



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460024
<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Оренбург
31 мая 2018 года

Дело № А47-11933/2017

Резолютивная часть решения объявлена 15 мая 2018 года
В полном объеме решение изготовлено 31 мая 2018 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Лебеяднцевой А.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Савочкиной И.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

индивидуального предпринимателя Чулковой Татьяны Юрьевны, г. Кувандык (ОГРНИП 304560516700224, ИНН 560600024460)

к Крюкову Виктору Федоровичу, г. Медногорск

третьи лица: 1. Администрация города Медногорска, г. Медногорск;

2. Крюкова Галина Ивановна, г. Медногорск;

3. Общество с ограниченной ответственностью "Продснаб", г. Медногорск;

об устранении нарушения права собственности

в судебном заседании приняли участие:

от истца: Горяинов А.А. по доверенности №3-1976 от 20.09.2017,

ответчика: Ивенина О.А. по доверенности от 25.01.2018,

от третьих лиц: не явились, извещены (ст. 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ)), в том числе путем размещения информации на официальном сайте суда в сети Интернет.

Индивидуальный предприниматель Чулкова Татьяна Юрьевна обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к Крюкову Виктору Федоровичу с требованием о демонтажа части пристроя кафе "Time" к многоквартирному дому по адресу: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, д. 2, зарегистрированного в ЕГРН как незавершенное строительство пристроенное кафе площадью 129,6 кв.м., степень готовности 29%, литер Б, кадастровый номер 56:41:0103029:82, по адресу: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, д. 2, на ширину 3 м. от нежилого здания площадью 127,6 кв.м.

кадастровый номер 56:41:0103029:112 в течение двух месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

Определением от 24.10.2017 судом к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечена Администрация города Медногорска.

В судебном заседании от 25.01.2018 судом в порядке, установленном статьей 49 АПК РФ, принято уточнение заявленных исковых требований, согласно которому истец просит обязать Крюкова Виктора Федоровича устранить нарушение права индивидуального предпринимателя Чулковой Татьяны Юрьевны и освободить принадлежащий ей на праве собственности земельный участок общей площадью 280 кв.м., кадастровый номер: 56:41:0103029:30, адрес относительно ориентира здания магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Оренбургская область, город Медногорск, улица Ленина, дом 1А, путем демонтажа части пристроя кафе "Time" к многоквартирному дому по адресу: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, д. 2, зарегистрированного в ЕГРН как незавершенное строительство пристроенное кафе площадью 129,6 кв.м., степень готовности 29%, литер Б, кадастровый номер 56:41:0103029:82, по адресу: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, д. 2, на ширину 3 м. от нежилого здания площадью 127,6 кв.м. кадастровый номер 56:41:0103029:112, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, город Медногорск, ул. Ленина, дом №1А, согласно заключения эксперта Баловнева И.В. от 22.01.2018 №18/16/4/002, в течение двух месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

Определением от 22.02.2018 судом к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены Крюкова Галина Ивановна и общество с ограниченной ответственностью "Продснаб".

Истец в судебном заседании представил дополнительные документы, поддерживал заявленные исковые требования в полном объеме, заявил о фальсификации доказательств по делу.

Суд в порядке статьи 159 АПК РФ приобщил представленные истцом дополнительные документы.

Суд, совещаясь на месте, в порядке статьи 161 АПК РФ отказал в удовлетворении ходатайства истца о фальсификации доказательств по делу, поскольку расписки о получении денежных средств, о фальсификации которых заявлено истцом, не являются относимыми к предмету спора доказательствами.

Ответчик в ходе судебного заседания дал устные пояснения по делу, возражал против удовлетворения заявленных исковых требований в полном объеме, ходатайствовал о назначении повторной экспертизы.

Суд, совещаясь на месте, в порядке статьи 82 АПК РФ отказал в проведении повторной экспертизы.

