решения судебную неустойку в размере 1000 рублей за каждый день просрочки в течение первого месяца, со второго месяца - 2500 рублей за каждый день просрочки, с третьего месяца - 5 000 рублей за каждый день просрочки, подлежащую взысканию в пользу Администрации муниципального образования "Город Новодвинск", начиная с первого дня просрочки до дня фактического исполнения данного судебного решения.

Первоначальные исковые требования указаны с учетом их уточнения истцом, принятого судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Предприниматель, возражая относительно иска, предъявил встречное исковое заявление, в котором просит признать право собственности на здание с кадастровым номером 29:26:010209:641, площадью 825,6 кв.м. и расположенное по адресу: г. Новодвинск, ул. 50 лет Октября, дом 21, корпус 1.

Встречное исковое заявление принято к производству суда для совместного рассмотрения с первоначальным иском.

В судебном заседании представитель Администрации на иске с учетом его уточнения настаивал, не согласился с доводами предпринимателя об устранении нарушений, допущенных при реконструкции здания, возражал относительно удовлетворения встречного иска.

Представители предпринимателя просили в иске Администрации отказать, признать право собственности на реконструированный объект в связи с устранением ряда нарушений, выявленных судебной экспертизой по делу № А05-7338/2020. С вменением таких нарушений как отсутствие достаточного количества парковочных мест предприниматель не согласен.

Из материалов дела судом установлены следующие фактические обстоятельства.

Предприниматель является собственником нежилого здания Новоапостольской церкви, 1994 года завершения строительства, площадью 499 кв.м. с кадастровым номером 29:26:010209:641, адрес местонахождения: Архангельская область, город Новодвинск, улица 50-летия Октября, дом 21, корпус 1.

Указанное здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 29:26:010209:35, площадью 3015 кв.м. с разрешенным использованием для эксплуатации церкви, который также принадлежит предпринимателю на праве собственности.

Право собственности на данное имущество приобретено предпринимателем 07.06.2017 по договору купли-продажи имущества, заключенному с Централизованной религиозной организацией Северо-Западного Регионального управленческого центра Новоапостольской церкви.

Указанные обстоятельства установлены вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Архангельской области от 30.07.2021 по делу № А05-7338/2020 по спору между теми же сторонами, что и в настоящем деле.

Названным решением также установлено, что в соответствии с техническим паспортом на здание Новоапостольской церкви, составленным ГУ «Бюро технической инвентаризации Архангельской области по состоянию на 15.05.2008, здание окончено строительством в 1994 году, имеет 3 этажа, состоит из основного строения литер А

площадью 287,2 кв.м., двух крылец площадью 71,1 кв.м. и 6,8 кв.м., и двух пристроек: литер а площадью 33,1 кв.м и литер а1 площадью 19,7 кв.м., итого застроенная площадь земельного участка 417,9 кв.м., общая площадь помещений 499 кв.м.

По заявлению предпринимателя от 01.12.2017 выдан градостроительный план от 18.12.2017 № RU 29305000-2017-270 земельного участка с кадастровым номером 29:26:010209:35.

По заказу предпринимателя разработана рабочая документация «Двухэтажное кирпичное здание по ул. 50-летия октября, 21 А в г.Новодвинске. Монолитное железобетонное перекрытие на отметке + 3000» 2018 год (проектная фирма «Архстройпроект» и рабочая документация «Объект Двухэтажное кирпичное здание по ул.50-летия 21 А в г.Новодвинске» А026/08.2018-2/1-ПЗ 2018 год (ООО «Жилкомпроект»).

В декабре 2018 года предприниматель обратился в Администрацию с заявлением от 05.12.2018 о выдаче разрешение на реконструкцию здания по адресу: г.Новодвинск, ул. 50-летия Октября, д. 21 а.

Письмом от 10.12.2018 № 02/455 Администрация сообщила истцу об отказе в приеме документов в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений при осуществлении строительства и реконструкций объектов капитального строительства.

