

Дело № 2-774/2022

УИД 26RS0035-01-2020-002267-72

## **РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации

25 февраля 2022 года г. Михайловск

Шпаковский районный суд Ставропольского края в составе:

председательствующего судьи Миронюк В.В.,

при секретаре Шапагатян А.Л.,

с участием:

представителя истца ООО «Цимлянское» по доверенности ФИО1,

представителя ответчика ФИО2 по доверенности ФИО3,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Шпаковского районного суда гражданское дело по исковому заявлению ООО «Цимлянское» к ФИО2 о признании строения **самовольной постройкой** и обязанности **снести** ее, демонтаже забора,

### **УСТАНОВИЛ:**

ООО «Цимлянское» обратилось в Шпаковский районный суд Ставропольского края к ФИО2 о признании строения **самовольной постройкой** и обязанности **снести** ее, демонтаже забора.

В обоснование исковых требований указано, что между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ставропольском крае «Арендодатель» и ФГБНУ «Северо-Кавказский ФНАЦ» «Арендатор» заключен договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № от ДД.ММ.ГГГГ земельного участка из земель сельхозназначения с кадастровым номером № общей площадью 198 725 727 кв.м сроком до ДД.ММ.ГГГГ. ООО «Цимлянское» является субарендатором земельного участка с кадастровым номером № общей площадью 198 725 727 кв.м., из земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства на основании договора субаренды земельного участка № Цм от ДД.ММ.ГГГГ срок аренды до ДД.ММ.ГГГГ. На данном земельном участке в собственности ФИО2 находятся разрушенный объект недвижимости: нежилое

здание - кошара Литер К, площадью 400,40 кв.м. Литер К, инв. 24364, кадастровый (или условный номер) №, адрес кошара т. 3, 3 отделение, <адрес>, регистрационная запись № от ДД.ММ.ГГГГ документ основания решение Шпаковского районного суда Ставропольского края от ДД.ММ.ГГГГ вступившего в законную силу ДД.ММ.ГГГГ. В ноябре 2019 года истцу стало известно о том, что ответчиком, рядом с разрушенным объектом недвижимости возведено новое здание на земельном участке с кадастровым номером №, находящемся в долгосрочном пользовании истца. Истец направил обращение ДД.ММ.ГГГГ в администрацию Шпаковского района Ставропольского края о проведении проверки и привлечении ответственного лица, незаконно использующего земельный участок с кадастровым номером № находящийся в пользовании истца. В рамках осуществления муниципального земельного контроля на территории Шпаковского района, комитетом имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского муниципального района Ставропольского края проведена проверка по результатам которой в адрес истца направлен ответ за № от ДД.ММ.ГГГГ. По результатам проверки установлено, что на земельном участке с кадастровым номером № расположен одноэтажный объект незавершенного строительства, состоящий из шлакоблока (строительного камня) с бетонным основанием периметром 123,36 м и площадь 561,82 кв.м. К строению прилегает деревянный забор протяженностью 159,42 м., ограничивающий доступ к части территории, входящей в земельный участок с кадастровым номером № площадью 1480,13 кв.м., в пределах установленных координат №. В установленном порядке разрешение на строительство Управлением архитектуры и градостроительством администрации Шпаковского муниципального района Ставропольского края и, соответственно на ввод строения в эксплуатацию ответчику не выдавались. Администрацией установлено, что выявленные нарушения имеют признаки административного правонарушения в виде нарушения установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию на земельном участке с кадастровым номером № согласно ст. [7.1](#) и [9.5 КоАП](#) РФ. Возведенные **постройки** – одноэтажный объект незавершенного строительства, состоящий из шлакоблока (строительного камня) с бетонным основанием периметром 123,36 м. и площадью 561,82 кв.м. и деревянный забор протяженностью 159,42 м., находящиеся на земельном участке с кадастровым номером № следует признать **самовольной постройкой и снести**, так как они возведены: без оформления прав на земельный участок и разрешения собственника земельного участка; без разрешения на строительство, которое по общему правилу требуется для объектов капитального строительства. Таким образом, в результате **самовольного** занятия земельного участка и **самовольного** строительства нарушены права и законные интересы ООО «Цимлянское» как субарендатора земельного участка с кадастровым номером №, который лишен возможности его использовать.

На основании изложенного просит суд признать **самовольной постройкой** одноэтажное строение общей площадью 561,82 кв.м. и деревянное ограждение (забор) протяженностью 159,42 м., возведенные на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес>; обязать ФИО2 за свой счет **снести** данную **самовольную постройку** и

привести земельный участок с кадастровым номером №, в пригодное для дальнейшего использования состояние в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу; предоставить истцу право, если ответчик не исполнит решение суда в установленный срок, за свой счет **снести** данную **самовольную постройку** и привести указанный земельный участок в пригодное для дальнейшего использования состояние путем освобождения от объектов демонтажа со взысканием с ответчика необходимых расходов.