Статьей 87 АПК РФ установлено, что при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту. В случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

По смыслу данной нормы закона назначение повторной экспертизы является не обязанностью, а правом арбитражного суда, обусловленным возникновением сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов. Суд полагает, что судебная экспертиза проведена в соответствии с требованиями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в заключении эксперта отражены сведения, предусмотренные ч. 2 ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Заключение эксперта не содержит каких-либо неясностей, а вопрос о полноте данного заключения и наличии в нем противоречий подлежит исследованию при рассмотрении дела.

Истец, ответчик, третьи лица не заявили ходатайства о необходимости предоставления дополнительных доказательств. При таких обстоятельствах суд рассматривает дело, исходя из совокупности имеющихся в деле доказательств, с учетом положений статьи 65 АПК РФ.

При рассмотрении материалов дела, судом установлены следующие обстоятельства.

Чулковой Татьяне Юрьевне на праве собственности на основании договора купли-продажи от 12.10.2015 (том №1, л.д. 38) принадлежат здание магазина с назначением: отдельно стоящее здание, 1-этажный, общая площадь 127,6 кв.м., инв.№ 81-3, лит. Б, местоположение объекта: Оренбургская область, город Медногорск, улица Ленина, дом № 1 А с кадастровым номером 56:41:0103029:112, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.10.2015 (том №1, л.д. 39), а также земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли, общая площадь 280 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, город Медногорск, улица Ленина, дом № 1 А с кадастровым номером 56:41:0103029:30, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.10.2015 (том №1, л.д. 30).

Крюкову Виктору Федоровичу на праве собственности объект: незавершенное строительством пристроенное кафе, назначение: нежилое, площадь – 129,6, степень готовности – 29, инв.№ 14-2, литер Б, адрес (местоположение) объекта: Оренбургская область, город Медногорск, улица Ленина, дом 2 (выписка том №1, л.д. 37).

Истец пояснил, что объект ответчика плотно примыкает к объекту истца, кроме того, частично размещен на земельном участке истца. Крыша объекта, принадлежащего ответчику, имеет криволинейную форму с уклоном высоты крыши второго этажа до высоты крыши первого этажа. Крыша объекта истца имеет плоскую форму. В связи со сбросом дождевых вод, снега на кровлю здания истца с крыши ответчика, образуется застой воды, влекущий протечку крыши.

Устранить недостатки путем устройства скатной крыши истец не может, как не может и надстроить второй этаж, поскольку частично крыша объекта ответчика находится на крыше объекта истца.

В обоснование исковых требований истцом представлено в материалы дела заключение главного архитектора проектов ПК ООО "Перспектива" Зелевского В.Г. о невозможности выполнения работ по ремонту крыши и реконструкции, в частности, надстройки второго этажа нежилого помещения по улице Ленина 1А без вынужденного демонтажа конструкций здания кафе "ТІМЕ" (том №1, л.д. 14-23). К заключению приложена схема реконструкции кафе и фотоматериалы состояния крыши истца.

Также истцом представлено заключение кадастрового инженера ООО "Земля" Цымбалова Павла Александровича от 22.12.2016 (том 1, л.д. 27-36) с приложением схемы, указывающей на частичное размещение, 1,3 метра, объекта ответчика на земельном участке истца.

Кроме того, представлено письмо Главы города Медногорск Оренбургской области №Ч-595 от 28.06.2016 (том 1, л.д. 24), в котором указано, что на основании заявления Чулковой Т.Ю. №Ч-595 от 29.04.2016 была проведена проверка соблюдения земельного законодательства при осуществлении строительства пристроенного кафе по адресу улица Ленина 2. В ходе проверки выявлено следующее. Основанием возникновения права на земельный участок, расположенный в юго-западной части многоквартирного жилого дома по адресу улица Ленина 2, является договор аренды земель №317 от 19.09.2006 между администрацией муниципального образования город Медногорск и Крюковым Виктором Федоровичем с разрешенным использованием – размещение кафе общей площадью 120 кв.м., что соответствует размерам пристроя 16*7,5 м. На момент заключения вышеуказанного договора аренды в отношении земельного участка, на которых расположен многоквартирный дом по адресу улица Ленина 2 и земельного участка, на которых расположен объект торговли по адресу улица Ленина 1А, проведены государственные кадастровые учеты согласно действующего законодательства, установлены границы. Объект торговли, расположенный на кадастровом плане участка по адресу улица Ленина 1А отстоит от границы со смежным участком на расстояние 1,3 метра. В то же время фактические размеры кафе, пристроенного к многоквартирному дому, составляют 16*8,7 метров. Здание кафе вплотную примыкает к объекту торговли на земельном

