

Дело № 33-14/22

№ 2-1131/20

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

10 февраля 2022 года

г. Краснодар

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе:

председательствующего Поповой Е.И.,

судей: Кузьминой А.В., Бендюк А.К.,

по докладу судьи Кузьминой А.В.,

при помощнике Дьяченко И.Э.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе Алябьевой В.М. на решение Анапского городского суда Краснодарского края от 13 августа 2020 года.

Заслушав доклад судьи, судебная коллегия

установила:

представитель АМО г-к Анапа по доверенности Павловец Е.П. обратился в суд с иском к Алябьевой В.М. о признании построек самовольными, их сносе, взыскании судебной неустойки.

В обоснование своих требований истец указал, что управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа 12.06.2019 проведена проверка соблюдения требований земельного законодательства в отношении земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 616 кв.м., с видом разрешенного использования - «индивидуальное жилищное строительство, гостиничное обслуживание», расположенного по адресу: <Адрес...> принадлежащего на праве собственности Алябьевой В.М. В ходе проведения вышеуказанной проверки установлено, что на указанном земельном участке расположены следующие объекты:

трехэтажное капитальное здание, право собственности, на которое зарегистрировано за ответчиком, как на жилой дом с кадастровым номером <...>, общей площадью 254,2 кв.м.

двухэтажное капитальное здание, визуально имеющее планировку гостиничного типа, право собственности на которое зарегистрировано за ответчиком, как на нежилое здание - строение вспомогательного использования с кадастровым номером <...>, площадью 154,3 кв.м.,

бассейн, ориентировочным размером 5,0 м. х 8,5 м., возведенный в отсутствие разрешительной документации, а также без отступа от границ смежных земельных участков.

Здание вспомогательного использования с кадастровым номером <...> эксплуатируется, как объект коммерческого назначения - гостевой дом «У Вадима», что подтверждается информацией из информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Администрация считает, что у ответчика нет права эксплуатировать спорные объекты в коммерческих целях, поскольку они являются самовольными постройками, так как возведены в отсутствие соответствующих разрешений.

Ссылаясь на приведенное, истец просил признать самовольными постройками двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером <...>, площадью 154,3 кв.м., и бассейн, ориентировочный размером 5,0 м. x 8,5 м., расположенные по адресу: <Адрес...>. Обязать ответчика в течение 30 дней со дня вступления в законную силу решения суда осуществить их снос (демонтаж), указав, что решение суда является основанием для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю погашения записи в Едином государственном реестре недвижимости о правах Алябьевой В.М, на нежилое здание - строение вспомогательного использования с кадастровым номером <...>, площадью. 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <Адрес...>, а в случае неисполнения решения суда взыскать с ответчика 30 000 рублей судебной неустойки ежедневно, до полного исполнения решения суда.

Ответчик Алябьева В.М. обратилась в суд со встречным иском к администрации муниципального образования город-курорт Анапа об изменении параметров объекта недвижимого имущества, ссылаясь на то, что спорное здание строилось и было легализовано в соответствии с действовавшим на момент строительства законодательством и практикой. При оформлении разрешительной документации на строительство индивидуального жилого дома в 2002 году начальником Управления архитектуры и градостроительства города Анапа Т.Н. Полигоденко был утвержден план застройки земельного участка по адресу: <Адрес...>, в том числе разрешено строительство гаража и хоз.блока на месте нахождения спорного здания. Другая разрешительная документация не разрабатывалась, так как в соответствии с п.п. 3 п. 17. Ст.51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае: строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования. При этом ГрК РФ не дает определение понятию «объект вспомогательного использования», не устанавливает критерии отнесения тех или иных строений и сооружений к числу вспомогательных.

Здание с гаражом и хозблоком было построено, поставлено на кадастровый учет и зарегистрировано на праве собственности за Алябьевой В.М, как строение вспомогательного использования, назначение: нежилое, с общей площадью 154,3 кв.м., этажностью 2 этажа - запись регистрации права в ЕГРН №23-23-26/124.2013-052 от 01.11.2013г. на основании Декларации об объекте недвижимого имущества от 24.10.2013г. В дальнейшем часть помещений в спорном здании стала использоваться для кратковременной сдачи отдыхающим и проживания приезжающим летом родственникам, остальная часть эксплуатировалась как гараж и кладовая.