В связи с обнаружением факта реконструкции здания Новоапостольской церкви Администрация обратилась в Новодвинский городской суд Архангельской области с иском к Харлову А.Г., Централизованной религиозной организации Северо-Западный Региональный управленческий центр Новоапостольской церкви о возложении на надлежащего ответчика обязанности привести самовольно реконструированный объект капитального строительства в первоначальное состояние либо в соответствие с обязательными требованиями.

Решением Новодвинского городского суда Архангельской области от 07.05.2019, вступившим в законную силу с даты принятия апелляционного определения Архангельского областного суда от 17.12.2019, исковые требования Администрации к Харлову А.Г. удовлетворены частично.

Названным решением на Харлова А.Г. возложена обязанность в течение шести месяцев со дня принятия решения привести самовольно реконструированный объект капитального строительства в виде здания Новоапостольской церкви с кадастровым номером 29:26:010209:641 в первоначальное состояние, существовавшее на день ввода в эксплуатацию здания Новоапостольской церкви, а именно: произвести снос двухэтажной пристройки из кирпича, возведенной на месте ранее существовавшего крыльца здания Новоапостольской церкви, восстановить места расположения и количество первоначально существовавших входов в здание либо в тот же срок предоставить в Администрацию утвержденную в установленном порядке проектную документацию, предусматривающую реконструкцию здания Новоапостольской церкви в целях приведения его в соответствие с требованиями градостроительного законодательства Российской Федерации, и произвести эту реконструкцию в соответствии с данной проектной документацией в порядке, установленном главой 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В удовлетворении иска к Централизованной религиозной организации Северо-Западный Региональный управленческий центр Новоапостольской церкви отказано.

04.03.2020 предприниматель обратился в Администрацию с заявлением от 02.03.2020 о выдаче разрешения на реконструкцию принадлежащего ему здания.

Письмом от 11.03.2020 № 02-09 Администрация сообщила истцу об отказе в выдаче разрешения на реконструкцию.

Судом в рамках дела № А05- 7338/2020 также установлено, что после вынесения решения Новодвинского городского суда Архангельской области от 07.05.2019 предприниматель продолжил осуществление работ по реконструкции, принадлежащего ему здания.

Указанные обстоятельства в силу положений статьи 69 АПК РФ имеют преюдициальное значение для разрешения настоящего спора и не подлежат доказыванию повторно.

По делу № А05-7338/2020 проведена судебная экспертиза по следующим вопросам:

1) К какому типу объектов капитального строительства относится нежилое здание с кадастровым номером 29:26:010209:641, расположенное по адресу: Архангельская область, МО «Город Новодвинск», г.Новодвинск, ул. 50-летия Октября, д. 21, корп.1, а также какими параметрами обладает этот объект (высота, количество этажей, площадь, объем, материала стен и прочее) после произведенных на этом объекте работ по реконструкции;

2) Соответствует ли нежилое здание с кадастровым номером 29:26:010209:641 после произведенных работ по реконструкции строительным, градостроительным, строительско-техническим, противопожарным, экологическим нормам и правилам, предъявляемым к зданиям данного типа, не создает ли сохранение и использование здания в реконструированном виде угрозу жизни, здоровью, безопасности граждан.

Согласно заключениям от 27.04.2021 № 01/21-СД и заключение от 11.06.2021 № 01/21-СД (дополнительное), подготовленным экспертами общества с ограниченной ответственностью «Архангельский областной центр экспертизы» Сметаниной Анной Александровной, Кобелевым Юрием Александровичем, Уваровым Сергеем Викторовичем:

- нежилое здание с кадастровым номером 29:26:010209:641, по фактическому использованию с учетом представленной рабочей документации (Рабочая документация шифр А026/08.2018-2/1-ПЗ, разработанной ООО «Жилкомпроект» лист 3 Раздел 3 «Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства, архитектурно-строительные решения») имеет физкультурно-оздоровительное назначение и в соответствии с СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», приложение В, Таблица В. 1 относится к зданиям и сооружениям для объектов, обслуживающих население: здание физкультурно-оздоровительного комплекса;

- по виду разрешенного использования земельного участка назначение нежилого помещения может быть определено по виду общественно-деловое, торгово-развлекательное, административно-деловое.