участке ул. Ленина 1А, то есть имеет место размещение на данном земельном участке строений, воспрепятствующих на него доступ законных владельцев.

Определением от 12.12.2017 назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью "Альянс судебных экспертов" Баловневу Илье Валерьевичу. На разрешение эксперта суд поставил следующие вопросы:

1). Имеет ли место занятие земельного участка с кадастровым номером 56:41:0103029:30, адрес: относительно ориентира здания магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, дом № 1а, или его части, зданием кафе "ТІМЕ", расположенным по адресу: г. Медногорск, ул. Ленина, дом 2, и стоящем на кадастровом учете под номером 56:41:0103029:82 как незавершенное строительством пристроенное кафе площадью 129,6 кв. м., степень готовности - 29%, литер Б? Если имеются, то какова площадь занятия земельного участка указанным строением?

2). Допущены ли при строительстве здания кафе "ТІМЕ", расположенного по адресу: г. Медногорск, ул. Ленина, дом 2, и стоящем на кадастровом учете под номером 56:41:0103029:82 как незавершенное строительством пристроенное кафе площадью 129,6 кв. м., степень готовности - 29%, литер Б, нарушения строительных, пожарных и градостроительных норм, правил и требований?

3). Если какие-либо нарушения имеются, то влекут ли эти недостатки нарушения прав или угрозу нарушения прав собственника нежилого здания магазина, назначение: отдельно стоящее здание, 1 - этажный, общая площадь 127,6 кв. м., инв. № 81-3, лит. Б, кадастровый номер: 56:41:0103029:112, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, дом № 1а?

4). Возможно ли при наличии выявленных нарушений возведение дополнительных этажей у нежилого здания магазина, назначение: отдельно стоящее здание, 1 - этажный, общая площадь 127,6 кв. м., инв. № 81-3, лит. Б, кадастровый номер: 56:41:0103029:112, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, дом № 1а?

5). Имеются ли строительные возможности устранить выявленные нарушения законных прав собственника нежилого здания магазина, назначение: отдельно стоящее здание, 1 - этажный, общая площадь 127,6 кв. м., инв. № 81-3, лит. Б, кадастровый номер: 56:41:0103029:112, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, дом № 1а?

6). В целях устранения нарушения законных прав собственника нежилого здания магазина, назначение: отдельно стоящее здание, 1 - этажный, общая площадь 127,6 кв. м., инв. № 81-3, лит. Б, кадастровый номер: 56:41:0103029:112, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, дом № 1а, возможен ли частичный демонтаж здания

кафе "ТІМЕ", расположенного по адресу: г. Медногорск, ул. Ленина, дом 2, и стоящем на кадастровом учете под номером 56:41:0103029:82 как незавершенное строительство пристроенное кафе площадью 129,6 кв. м., степень готовности - 29%, литер Б, в целях приведения его в соответствии требованиям законодательства и освобождения земельного участка с кадастровым номером 56:41:0103029:30?

Эксперт сделал следующие выводы: 1) занятие земельного участка с кадастровым номером 56:41:0103029:30, адрес: относительно ориентира здания магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, дом № 1а, или его части, зданием кафе "ТІМЕ", расположенного адресу: г. Медногорск, ул. Ленина, дом 2, и стоящем на кадастровом учете под номером 1:41:0103029:82 как незавершенное строительство пристроенное кафе площадью 129,6 кв. м., степень готовности - 29%, литер Б имеет место, площадь занятия составляет 16,56 кв. м.