Земельный участок, на котором находится здание, получил разрешенный вид использования - «индивидуальное жилищное строительство, гостиничное обслуживание».

В связи с тем, что по действующему в настоящее время градостроительному законодательству использование вспомогательного сооружения для кратковременной сдачи отдыхающим запрещено, считаю необходимым изменить параметры данного здания и привести их в соответствие. Поскольку административные процедуры внесения таких изменений отсутствуют, это можно сделать только в судебном порядке.

На основании изложенного просила изменить параметры объекта недвижимого имущества - двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером <...>, с площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <Адрес...>, с существующего назначения: «нежилое» на другое «нежилое здание», с существующего наименования «строение вспомогательного использования» на другое «гостевой дом». Указать, что решение суда является основанием для филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» в Краснодарском крае для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости, для указания в отношении

объекта недвижимого имущества - двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером <...>, с площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <Адрес...>, с существующего назначения: «нежилое» на другое «нежилое здание», с существующего наименования «строение вспомогательного использования» на другое «гостевой дом». Указать, что решение суда является основанием для Управления Росреестра по Краснодарскому краю для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, для указания в отношении объекта недвижимого имущества - двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером <...>, с площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <Адрес...>, с существующего назначения: «нежилое» на другое «нежилое здание», с существующего наименования «строение вспомогательного использования» на другое «гостевой дом».

Впоследствии ответчик (истец по встречному иску) свои требования уточнила и просила изменить параметры объекта недвижимого имущества - двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером <...>, с площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <Адрес...>, с существующего назначения: «нежилое» на другое «нежилое здание», с существующего наименования «строение вспомогательного использования» на другое «мини-гостиница», общую площадь - с «154,3 кв.м.» на «240,4 кв.м.». Указать, что решение суда является основанием для филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» в Краснодарском крае для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости, для указания в отношении объекта недвижимого имущества - двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером <...>, с площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <Адрес...>, с существующего назначения: «нежилое» на другое «нежилое здание», с существующего наименования «строение вспомогательного использования» на другое «мини-гостиница», и изменения площади - с «154,3 кв.м.» на «240,4 кв.м.». Указать, что решение суда является основанием для Управления Росреестра по Краснодарскому краю для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, для указания в отношении объекта недвижимого имущества - двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером <...>, с площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <Адрес...> с существующего назначения: «нежилое» на другое «нежилое здание», с существующего наименования «строение вспомогательного использования» на другое «мини-гостиница», и изменения площади - с «154,3 кв.м.» на «240,4 кв.м.».

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 13 августа 2020 года иск администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Алябьевой В,М, о признании построек самовольными, их сносе, взыскании судебной неустойки удовлетворен.

Обязана Алябьева В,М, осуществить снос двухэтажного капитального здания, зарегистрированного как нежилое здание - строение вспомогательного использования с кадастровым номером <...>, площадью 154,3 кв.м., и бассейн, ориентировочным размером 5,0 м. х 8,5 м., площадью 37,12 кв.м., возведенные на земельном участке по адресу: <Адрес...>.

Суд постановил, что в случае неисполнения в установленный тридцатидневный срок решения суда, взыскать с ответчика Алябьевой В,М, в пользу администрации муниципального образования город-курорт Анапа 20 000 рублей судебной неустойки ежедневно до момента полного исполнения решения суда.

Решение суда признано основанием для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для погашения записи в Едином государственном реестре недвижимости о правах Алябьевой

В,М, на нежилое здание - строение вспомогательного использования с кадастровым номером <...>, площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <Адрес...>.

Отказано в удовлетворении встречного иска Алябьевой В,М, к администрации муниципального образования город-курорт Анапа об изменении параметров объекта недвижимого имущества.

В апелляционной жалобе Алябьева В.М. просит решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований, заявленных администрацией муниципального образования город-курорт Анапа и удовлетворении встречных исковых требований. Полагают, что данное решение является незаконным, поскольку суд при рассмотрении дела неправильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, нарушил нормы материального и процессуального права.

В судебном заседании судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда представитель Алябьевой В.М. по доверенности Сидоренко А.А. поддержал доводы апелляционной жалобы в полном объеме, просил ее удовлетворить, решение суда первой инстанции отменить.