Заочным решением Шпаковского районного суда Ставропольского края от ДД.ММ.ГГГГ исковые требования ООО «Цимлянское» к ФИО2 о признании строения **самовольной постройкой** и обязанности **снести** ее, демонтаже забора, удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от ДД.ММ.ГГГГ заочное решение Шпаковского районного суда Ставропольского края от ДД.ММ.ГГГГ оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от ДД.ММ.ГГГГ заочное решение Шпаковского районного суда Ставропольского края от ДД.ММ.ГГГГ и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от ДД.ММ.ГГГГ отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При рассмотрении настоящего гражданского дела судебной коллегией по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции в определении от ДД.ММ.ГГГГ указано, что суд не установил, как того требуют положения ст. [304 ГК РФ](#), созданы ли реально какие-то существенные препятствия истцу в пользовании его участком наличием спорного строения, являются ли эти обстоятельства существенно ограничивающими права истца на пользование своим участком, имеются ли иные способы устранения нарушений прав истца, отличным от сноса строения (например, приведение в первоначальные параметры и площадь путем реконструкции).

Ответчик ФИО2 в судебное заседание не явился, был извещен надлежащим образом о месте, дате и времени судебного заседания, сведений о причинах неявки суду не представлено. Кроме того информация о времени и месте судебного заседания по делу размещена на официальном сайте Шпаковского районного суда в сети Интернет.

Представитель третьего лица администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края в судебное заседание не явился, был извещен надлежащим образом о месте, дате и времени судебного заседания, сведений о причинах неявки суду не представлено.

Представитель третьего лица Территориального управления по управлению государственным имуществом в Ставропольском крае в судебное заседание не явился,

был извещен надлежащим образом о месте, дате и времени судебного заседания, сведений о причинах не явки суду не представлено.

Представитель третьего лица ФГБНУ «Северо-Кавказский федеральный научный центр» в судебное заседание не явился, был извещен надлежащим образом о месте, дате и времени судебного заседания, сведений о причинах не явки суду не представлено.

Представитель истца ООО «Цимлянское» по доверенности ФИО1 в судебном заседании заявленные исковые требования поддержала, просила суд их удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика ФИО2 по доверенности ФИО3 в судебном заседании заявленные исковые требования ООО «Цимлянское» не признал, просил в их удовлетворении отказать в полном объеме, поскольку заявленные требования незаконны и необоснованны. Снос строения это крайняя мера гражданско-правовой ответственности. Считает, что разрешить вопрос о рассмотрении по существу не представляется возможным без проведения повторной строительно-технической экспертизы в государственном учреждении.

Допрошенный в судебном заседании эксперт ФИО4 суду показал, что

работает экспертом в ООО «СК ЭКЦ», стаж работы 15 лет, кадастровый инженер с 2013 года, сложностей при производстве экспертизы не возникало, представленных документов было достаточно для ее производства. Показал, что им даны ответы на вопросы в части своей профессиональной компетенции, измерение на место местоположения объекта, геодезия, относительно подписания заключения пояснил, что совместно подписывается заключение, поскольку совместно использовались результаты работы, эксперт подписывает тот вопрос, в части которого участвовал в исследовании, по строительной части выводы им не давались. На странице 57 заключения приведены все инструменты - рулетки и геодезическая аппаратура, все указано, свидетельство о поверки также приложено к заключению. Пояснил, что является экспертом в области землеустройства, коллега ФИО5 в области строительства, и та часть вопросов, которая касается области землеустройства относится к нему, в строительной части - к иному эксперту.

Допрошенный в судебном заседании эксперт ФИО5 суду показал, что

работает экспертом в ООО «СК ЭКЦ», стаж работы 25 лет на производстве, 6 лет в экспертной деятельности, сложностей при производстве экспертизы не возникало, представленных документов было достаточно для ее производства. СП 106:13330:2012 регламентирует вопросы строительства, возведения, сельскохозяйственных зданий, кошары и т.д. В данном своде правил в общих требованиях указывается каким параметрам должно соответствовать готовое возведенное здание. В данном случае