2) При строительстве здания кафе "ТІМЕ", расположенного по адресу: г. Медногорск, ул. Ленина, дом 2. и стоящем на кадастровом учете под номером 56:41:0103029:82 как незавершенное строительство пристроенное кафе площадью 129,6 кв. м., степень готовности - 29 %, литер Б, допущены следующие нарушения строительных, пожарных и градостроительных норм, правил и требований:

- п. 9.3 СП 17.13330.2011 "Кровли": при неорганизованном водоотводе вынос карниза от плоскости стены должен составлять не менее 600 мм.; фактически кровля не только не вынесена на 600 мм. от плоскости стены, но и имеет заступ 330 мм. за плоскость стены и непосредственно на крышу здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112, в связи с чем сток дождевых вод практически со всей площади кровли здания с кадастровым номером 56:41:0103029:82 осуществляется на кровлю здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112, что приводит к протеканию кровли и образованию плесени и грибка на внутренней стороне перекрытия здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112; кроме того это является причиной вымывания раствора в массиве кирпичной кладки несущей стены здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112, что негативно влияет на несущую способность стены, на момент осмотра привело к образованию вертикальных трещин в массиве кладки и в дальнейшем может привести к значительному снижению несущей способности стены, её разрушению и обрушению перекрытия здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112;

- п. 9.12 СП 17.13330.2011 "Кровли": На кровлях зданий с уклоном 5 % (~ 3°) и более и наружным неорганизованным и организованным водостоком следует предусматривать снегозадерживающие устройства, которые должны быть закреплены к фальцам кровли (не нарушая их целостности), обрешетке, прогонам или к несущим конструкциям покрытия. Снегозадерживающие устройства устанавливаются на карнизном участке над несущей стеной (0,6 - 1,0 м. от карнизного свеса), выше мансардных окон, а также, при

необходимости, на других участках крыши; фактически кровля здания с кадастровым номером 56:41:0103029:82 представляет собой конструкцию криволинейной формы и на разных участках имеет различный уклон (от 5 % в месте примыкания к многоквартирному жилому дому до 70-75 % в месте свеса над кровлей здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112 (определено экспертом аналитически, точность измерений условна), при этом снегозадерживающие устройства на кровле здания с кадастровым номером 56:41:0103029:82 отсутствуют, что является причиной повышенного скапливания снега (образования так называемого "снегового мешка") и в момент таяния снежной массы приводит к протеканию указанной кровли и образованию плесени и грибка на внутренней стороне перекрытия здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112; помимо этого, при скапливании значительной массы снега в месте образования "снегового мешка", нагрузка на перекрытие здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112 может превысить нормативную, что может повлечь обрушение указанного перекрытия;

- раздел 6, приложение 3 СП 4.13130.2009: "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям": расстояние между жилыми и общественными зданиями не зависимо от класса огнестойкости не может быть менее 6 м, при этом в соответствии с примечанием 1.3.: противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения; фактически расстояние между зданием с кадастровым номером 56:41:0103029:112 и зданием с кадастровым номером 56:41:0103029:82 отсутствует, второе здание возведено вплотную к первому, автоматические установки пожаротушения в зданиях отсутствуют, что недопустимо.

3) Выявленные недостатки влекут нарушения прав и угрозу нарушения прав собственника нежилого здания магазина, назначение: отдельно стоящее здание, 1 - этажный, общая площадь 127,6 кв. м., инв. № 81-3, лит. Б, кадастровый номер: 56:41:0103029:112. адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, дом № 1а, что выражается в следующем:

- имеет место факт занятия зданием с кадастровым номером 56:41:0103029:82 земельного участка с кадастровым номером 56:41:0103029:30; площадь занятия земельного участка указанным строением составляет 16,56 кв.м;

- в результате нарушения требований п 9.3 СП 17.13330.2011 "Кровли": сток дождевых вод практически со всей площади кровли здания с кадастровым номером 56:41:0103029:82 осуществляется на смежный участок кровли здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112, что приводит к протеканию кровли и образованию плесени и грибка на внутренней стороне перекрытия здания с