В соответствии со статьей 330 Гражданского процессуального кодекса РФ основанием для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются, в том числе, неправильное применение норм материального права; нарушение или неправильное применение норм процессуального права, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильного решения.

Исследовав материалы дела, проверив и обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия полагает, что решение суда первой инстанции подлежит отмене.

Из материалов дела следует, что согласно сведениям об основных характеристиках объекта недвижимости ЕГРН от 28.10.2019г. Алябьевой В.М. принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 616 кв.м, из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования — для индивидуального жилищного строительства, гостиничное обслуживание, кадастровый номер <...>, расположенный по адресу: <Адрес...> Границы земельного участка установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

В пределах данного земельного участка расположен жилой дом площадью 254,2 кв.м., с кадастровым номером <...> и объект капитального строительства с кадастровым номером <...>, который согласно данным ЕГРН значится как строение вспомогательного использования, назначение: иное (нежилое), площадью 154,3 кв.м., этажностью 2, год завершения строительства - 2009. Правообладателем на праве собственности данного жилого дома и строения значится Алябьева В.М.

Основанием регистрации права собственности на строение вспомогательного использования явилась декларация об объекте недвижимого имущества от 24.10.2013г.

В материалы дела представлена копия Постановления главы администрации Витязевского поселкового округа города-курорта Анапа от 05.06.2002г. №188 «О проектировании и строительстве жилого дома с гаражом и хоз.блоком по <Адрес...>, согласно которой Алябьевой В,М, разрешено проектирование и строительство 2-х этажного жилого дома, общей площадью до 250 кв.м., с гаражом и хоз. блоком размером 15,5х3,5м. <Адрес...>.

Из плана застройки земельного участка, утвержденного Постановлением №188 от 05.06.2002г., согласованного с управлением архитектуры и градостроительства город-курорт Анапа от 12.07.2002г. на земельном участке адресу: <Адрес...> разрешено

размещение жилого дома, гаража размером в плане 4,0x7,0м., и хоз.блока, размером в плане 16,0x4,0м, с отступом от границы земельного участка с левой стороны от главного фасада на расстоянии - 1,00м, с тыльной стороны на расстоянии - 2,00м и от гаража на расстоянии - 3,00м.

Согласно данным технического паспорта, составленного по состоянию на 03.10.2007г. по адресу: <Адрес...> расположен жилой дом литер А, площадью 254,2 кв.м., 2007 года постройки; гараж литер Г, площадью 19,00 кв.м., 2607 года постройки; хоз.блок литер Г1, площадью 83,6 кв.м., 2007 года постройки; душ-уборная, литер Г2 площадью 2,9 кв.м., "2007 года постройки.

Согласно ситуационного плана, литер Г (гараж) пристроен к литер Г1 (хоз. блок).

Согласно ст. 72 ЗК РФ органы местного самоуправления городского округа осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений.

Управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа 12.06.2019г. была проведена проверка соблюдения требований земельного законодательства, в ходе которой было установлено, что на земельном участке расположены следующие объекты: трехэтажное капитальное здание, право собственности, на которое зарегистрировано за ответчиком, как на жилой дом с кадастровым номером <...>, общей площадью 254,2 кв.м., двухэтажное капитальное здание, визуальное имеющее планировку гостиничного типа, право собственности на которое зарегистрировано за ответчиком, как на нежилое здание - строение вспомогательного использования с кадастровым номером <...>, площадью 154,3 кв.м., бассейн, ориентировочным размером 5,0 м. x 8,5 м, возведенный в отсутствие разрешительной документации, а также без отступа от границ смежных земельных участков.

Здание вспомогательного использования с кадастровым номером <...> эксплуатируется, как объект коммерческого назначения - гостевой дом «У Вадима», что подтверждается информацией из информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Данные обстоятельства подтверждаются представленным в материалы дела Актом №91 от 12.07.2019г. с фототаблицей.

Ссылаясь на то, что спорный объект возведен без получения необходимых разрешений, с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, истец обратился в суд с настоящим иском.

Разрешая спор, удовлетворяя требования администрации муниципального образования город-курорт Анапа и отказывая в удовлетворении встречных исковых требований Алябьевой В.М., суд первой инстанции указал, что Алябьевой В.М. были нарушены нормы Градостроительного законодательства в части отсутствия разрешительной документации на реконструкцию и норм ПЗЗ МО г-к Анапа в части минимальных отступов при возведении спорных объектов капитального строительства.