В фактическом исполнении после работ по реконструкции здание имеет следующие технико-экономические показатели:

- площадь здания: Лит А – 658,0 кв.м, Лит а – 24,6 кв.м, Лит а1 – 124 кв.м, Лит а2 – 6,0 кв.м., итого 812,6 кв.м.;

- площадь застройки – 418,06 кв.м.;

- высота: Лит А – 7,99/3,0 м, Лит а – 6,5 м, Лит а1 – 3,37/3,24 м, Лит а2 – 3,2 м.;

- строительный объем: Лит А – 3171,7 куб.м, Лит а – 120,9 куб.м, Лит а1 – 308,0 куб.м в том числе с учетом пристройки, Лит а2 – 31,5 куб.м., итого 3632,1 куб.м.;

- этажность: Лит А – 3, Лит а – 2, Лит а1 – 2, Лит а2 -1;

- материал стен – кирпичные по всем частям здания.

При ответе на второй вопрос экспертизы эксперты пришли к выводу о том, что нежилое здание с кадастровым номером 29:26:010209:641 после произведенных работ по

реконструкции имеет несоответствие требованиям следующей нормативно-технической документации:

- в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Город Новодвинск» максимальный процент застройки в границах земельного участка установлен как 50 %, тогда как земельный участок, на котором расположен объект исследования имеет процент застройки 60 %;

- статьей 46 Правил землепользования и застройки МО «Город Новодвинск» минимальное расстояние от внешних контуров здания до границ участка составляет 5 метров, тогда как расстояние от границ участка до внешних контуров здания с юго-западной стороны составляет 4,1 метра (эксперты отмечают, что данное расстояние может быть увеличено до 7,17 метров за счет переноса контейнера, обшитого профилированным листом с устройством скатной крыши);

- в нарушение статьи 46 Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Новодвинск», пункта 11.35 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, пункта 4.1 СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей» у здания отсутствуют парковочные места;

- в нарушение пункта 5.5 СП 332.1325800.2017 «Спортивные сооружения. Правила проектирования», пункта 4.3 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009», пункта 6.1.1 СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» в здании отсутствует вход для маломобильных групп населения;

- в нарушение пунктов 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» отсутствуют специально оборудованные уборные для инвалидов;

- в нарушение пункта 4.24 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» в пристройке Литера «а» (лестничная клетка) не предусмотрена воздушно-тепловая завеса;

- в нарушение пункта 9.1.4 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» пробивка проема в несущей капитальной стене цокольного этажа выполнена без усиления проема металлической обоймой;

- в нарушение пункта 9.3 СП 17.13330.2017 «Кровли» вдоль продольных стен вынос карнизного свеса с неорганизованным водостоком составляет менее 600 мм (основное здание Литера А по замеру составил 386 мм, надстройки - 238 мм);

- в нарушение пункта 4.1.1 СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции», пунктов 4.5 - 4.7 СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии» отсутствует защита от коррозии, выявлено наличие следов ржавления балок металлических тип двутавр: коррозионные повреждения на поверхности элементов;

- в местах опирания монолитного пояса на кирпичную кладку столбов основания в границах при стройки Лит а1 (по конфигурации в границах 1-го этажа) зафиксировано наличие зазоров величиной до 20 мм;

- в цокольной части на кирпичной кладке из керамического кирпича обнаружено образование высолов, что не соответствует пункту 5.1.3. ГОСТ 530-2012 «Кирпич и камень керамические. Общие технические условия».