кадастровым номером 56:41:0103029:112, кроме того, это нарушение является причиной вымывания раствора в массиве кирпичной кладки несущей стены здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112, что негативно влияет на несущую способность стены, на момент осмотра привело к образованию вертикальных трещин в массиве кладки и в дальнейшем может привести к значительному снижению несущей способности стены, её разрушению и обрушению перекрытия здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112;

- в результате нарушения требований п. 9.12 СП 17.13330.2011 "Кровли": происходит повышенное скапливание снега (образование так называемого "снегового мешка"), что в момент таяния снежной массы приводит к протеканию указанной кровли и образованию плесени и грибка на внутренней стороне перекрытия здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112; помимо этого, при скапливании значительной массы снега в месте образования "снегового мешка", нагрузка на перекрытие здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112 может превысить нормативную, что может повлечь обрушение указанного перекрытия;

- в результате нарушения требований раздела 6, приложения 3 СП 4.13130.2009: "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям": не соблюдается противопожарное расстояние между зданиями, что в случае возникновения пожара может повлечь порчу или полное уничтожение здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112.

4) При наличии выявленных нарушений возведение дополнительных этажей у нежилого здания магазина, назначение: отдельно стоящее здание, 1 - этажный, общая площадь 127,6 кв. м., инв. №81-3, лит. Б, кадастровый номер: 56:41:0103029:112, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, дом № 1а не возможно.

5) Строительные возможности устранить выявленные нарушения законных прав собственника нежилого здания магазина, назначение: отдельно стоящее здание, 1 - этажный, общая площадь 127,6 кв. м., инв. № 81-3, лит. Б, кадастровый номер: 56:41:0103029:112, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, дом № 1а, имеются.

Перечень необходимых мероприятий:

- необходимо произвести частичный демонтаж с последующей реконструкцией здания с кадастровым номером 56:41:0103029:82 для достижения соответствия требованиям раздела 6, приложения 3 СП 4.13130.2009: "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", с учётом примечания 1.3.: противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения;

- необходимо оборудовать реконструированное здание с кадастровым номером 56:41:0103029:82 и здание с кадастровым номером 56:41:0103029:112 автоматическими установками пожаротушения;

- необходимо произвести восстановительный ремонт кровли, перекрытия и несущей стены здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112, повреждение которых произошло в результате допущенных нарушений;

- необходимо установить снегозадерживающие устройства на кровле здания с кадастровым номером 56:41:0103029:82 для исключения возможности падения снеговой массы с кровли, в результате которого могут пострадать люди.

б) Частичный демонтаж здания кафе "ТІМЕ", расположенного по адресу: г. Медногорск, ул. Ленина, дом 2, и стоящем на кадастровом учете под номером 56:41:0103029:82 как незавершенное строительством пристроенное кафе площадью 129,6 кв. м., степень готовности - 29 %, литер Б, в целях приведения его в соответствии требованиям законодательства и освобождения земельного участка с кадастровым номером 56:41:0103029:30, а так же в целях устранения нарушения законных прав собственника нежилого здания магазина, назначение: отдельно стоящее здание, 1 -этажный, общая площадь 127,6 кв. м., инв. № 81-3, лит. Б, кадастровый номер: 56:41:0103029:112, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, дом № 1А представляется возможным.

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, в котором выразил несогласие с заявленными исковыми требованиями (том №2, л.д. 1-3). Кроме того, указал на то, что здание ответчика не является, вопреки доводам истца, самовольной постройкой, а также, что довод истца об отсутствии воли предыдущих владельцев здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112 на возведение здания кафе несостоятелен, так как с 2006 по 2015 гг. никаких требований о сносе самовольной постройки заявлено не было.