С данным выводом суда первой инстанции судебная коллегия не может согласиться.

Конституционное право граждан на охрану частной собственности относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством охраны имущества, находящегося в собственности граждан.

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему

имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В силу пункта 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

На основании пункта 2 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 и пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации все земли Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий.

Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (пункт 1).

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 названной статьи (пункт 2).

Исходя из системного толкования указанной нормы, следует, что самовольность постройки определяется при наличии одного из трех названных в этой статье признаков: земельный участок, на котором создана постройка, не был отведен для этих целей в установленном порядке; объект создан без получения необходимых разрешений; имеются существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил.

Пунктом 26 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 года (в ред. от 23.06.2015 года) N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что при рассмотрении исков о признании права собственности на

самовольную постройку судам следует устанавливать, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. При этом необходимо учитывать, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. 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. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Для удовлетворения требований о сносе самовольной постройки, обстоятельствами, подлежащими доказыванию, являются: существенное нарушение градостроительных норм и правил при строительстве, нарушение прав граждан возведенной постройкой и наличие угрозы для жизни и здоровья граждан возведенным строением. При этом доказанность одного из обстоятельств не может быть основанием для удовлетворения требований о сносе строения.

Таким образом, законом возможность сноса самовольной постройки связывается не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на ее строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

В ходе рассмотрения дела судом первой инстанции определением Анапского городского суда Краснодарского края была назначена и проведена судебная строительно-техническая экспертиза, представлено экспертное заключение ООО Юридический центр «Экспертиза».

Эксперт пришел к выводу, что в отношении исследуемого объекта капитального строительства здания «Литер Г1» реконструкция произведена в 2020 году, произведены строительно-монтажные работы, что относится к реконструкции объекта в целом, в результате которого образовался новый объект мини-гостиница «литер Г1» с иными характеристиками, год его возведения определен – 2020 год. Реконструкция спорного объекта заключается в фактическом изменении его параметров, путем надстройки второго этажа, а именно: высоты, количества этажей и общей площади по внутреннему обмеру.

Данный вывод противоречит материалам дела, согласно свидетельства о государственной регистрации права двухэтажное здание вспомогательного назначения зарегистрировано 01.11.2013 года, с тех пор его площадь, параметры, этажность, не изменялись. Какие строительные работы были проведены в 2020 году для реконструкции, не исследовано.

Экспертом также не исследовано изменение площади спорного строения с 154,4 кв.м. до 240 кв.м., не исследовано, вызвано ли увеличение площади изменением порядка обмера и подсчета, за счет обмера по внутренним сторонам наружных стен, а так же террас

согласно Приказа Министерства Экономического развития Российской Федерации от 01 марта 2016 года № 90.

Вывод эксперта о целевом назначении спорного строения, определенного экспертом, как «мини-гостиница» не соответствует закону.

Исследуемое здание на момент осмотра не соответствовало требованиям, предъявляемым к гостиницам, в том числе к мини-гостиницам – нет приемно-вестибюльной группы комнат; нет помещений для питания; нет помещений обслуживающего персонала; нет достаточно оборудованных в необходимом количестве подсобных помещений; планировка этажей галерейного типа.

Эксперт не приняла во внимание, что в этом же здании находятся помещение личного гаража, мастерской, не используемого в коммерческих целях.

В соответствии с частью 2 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса РФ в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам.

Реализуя принцип равноправия сторон, принимая во внимание, что для полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле доказательств с учетом доводов и возражений участвующих в деле лиц необходимы специальные познания, судебная коллегия пришла к выводу о назначении по делу повторной судебной строительно-технической экспертизы.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 декабря 2020 года назначена по гражданскому делу по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Алябьевой В.М. о признании построек самовольными, их сносе, взыскании судебной неустойки, по встречному иску Алябьевой В.М. к администрации муниципального образования город-курорт Анапа об изменении параметров объекта недвижимого имущества повторная судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «СТЭА».