При этом эксперты пришли к мнению, что исследуемый объект в части основного строения Лит А и строений Лит а2, а1 по техническому состоянию соответствует требованиям механической безопасности согласно статье 7 Федерального закона № 384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Экспертизой также установлено, что в площадь застройки всех объектов, расположенных на земельном участке с КН 29:26:010209:35 помимо здания Новоапостольской церкви входят также: здание из металлических конструкций арочного типа, обшитое снаружи металлическим профилем, расположенное по юго-восточной границе земельного участка, площадью застройки 899,23 кв.м.; одноэтажное здание из металлических конструкций, обшитое снаружи металлическим профилем, расположенное по северо-восточной границе земельного участка площадью застройки 203,16 кв.м.; одноэтажное здание из металлических конструкций, обшитое снаружи металлическим профилем, расположенное по северо-западной границе земельного участка, площадью застройки 262,9 кв.м, а также Контейнер, обшитый профилированным листом с устройством скатной крыши, установленный вдоль пристройки Лит а здания Новоапостольской церкви площадью 15,24 кв.м.

С учетом названных объектов процент застройки, определяемый как отношение суммарной застроенной площади земельного участка ко всей площади земельного участка, составляет 59,65 %, что является недопустимым согласно градостроительному регламенту.

Кроме того, на градостроительном плане земельного участка отсутствуют указанные здания, таким образом, размещение построек, возведенных ответчиком, не соответствует градостроительному плану земельного участка с кадастровым номером 29:26:010209:35.

Ссылаясь на то, что работы по реконструкции здания (в части объема работ, спор по которым не разрешен решением Новодинского городского суда) произведены предпринимателем без получения необходимых разрешений и согласований, Администрация просит возложить на предпринимателя обязанность снести самовольную постройку или привести ее в соответствие с установленными требованиями.

Предприниматель, в свою очередь, просит признать право собственности на самовольно реконструированный объект.

При оценке обстоятельств дела и доводов сторон суд исходит из следующего.

Согласно абзацу первому 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.

По смыслу приведенной нормы создание здания, сооружения или другого строения без получения необходимых на то разрешений является признаком самовольной постройки.

Как разъяснено в пункте 28 совместного постановления Пленума Верховного 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), положения статьи 222 ГК РФ распространяются в том числе на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением

линейных объектов) - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно части 2 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

Вступившим в законную силу решением Новодвинского городского суда Архангельской области от 07.05.2019, подтверждается факт самовольного осуществления предпринимателем работ по реконструкции здания Новоапостольской церкви в части работ по возведению на месте ранее существовавшего крыльца здания двухэтажной пристройки из кирпича и по изменению мест расположения и количества первоначально существовавших входов в здание.

Из экспертного заключения от 27.04.2021 № 01/21-СД и заключения от 11.06.2021 № 01/21-СД (дополнительное) следует, что в спорном здании в результате работ по реконструкции возведены кирпичные колонны для устройства перекрытия между 1-м и 2-м этажами, произведено устройство монолитного железобетонного перекрытия между 1-м и 2-м этажами, расширены существующие проемы несущих стен на уровне 1-го этажа, осуществлено переустройство оконного проема в дверной на уровне цокольного и 2-го этажей, устройство дверного проема в капитальной стене без обрамления проема и без устройства перемычек на уровне цокольного этажа, произведена перепланировка помещений цокольного этажа, осуществлена пристройка (литер а 2) на уровне 1-го этажа и обустроена надстройка над входной группой в здание Литер а1.

Согласно судебной экспертизе по делу № А05-7338/2020 в результате проведенной реконструкции изменились общая площадь здания (после реконструкции - 812,6 кв.м., по данным технического паспорта на 15.05.2008 - 499 кв.м.), высота здания (после реконструкции по Лит А высота составила 7,99 м, ранее по данным технического паспорта на 15.05.2008 - 11,2 м).

Факт производства предпринимателем указанных работ, которые повлекли изменение параметров объекта капитального строительства и относятся к реконструкции существовавшего объекта недвижимости без получения соответствующего разрешения установлен также решением по делу № А05-7338/2020.

Соответственно, здание, принадлежащее предпринимателю, относится к самовольно реконструированным.