Ответчиком представлено в материалы дела решение Медногорского городского суда Оренбургской области от 15.12.2006 о признании права собственности ответчика на объект незавершенный строительством – пристроенное кафе литер Б, двухэтажное, кирпичное, полезной площадью 129,6 кв.м., общий процент готовности – 29%, износ – 15 % (том №2, л.д. 4-5), разрешение на строительство №58/06 от 19.09.2008, распоряжение главы города Медногорска Оренбургской области №224-р от 30.03.2005 о предварительном согласовании места размещения пристроенного кафе, акт выбора земельного участка для строительства пристроенного кафе к дому №2 по улице Ленина от 28.03.2005, ситуационный план (выкопировка из генерального плана города Медногорска), договор аренды земель №257 от 29.03.2005, акт согласования с жильцами дома №2 по улице Ленина строительства пристроенного кафе с юго-западной стороны дома №2 по улице Ленина от 29.03.2005.

Ответчиком также представлен отзыв на исковое заявление с учетом заявленных истцом уточнений исковых требований (том №2, л.д. 51-58), в

котором он возражал по доводам заключения эксперта Баловнева И.В., а так же возражал против применения ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) на основании отсутствия противоправного поведения со своей стороны. Более того, ответчиком в материалы дела представлены расписки о получении денежных средств ООО "Продснаб" (бывший собственник здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112) в лице Ижановой Лилии Валеевны (том №2, л.д. 97-102), в доказательство наличия согласия предыдущего собственника магазина и земельного участка на возведение здания кафе.

Истцом представлены в материалы дела возражения по доводам, изложенным в отзыве ответчика (том №2, л.д. 39-43, том №3, л.д. 4-5).

Заслушав представителей участвующих в деле лиц, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований.

На основании статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения.

Правом на негаторный иск обладает собственник вещи, лишенный возможности пользоваться или распоряжаться ею. Ответчиком выступает лицо, которое фактически не владеет спорным имуществом, но своим противоправным поведением создает препятствия, мешающие нормальному осуществлению права собственности истца.

Фактическим объектом, защищаемым негаторным иском, во всех без исключения случаях является индивидуально-определенная вещь, существующая в натуре.

Негаторный иск может быть удовлетворен при доказанности совокупности следующих юридических фактов: наличия права собственности у истца и нахождения имущества у него на момент подачи иска; противоправного создания ответчиком препятствий в осуществлении прав собственности; обстоятельств, свидетельствующих о том, что именно ответчиком чинятся препятствия в использовании собственником имущества, не соединенные с лишением владения.

В силу п. 1 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. С учетом данного положения гражданского законодательства дополнительным условием для удовлетворения негаторного иска является отсутствие у истца

возможности иным способом свободно пользоваться принадлежащим ему имуществом.

Негаторные иски по своему предмету являются исками о присуждении, поскольку в них истец просит не только признания факта существования своего субъективного материального права, нарушаемого ответчиком, но и присуждения ответчика к исполнению лежащих на нем материально-правовых обязанностей, в том числе иски по требованиям титульных владельцев, фактически обладающих вещью, об обязанности не чинить препятствий в осуществлении правомочий пользования и (или) распоряжения имуществом.

Согласно разъяснениям, содержащимся в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", при рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца (пункт 46 Постановления № 10/22).

Суд отклоняет доводы ответчика об отсутствии оснований удовлетворения иска в связи с представлением доказательств согласования размещения спорного объекта с предыдущим собственником магазина - ООО "Продснаб". Как указано в п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения" отсутствие возражений предыдущего собственника здания относительно действий, нарушающих его право собственности на имущество, не является основанием для отказа в удовлетворении требования последующего собственника об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения.

Принимая во внимание выводы, содержащиеся в экспертном заключении, заключении кадастрового инженера, суд пришел к выводу, что объект, принадлежащий ответчику, частично расположен на земельном участке истца, возведен в нарушение строительных норм и правил. Кроме того, конструкция крыши объекта ответчика ограничивает права истца как собственника своего объекта, поскольку не позволяет произвести реконструкцию объекта и возвести второй этаж. Экспертом сделан вывод о частичном размещении крыши здания кафе ответчика на несущей стене здания магазина истца.