Согласно выводам заключения эксперта №578-2022 от 13 января 2022 года двухэтажное здание с кадастровым номером <...> возведенное по адресу: <Адрес...> по объемно-планировочным, функциональным, конструктивным и техническим решениям имеет признаки объекта по оказанию гостиничных услуг с назначением «нежилое» и наименованием «здание, используемое с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них». Согласно инженерного обеспечения спорного здания литер Г1 (одно подключение к центральным городским сетям по ресурсному снабжению) и наличия в составе помещений гаража, летней кухни, мебелированных комнат для сдачи в наем, не повторяющихся в основном здании жилого дома литер А, объект исследования относится к вспомогательному объекту домовладения, дополняя к основному зданию жилого дома вид использования земельного участка «гостиничное обслуживание» в виде сдачи мебелированных комнат в наем для временного проживания в них.

Двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером <...>, расположенное по адресу: <Адрес...> соответствует на дату экспертизы градостроительным, строительным (в том числе антисейсмическим), санитарно-эпидемиологическим (в том числе нормам инсоляции), противопожарным (в том числе противопожарным разрывам, отступам),

экологическим нормам и правилам, предусмотренным для объектов с фактически установленным целевым назначением гостиничного обслуживания с наименованием «здание, используемое с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них» регламентированных Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ от 30.12.2009 года в части механической безопасности, пожарной безопасности, безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях, безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях, безопасности для пользователей зданиями и сооружениями, безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Спорное здание литер Г1 с кадастровым номером <...>, расположенное по адресу: <Адрес...> не подлежит соотнесению с требованиями Генерального плана городского округа г-к. Анапа, утвержденного решением Совета МО г-к. Анапа от 14.11.2013 г. № 404, Правил землепользования и застройки МО г-к. Анапа, утвержденным решением Совета МО г-к. Анапа от 26.12.2013 г. №424, т.к. градостроительный регламент был установлен после регистрации в октябре 2013 года прав собственности на спорный объект недвижимости, не имеющий признаков реконструкции по состоянию на дату экспертного осмотра.

Спорное здание литер Г1 с кадастровым номером <...>, расположенное по адресу: <Адрес...>, соответствующее техническим регламентам в области безопасности, санитарным, экологическим нормам, обладающее нормативной надежностью конструкций, не создает угрозу жизни и здоровью людей, не грозит обвалом.

Открытый сезонный бассейн литер Г3 общей площадью 37,12 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером <...> по адресу: <Адрес...> 20 является объектом капитального строительства (недвижимое имущество), так как имеет за счет фундамента и подземных стен неразрывную связь с землей, конструктивное решение стен и фундамента при котором их невозможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба объекту в целом.

Открытый сезонный бассейн литер Г3 общей площадью 37,12 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером <...> по адресу: <Адрес...> соответствует строительным, санитарно-эпидемиологическим, экологическим нормам и правилам, предусмотренным для данного типа сооружений, градостроительному регламенту, действующему на территории МО город-курорт Анапа на дату его возведения и осмотра. Согласно Федерального закона от 22.07.2008 14123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» нормы противопожарной безопасности на открытый бассейн не распространяются.

Открытый сезонный бассейн литер Г3 общей площадью 37,12 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером <...> по адресу: <Адрес...> соответствующий техническим регламентам в области безопасности, санитарным, экологическим нормам, не создает угрозу жизни и здоровью неопределённого круга лиц, окружающей среде.

Объект экспертизы литер Г1 с кадастровым номером <...> имеющий признаки целевого назначения здания гостиничного обслуживания с функциональным использованием «здание, используемое с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них», соответствует виду разрешенного использования исследуемого земельного участка с кадастровым

номером <...>, имеющего вид разрешенного использования по документу: индивидуальная жилая застройка, гостиничное обслуживание.

Открытый сезонный бассейн литер ГЗ общей площадью 37,12 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером <...> по адресу: <Адрес...> идентифицированный как вспомогательное строение к основным зданиям домовладения не противоречит виду разрешенного использования исследуемого земельного участка с кадастровым номером <...> имеющего вид разрешенного использования по документу: индивидуальная жилая застройка, гостиничное обслуживание.

Двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером <...>, расположенное по адресу: <Адрес...> не подвергалось реконструкции после государственной регистрации права 01.11.2013 года, в том числе не изменились количество этажей, площадь и параметры застройки, не выполнялись надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства. Определить наличие/отсутствие изменения с даты регистрации права собственности и по состоянию на дату осмотра в части высоты и объема у спорного здания технически не возможно в связи с отсутствием достаточной информации по указанным параметрам в материалах дела.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 года №23 «О судебном решении», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса РФ). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении.