эксперты изучали здание, которое не завершено строительством, степень готовности на низком уровне, в полном мере сопоставить его не представилось возможным, поскольку имеется только конструкция стен, кровля и деревянная конструкция, других данных нет. Могут сравнить только по параметрам конструктивной безопасности, проверить объем планировочного здания. Было проведено натурное обследование здания, по результатам которого установлено, что отсутствует фундамент, наличие повреждений в стенах, отсутствует огнезащитная обработка. Проверены и сопоставлены полученные данные с требованиями СП глава 5, сопоставлены с общими требованиями. Конструкции должны иметь прочность, жёсткость и пространство п.4.1. Объёма планировочное решение должно соответствовать требованиям технологического процесса. Конструкции должны быть прочными, долговечными. В одно здание следует объединять различные помещения производственного и подсобного назначения. Высота зданий от уровня пола до низа берется в уровне стены, в данном случае высота не соответствует п.5.3, полы отсутствуют в здании не с чем было конкретно сравнивать, двери, окна, ворота отсутствуют, есть только стены из блока, есть кровля из шифера, защиту окружающей среды не с чем сравнивать, поскольку отсутствуют дополнительные, вспомогательные помещения, которые должны присутствовать в зданиях такого назначения. Противопожарные требования нарушены, необходимо огнезащитная обработка, должны обеспечивать минимальный интервал для эвакуации животных и людей находящихся в здании, после разрушения конструкции, здание находится в неготовности. В данном случае и проекта нет. Проведено только сопоставление только того, что можно сопоставить. Глава 8 СП «Основание и фундаменты» использовалось в качестве справки, так как в этом СП прописывают все требования к капитальным зданиям, устанавливается глубина заложения и иное, в данном случае частично фундамент заглубленный отсутствует, при осмотре откапывали, фундамент менее 20 см, для Ставропольского края глубина заложения предусмотрена не менее 80 см, ниже 80 см заложение фундамента не допускается для капитальных сооружений, в дальнейшем сравнение не целесообразно. Общими требованиями необходима прочность, устойчивость и огнестойкость, этого не было сделано. Относительно исследования по требованиям, изложенным в СП 22.13330.2016, СП 14.13330.2018 пояснил, что самым первым и самым простым признаком по которым можно сказать, что здание в какой-то малой части соответствует требованиям сейсмичности, является наличие армирование стен. Армирование стен должно быть видно, каждый ряд должен армироваться сеткой так, чтобы края сетки выходили в оконных проемах, в дверных проемах, в углах, чтобы было видно, что армирование стен существует, также необходимо наличие армо пояса поверху несущих концов, в данном случае ни того ни другого установлено не было. Установлено, что стена северная имеет большой крен, крен идет 10 см, она наклоняется в сторону улицы. На странице 23 заключения это показано схематично, на следующей странице 24 приводится участок стены ввиду того, что под торцовой стеной отсутствует заглублённый фундамент, произошел разлом стены, трещина идет снизу до верха, она не выполняет свои функции, и участок шириной 1 метр откололся от стены, ни о каком соответствии сейсмичным требованиям не может быть и речи. В соответствии с этим СП данное здание должно быть полностью разобрано, после чего выполнены работы в

соответствии с СП, армо пояс должен быть, на котором закрепляется кровля, в этом месте кровля не закреплена, в случае ветров, а это место находится в балках, там порывистые ветра, если начнет подниматься в этом месте, то понесет остальное. На странице 17 заключения приводится 2 снимка - 2002 года и 2021 года в результате наложения выполненного экспертом ФИО4 получается, что частично это здание находится на фундаменте старом, связи между ними нет, но оно развернуто немного и его габариты не соответствуют. СП 13-102-2003 используется при определении технического износа построенных эксплуатируемых зданий, в данном случае исследуется построенное не эксплуатирующее здание. ГОСТ Р 54257-2010 отменен за исключением определённых пунктов, данный ГОСТ использовался частично, именно те части, которые действуют. Нормы старого ГОСТа и нового идентичны.

Суд, с учетом мнения лиц участвующих в деле, а также принимая во внимание, что информация о дне судебного заседания в соответствии с ч. 7 ст. [113 ГПК РФ](#) размещена на официальном сайте Шпаковского районного суда, руководствуясь ст. [167 ГПК РФ](#), учитывая необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (ст. [6.1 ГПК РФ](#)), суд считает возможным рассмотреть настоящее гражданское дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав лиц участвующих в деле, исследовав материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд приходит к следующему выводу.

Статья [11 ГПК РФ](#) предусматривает, что суд обязан разрешать гражданские дела на основании Конституции РФ, международных договоров РФ, федеральных законов, нормативных правовых актов Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов государственной власти, Конституций (уставов), законов, иных нормативных правовых актов органов государственной власти субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

В силу ст. [195 ГПК РФ](#) решение суда должно быть законным и обоснованным. Суд обосновывает решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Как разъяснено в п. п. 2 и 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 года N 23 "О судебном решении" решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи [1](#), часть 3 статьи [11 ГПК РФ](#)).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи [55](#), [59](#) - [61](#), [67 ГПК РФ](#)), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В соответствии со ст. [56 ГПК РФ](#) каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст. [55 ГПК РФ](#) доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

В соответствии со статьями [8](#), [12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с ч. 2 ст. [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 том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пункту 1 статьи [43 Земельного кодекса](#) Российской Федерации граждане осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено ЗК РФ, федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи [263](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос . Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Согласно статье [222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации **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** .