Таким образом, наличие реальной угрозы нарушения прав истца суд признает доказанным.

При этом, экспертом сделан вывод, что устранить допущенные нарушения возможно, не демонтируя объект ответчика полностью.

Обращаясь с иском, основанным на ст. 304 ГК РФ, истец должен доказать противоправность действий лица, которому этот иск предъявлен.

Суд отклоняет доводы ответчика о законности размещения объекта, поскольку право собственности установлено решением суда и зарегистрировано в законном порядке. Право собственности зарегистрировано на объекта незавершенного строительства со степенью готовности 29%, при котором, возможно права истца и не могли быть нарушены. В настоящее время строительство объекта завершено, право на законченный строительством объект не зарегистрировано. Доказательств соблюдения строительных норм и правил при обследовании существующего объекта не представлено, тогда как заключение эксперта содержит обратное.

Кроме того, судом принято во внимание письмо главы города Медногорск от 28.06.2016, содержащее выводы о размещении на земельном участке объекта, имеющего иные размеры, чем предусматривалось при заключении договора аренды земельного участка.

Таким образом, суд пришел к выводу об удовлетворении заявленных исковых требований в полном объеме и обязанности Крюкова Виктора Федоровича устранить нарушение права индивидуального предпринимателя Чулковой Татьяны Юрьевны путем демонтажа части пристроя кафе "Time" к многоквартирному дому по адресу: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, д. 2, зарегистрированного в ЕГРН как незавершенное строительство пристроенное кафе площадью 129,6 кв.м., степень готовности 29%, литер Б, кадастровый номер 56:41:0103029:82, по адресу: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, д. 2, на ширину 3 м. от нежилого здания площадью 127,6 кв.м. кадастровый номер 56:41:0103029:112 в течение двух месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

Арбитражный суд, согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ, может указать в решении, обязывающем ответчика совершить определенные действия, не связанные со взысканием денежных средств или с передачей имущества, что истец вправе осуществить соответствующие действия за счет ответчика со взысканием с него необходимых расходов в случае, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока.

На основании вышеизложенного суд считает возможным истцу самостоятельно осуществить демонтаж части пристроя кафе за счет Крюкова Виктора Федоровича со взысканием с него необходимых расходов в случае неисполнения решения суда в течение установленного срока.

При подаче искового заявления в суд истец чеком-ордером от 22.09.2017 оплатил государственную пошлину в сумме 6 000 руб.

Поскольку требования истца удовлетворены в полном объеме, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина в сумме

6 000 руб. 00 коп., а также расходы по оплате судебной экспертизы в размере 29 000 руб. 00 коп.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-171, 174, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Обязать Крюкова Виктора Федоровича устранить нарушение права индивидуального предпринимателя Чулковой Татьяны Юрьевны путем демонтажа части пристроя кафе "Time" к многоквартирному дому по адресу: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, д. 2, зарегистрированного в ЕГРН как незавершенное строительство пристроенное кафе площадью 129,6 кв.м., степень готовности 29%, литер Б, кадастровый номер 56:41:0103029:82, по адресу: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, д. 2, на ширину 3 м. от нежилого здания площадью 127,6 кв.м. кадастровый номер 56:41:0103029:112 в течение двух месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

Индивидуальный предприниматель Чулкова Татьяна Юрьевна вправе самостоятельно осуществить демонтаж части пристроя кафе за счет Крюкова Виктора Федоровича со взысканием с него необходимых расходов в случае неисполнения решения суда в течение установленного срока.

Взыскать с Крюкова Виктора Федоровича в пользу индивидуального предпринимателя Чулковой Татьяны Юрьевны судебные расходы в размере 35 000 руб.

Исполнительный лист выдать взыскателю в порядке ст. ст. 319, 320 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Оренбургской области.

Судья

А.А. Лебеяднцева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 06.02.2018 8:14:12
Кому выдана Лебеяднцева Анна Александровна