Оценивая заключение судебной экспертизы, судебная коллегия приходит к выводу, что экспертиза проведена экспертом компетентной организации в предусмотренном законом порядке, в соответствии с требованиями статей 79, 80, 84, 85, 86 Гражданского процессуального кодекса РФ, который полно, ясно и мотивированно ответил на постановленные перед ним вопросы; экспертиза содержит описание проведенного исследования и основанные на нем выводы. Компетентность, беспристрастность и выводы эксперта в суде не опровергнуты.

Таким образом, оснований ставить под сомнение выводы заключения экспертизы у судебной коллегии не имеется. Данные выводы также подтверждаются совокупностью представленных и исследованных в суде доказательств. Каким-либо иным доказательствам, имеющимся в деле названное заключение, также не противоречит.

Вместе с тем, суд первой инстанции в нарушение указаний постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 года (в ред. от 23.06.2015 года) N 10/22 положил в основу вынесенного решения заключение эксперта, выполненное ненадлежащим образом, что повлекло неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения возникшего между сторонами спора.

На основании вышеизложенного, принимая во внимание выводы заключения эксперта, а также тот факт, что спорные объекты недвижимости возведены ответчиками в порядке, установленном законом, соответствуют разрешенному использованию земельного участка, градостроительным, строительным, санитарным и иным обязательным нормам и правилам, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушают прав и интересов третьих лиц, суд апелляционной инстанции приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для сноса двухэтажного капитального здания с кадастровым номером <...>, площадью 154,3 кв.м., и бассейна, ориентировочный размером 5,0 м. x 8,5 м., расположенные по адресу: <Адрес...>

Разрешая встречные иски требования Алябьевой В.М. об изменении параметров объекта недвижимого имущества, судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно представленному в дело заключению эксперта двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером <...>, расположенное по адресу: <Адрес...> не подвергалось реконструкции после государственной регистрации права 01.11.2013 года, в том числе не изменились количество этажей, площадь и параметры застройки, не выполнялись надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства. Определить наличие/отсутствие изменения с даты регистрации права собственности и по состоянию на дату осмотра в части высоты и объема у спорного здания технически не возможно в связи с отсутствием достаточной информации по указанным параметрам в материалах дела.

Принимая во внимание, что в иске администрации муниципального образования город-курорт Анапа о сносе спорных объектов капитального строительства отказано, права в отношении данного объекта зарегистрированы в ЕГРН, спорное двухэтажное строение после государственной регистрации права в 2013 году реконструкции не подвергалось, оснований полагать, что в рассматриваемом случае права Алябьевой В.М. нарушены и нуждаются в судебной защите, не имеется.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия приходит к выводу, что исковое заявление Алябьевой В.М. об изменении параметров объекта недвижимого имущества подлежит оставлению без рассмотрения по существу.

Согласно статье 195 Гражданского процессуального кодекса РФ решение суда должно быть законным и обоснованным. Суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Вместе с тем, решение Анапского городского суда Краснодарского края от 13 августа 2020 года приведенным требованиям гражданского процессуального законодательства не отвечает. Выводы суда, изложенные в решении, не соответствуют обстоятельствам дела, основаны на неправильном применении норм материального и процессуального права.

В соответствии с пунктом 2 статьи 328 Гражданского процессуального кодекса РФ по результатам рассмотрения апелляционной жалобы, представления суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новое решение.

На основании вышеизложенного судебная коллегия считает необходимым решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новое решение, которым в удовлетворении иска администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Алябьевой В.М. о признании построек самовольными, их сносе – отказать, встречный иск Алябьевой В.М. к администрации муниципального образования город-курорт Анапа об изменении параметров объекта недвижимого имущества – оставить без рассмотрения.

Руководствуясь статьями 328 - 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Анапского городского суда Краснодарского края от 13 августа 2020 года – отменить.

Принять по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Алябьевой В.М. о признании построек самовольными, их сносе – отказать.

Встречные исковые требования Алябьевой В.М. к администрации муниципального образования город-курорт Анапа об изменении параметров объекта недвижимого имущества – оставить без рассмотрения по существу.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано через суд первой инстанции в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции в течение трех месяцев.

Председательствующий: Е.И. Попова

Судьи: А.В. Кузьмина А.К. Бендюк