В силу 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 (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной

постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно пункту 3.1. статьи 222 ГК РФ решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимается судом либо в случаях, предусмотренных пунктом 4 той же статьи, органом местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории).

Пунктом 3.2. той же статьи предусмотрено, что лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, и которое выполнило требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в соответствии с настоящим Кодексом.

В силу части 1 статьи 55.32 ГрК РФ снос объектов капитального строительства, являющихся самовольными постройками, или их приведение в соответствие с установленными требованиями в принудительном порядке осуществляется на основании решения суда или органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункта 2 пункта 4 статьи 222 ГК РФ органы местного самоуправления принимают в порядке, установленном законом, решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта, либо в случае, если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.

Предусмотренные настоящим пунктом решения не могут быть приняты органами местного самоуправления в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан (абзац пятый пункта 4 статьи 222 ГК РФ).

В силу части 6 статьи 55.32 ГрК РФ снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляет лицо, которое создало или возвело самовольную постройку.

В соответствии с частью 9 статьи 55.32 ГрК РФ в случае, если принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, лица, на которые возложена обязанность, по своему выбору осуществляют снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями.

Частью 11 той же статьи предусмотрено, что лица, указанные в части 6 настоящей статьи, обязаны:

1) осуществить снос самовольной постройки в случае, если принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, установленный указанным решением;

2) осуществить снос самовольной постройки либо представить в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной

территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию, предусматривающую реконструкцию самовольной постройки в целях приведения ее в соответствие с установленными требованиями при условии, что принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, установленный указанным решением для сноса самовольной постройки;

3) осуществить приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в случае, если принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, установленный указанным решением для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями. При этом необходимо, чтобы в срок, предусмотренный пунктом 2 настоящей части, такие лица представили в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию, предусматривающую реконструкцию самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Поскольку предпринимателем осуществлена реконструкция здания, принадлежащего ему на праве собственности и расположенного на земельном участке, который также является собственностью ответчика, а выполнение работ по реконструкции помимо работ по возведению на месте ранее существовавшего крыльца здания двухэтажной пристройки из кирпича и по изменению мест расположения и количества первоначально существовавших входов в здание (то есть работ, указанных в решении Новодвинского городского суда), суд находит подлежащими удовлетворению требования Администрации о возложении на ответчика обязанность снести (устранить результаты самовольной реконструкции) или привести реконструированное здание в соответствие с установленными требованиями.

Вместе с тем суд не соглашается обоснованностью требований Администрации в части возложения на предпринимателя (в порядке приведения реконструированного здания в соответствие с установленными требованиями) обязанности предоставить в Администрацию утвержденную проектную документацию и произвести реконструкцию в соответствие с этой документацией.

Реализация процедуры приведения постройки в соответствие с установленными требованиями в полном объеме передана в градостроительную сферу и осуществляется в рамках главы 6 ГрК РФ, а не в рамках судебного спора, где суд лишь констатирует о приведении постройки в соответствие с установленными требованиями.

Таким образом, достаточным для разрешения судебного спора о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями является указание в судебном акте тех требований, в соответствии с которыми необходимо привести самовольную постройку.

В данном случае суд в качестве таких требований полагает возможным указать градостроительные и строительные нормы и правила, нарушение которых подтверждено судебной экспертизой от 27.04.2021 № 01/21-СД (в части нарушений, устранение которых не нашло свое подтверждение при рассмотрении настоящего дела).

Относительно встречного иска предпринимателя суд исходит из следующего.

Согласно пункту 3 статьи 222 ГК РФ 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.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 26 постановления Пленума № 10/22, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка 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.

Заключением судебной экспертизы от 27.04.2021 № 01/21-СД подтверждается несоответствие реконструированного здания необходимым нормам и правилам, в том числе: превышение процента застройки земельного участка установленным нормам, превышение минимального отступа от границы земельного участка с юго-западной стороны, отсутствие парковочных мест, отсутствие входа для маломобильных групп населения.

Ответчик в обоснование встречного иска ссылается на то, что после принятия судебного акта по делу № А05-7338/2020 им устранен ряд нарушений, выявленных указанной экспертизой, а именно выполнены работы по установке конструкций для обеспечения входа во все сооружения, которые расположены на уровне земельного участка; выполнены работы по грунтовке балок в цокольном этаже, обустройству рамки из уголка (усиление) во вновь образованном проеме в цокольном этаже; убран металлический контейнер с юго-западной стороны здания, что увеличило расстояние от границ участка до внешних контуров здания.

В подтверждение указанного довода предприниматель представлен договор подряда от 01.07.2021, заключенный с ООО "ТехноЭксперт" (подрядчик), согласно условиям которого подрядчик обязался выполнить для предпринимателя строительно-монтажные работы на объекте по ул. 50 лет Октября 21"А", а именно: обустройства входа в здание, ангар и павильон для маломобильных групп населения; окраска двутавров в количестве 5 штук на цокольном этаже здания; устройство рамки из уголка в проеме цокольного этажа здания. По акту от 03.07.2021 предприниматель принял работы, указанные в договоре от 0.07.2021.

Также представителями сторон произведен осмотр здания, по результатам которого Администрацией составлен акт от 27.09.2022, который предпринимателем не подписан.

Из акта следует, что постройки, указанные в экспертном заключении от 27.04.2021 № 01/21-СД, находятся на том же месте; внешних признаков, указывающих на изменение их площади, не обнаружено.

Ответчик также не ссылается на демонтаж каких-либо из построек, расположенных на земельном участке.

Таким образом, оснований для вывода о том, что на дату обращения в арбитражный суд с рассматриваемым иском процент застройки земельного участка соответствует установленным нормам, не имеется.

Ссылаясь на оборудование входа в здание специальным пандусом для маломобильных групп населения, предприниматель документальных доказательств в подтверждение данного факта (кроме договора подряда от 01.07.2021 и акта от 03.07.2021) не представил.

Из пояснений представителя Администрации и акта от 27.09.2022 следует, что входная группа здания оборудована на дату осмотра пандусом.

Вместе с тем суд соглашается с возражениями Администрации о том, что без предоставления проектной документации на данный пандус, а также документов, подтверждающих выполнение работ в соответствии с проектом, не представляется возможным оценить соответствие обустроенного пандуса требованиям, предъявляемым к таким сооружениям.

Какого-либо заключения специалиста в части произведенных работ по обустройству пандуса предпринимателем в материалы дела не представлено.

Договора подряда от 01.07.2021 и акт от 03.07.2021 не могут служить надлежащими и достаточными доказательствами обустройства пандуса в соответствии с требованиями, предъявляемыми к средствам обеспечения доступности объекта для маломобильных групп населения.

Из акта от 27.09.2022 также следует, что выполнение работ по усилению проема металлической обоймой не идентифицировано. Администрация поясняет, что выполнение указанных работ визуальным осмотром обнаружить не представилось возможным.

Соответственно, поскольку договора подряда от 01.07.2021 и акт от 03.07.2021 также не могут служить надлежащими и достаточными доказательствами выполнения работ по усилению проема в несущей капитальной стене цокольного этажа металлической обоймой в соответствии с установленными требованиями, то суд приходит к выводу о недоказанности предпринимателем устранения указанного несоответствия здания строительным нормам.

Доказательств обустройства в здании специально оборудованных уборных для инвалидов, воздушно-тепловой завесы в пристройке Литера «а» (лестничная клетка) а также доказательств выноса карнизного свеса с неорганизованным водостоком вдоль продольных стен на требуемое расстояние ответчиком не представлено. Также предпринимателем не представлено доказательств устранения зазоров в местах опирания монолитного пояса на кирпичную кладку столбов основания в границах при стройки Лит а1 (по конфигурации в границах 1-го этажа).

Следовательно указанные несоответствия здания строительным нормам, выявленные экспертным заключением от 27.04.2021 № 01/21-СД, не устранены.

Согласно акту от 27.09.2022 в ходе визуального осмотра нежилого здания с юго-западной стороны установлен факт демонтажа контейнера, обшитого профилированным листом с устройством скатной крыши, ранее указанного в экспертном заключении от 27.04.2021 № 01/21-СД. Кроме того, подтверждено устранение нарушений в части защиты от коррозии балок металлических тип двутавр и образования высолов на кирпичной кладке.

Следовательно, доводы ответчика об устранении нарушений, выявленных экспертным заключением от 27.04.2021 № 01/21-СД, нашли свое подтверждение только в части приведения в соответствие с нормами минимального отступа от границы земельного участка с юго-западной стороны (статья 46 Правил землепользования и застройки МО «Город Новодвинск»), а также устранения нарушений положений пункта

4.1.1 СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции», пунктов 4.5 - 4.7 СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии», пункта 5.1.3. ГОСТ 530-2012 «Кирпич и камень керамические. Общие технические условия».

Доводы ответчика о том, что реконструированное здание является зданием физкультурно-оздоровительного комплекса, не имеет трибун более 500 мест, в связи с чем требование подпункта 3.1. пункта 46 Правил землепользования и застройки МО "Город Новодвинск" не могут быть применены, не принимаются судом, поскольку основаны на неверном применении норм права к спорным правоотношениям.

В экспертном заключении от 27.04.2021 № 01/21-СД (страница 44) эксперты, проанализировав нормы статьи 46 Правила землепользования и застройки муниципального образования муниципального образования «Город Новодвинск», пункта 11.35 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, пункта 4.1 СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей», а также исходя из фактического функционального назначения здания (ФОК) приходят к выводу о том, что для здания должно быть предусмотрено не менее 8-10 мест.

Из анализа Рабочей документации шифр 506.17-ПЗУ, подготовленной ООО «Архстройпроект», а именно схемы планировочной организации земельного участка предусмотрено 15 (Пятнадцать) машино-мест, в том числе 2 (два) машино-места должны быть организованы для доступа МГН (см. Изображение 6). В ведомости жилых и общественных зданий (обозначено на схеме цифрой 4) подпункт 4 таблицы указана «гостевая стоянка на 15 автомобилей».

На основании анализа Рабочей документации шифр А026/08.2018-2/1-ОДИ, подготовленной ООО «Жилкомпроект», а именно схемы планировочной организации земельного участка с указанием путей перемещения инвалидов указана существующая площадка для стоянки автомобилей на 6 мест, одно из которых в рамках подготовки проектного решения является стояночным местом для транспортного средства, управляемого инвалидами (см. Изображение 7).

С учетом требований ПЗЗ площадь земельного участка для размещения объектов капитального строительства включает прилегающие территории для стоянок (парковочных мест) для автомобильного транспорта, однако фактически данные места отсутствуют из-за возведения на данной территории здания из металлических конструкций арочного типа, обшитое снаружи металлическим профилем, расположенное по юго-восточной границе земельного участка и одноэтажного здания из металлических конструкций, обшитое снаружи металлическим профилем, расположенное по северо-западной границе земельного участка.

Таким образом, отсутствие парковочных мест на земельном участке вызвано его застроенностью объектами самого предпринимателя.

Ответчик доказательств устранения данных нарушений не представил.

Обращения предпринимателя в Администрацию в заявлениями, направленными на предоставление дополнительных земельных участков, изменение границ земельных участков в целях организации парковочных мест для реконструированного здания и иных построек на земельном участке (заявления от 16.02.2022, от 21.02.2022, от 31.03.2022, от 07.04.2022, от 29.04.2022), при отсутствии доказательств неправомерности отказов Администрации в удовлетворении этих заявлений, не могут являться надлежащими доказательствами устранения несоответствия реконструированного здания установленным требованиям на день обращения в суд.

В связи с изложенным оснований для удовлетворения встречного иска не имеется.

Истцом также заявлено требование о взыскании судебной неустойки на случай неисполнения настоящего решения суда.

В силу частей первой и второй статьи 16 АПК РФ, вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации; неисполнение судебных актов, а также невыполнение требований арбитражных судов влечет за собой ответственность, установленную названным Кодексом и другими федеральными законами.

Обязанность должника исполнить вступивший в законную силу судебный акт добровольно и своевременно независимо от совершения взыскателем действий по принудительному исполнению судебного решения, вытекает из закона.

Согласно пункту 1 статьи 308.3 ГК РФ, в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено ГК РФ, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330 ГК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).

В рассматриваемом случае присужденная денежная сумма направлена на побуждение ответчика к своевременному исполнению решения суда.

Принимая во внимание обстоятельства дела, в целях побуждения ответчика к исполнению обязанности в натуре, суд приходит к выводу о том, что требование о взыскании судебной неустойки подлежит удовлетворению частично.

Истец просит назначить неустойку за каждое нарушение в размере 10000 руб. в день.

Определяя размер неустойки, суд учитывает, что извлечение должником выгоды из незаконного и недобросовестного поведения недопустимо, и что в результате присуждения судебной неустойки исполнение решения суда должно оказаться для должника явно более выгодным, чем его неисполнение.

С учетом изложенного, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, суд находит, что в данном случае размер неустойки подлежит определению в сумме 1000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда, за каждое нарушение. Такой размер неустойки послужит побуждению исполнения ответчиком обязанности в натуре и не приведет к ситуации, когда неисполнение решения суда окажется для должника явно более выгодным, чем его исполнение.

В силу части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины по первоначальному и встречному иску относятся на предпринимателя.

Поскольку при подаче встречного иска предприниматель уплатил в федеральный бюджет 6000 руб. государственной пошлины, в Администрации как орган местного самоуправления от уплаты государственной пошлины освобождена, то 6000 руб. государственной пошлины по результатам рассмотрения первоначального иска взыскиваются с предпринимателя в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Архангельской области

РЕШИЛ:

иск администрации городского округа Архангельской области "Город Новодвинск" (ИНН 2903001697) удовлетворить.

Возложить на индивидуального предпринимателя Харлова Андрея Германовича (ИНН 290302779474) обязанность в 6-месячный срок в даты вступления в законную силу настоящего решения снести самовольную постройку – устранить результаты самовольной реконструкции нежилого здания с кадастровым номером 29:26:010209:641, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 29:26:010209:35 по адресу: Архангельская область, город Новодвинск, улица 50-летия Октября, дом 21, корпус 1 (в части работ по реконструкции, спор по которым не разрешен решением Новодвинского городского суда Архангельской области от 07.05.2019 по делу № 2-380/2019), либо в тот же срок привести данное здание в соответствии с параметрами, установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Новодвинск», требованиями сводов правил и стандартов СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 113.13330.2016 «СНиП 21-02-99* «Стоянки автомобилей», СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения», СП 332.1325800.2017 «Спортивные сооружения. Правила проектирования», СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», СП 70.13330.2012 «СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 17.13330.2017 «СНиП П-26-76 «Кровли».

Установить для индивидуального предпринимателя Харлова Андрея Германовича (ИНН 290302779474) на случай неисполнения им судебного решения, принятого по настоящему исковому заявлению, судебную неустойку в размере 1 000 рублей за каждый день просрочки, подлежащую взысканию в пользу администрации городского округа "Город Новодвинск", начиная с первого дня просрочки до дня фактического исполнения данного судебного решения.

В удовлетворении встречного искового заявления индивидуального предпринимателя Харлова Андрея Германовича (ИНН 290302779474) отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Харлова Андрея Германовича (ИНН 290302779474) в доход федерального бюджета 6000 руб. государственной пошлины.

Настоящее решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Архангельской области в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия.

Судья

А.Б. Филиппева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 17.12.2021 7:08:57

Кому выдана Филиппева Анастасия Борисовна