**Самовольная постройка** подлежит **сносу** или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам **постройки** , предусмотренными законом, осуществившим ее лицом.

Право собственности на **самовольную постройку** может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности 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.

На основании ст. [222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 22 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что при применении статьи [222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации необходимо учитывать, что собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение **самовольной постройки** , вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о **сносе самовольной постройки** .

В пункте 46 названного постановления 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.



Судом установлено и следует из материалов дела, что земельный участок с кадастровым номером № площадью 198725727 +/- 133288 кв.м. по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. <адрес>. Участок находится примерно в 16 км. от ориентира по направлению на юго-восток, принадлежит на праве собственности с ДД.ММ.ГГГГ Российской Федерации (федеральная собственность), согласно выписке из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ. Учетные части земельного участка обременены частным сервитутом с ДД.ММ.ГГГГ 2 г., аренда с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в пользу ФГБНУ «Ставропольский НИИ сельского хозяйства»).

ДД.ММ.ГГГГ между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ставропольском крае и ФГБНУ «Северо-Кавказский федеральный научный центр» заключен договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № от ДД.ММ.ГГГГ земельного участка из земель сельхозназначения с кадастровым номером № общей площадью 198 725 727 кв.м. сроком до ДД.ММ.ГГГГ

ООО «Цимлянское» (истец) является субарендатором земельного участка с кадастровым номером № общей площадью 198 725 727 кв.м., из земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства на основании договора субаренды земельного участка № Цм от ДД.ММ.ГГГГ, срок аренды до ДД.ММ.ГГГГ. Таким образом, Общество является законным владельцем земельного участка, обладает правом на обращение в суд с данными требованиями.

Согласно выписке из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ, нежилое здание – кошара, площадью 400,4 кв.м. с кадастровым номером № по <адрес> принадлежит на праве собственности с ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 (Т. 1 л.д. 82-86).

ДД.ММ.ГГГГ в адрес ФИО2 направлена претензия о сносе самовольного строения по <адрес> (л.д. 100).

В соответствии с актом осмотра комитета имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского муниципального района Ставропольского края от ДД.ММ.ГГГГ, установлено, что на земельном участке с кадастровым номером №, в пределах указанных координат: №, выявлено расположение 1 этажного объекта незавершенного строительства с прилегающим к строению **самовольно** установленным ограждением в виде деревянного забора, в пределах указанных координат: №. Выявленный объект строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: №, состоящий из шлакоблока (строительного камня) с бетонным основанием, составил: протяженность периметра: 123,36 м, и площадь: 561,82 кв.м. Помимо этого, обнаружено **самовольно** установленное ограждение, в виде деревянного забора, протяженностью (периметром): 159,42 м., установленное в пределах указанных координат: №, повлекшее ограничение доступа к территории на вышеуказанном

земельном участке площадью в размере: 1480,13 кв.м. (Результаты замеров и геокация произведены при помощи поверенной геодезической спутниковой аппаратуры Leica Zeno 20, регистрационный №, свидетельство о поверке АПМ №. Земельный участок с кадастровым номером № согласно договору № от ДД.ММ.ГГГГ находится в субаренде у юридического лица ООО «Цимлянское». На момент проведения осмотра присутствовали: представитель ООО «Цимлянское» - ФИО1, контролер ООО «Цимлянское» - ФИО6 На основании вышеизложенного, усматриваются признаки административных правонарушений предусмотренных статьей [7.1 КоАП](#) РФ ( **самовольное** занятие земельного участка), статьей [9.5 КоАП](#) РФ (нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию) (Т. 1 л.д. 67-69).

Согласно письму комитета имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского муниципального района Ставропольского края от ДД.ММ.ГГГГ №, осуществляя муниципальный земельный контроль на территории Шпаковского района комитетом имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского муниципального района Ставропольского края выявлены признаки административных правонарушений предусмотренных статьей [7.1 КоАП](#) РФ ( **самовольное** занятие земельного участка), статьей [9.5 КоАП](#) РФ (нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию).

Осуществляя муниципальный земельный контроль выявлены признаки административных правонарушений предусмотренных статьей [7.1 КоАП](#) РФ ( **самовольное** занятие земельного участка), статьей [9.5 КоАП](#) РФ (нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию), что следует из письма комитета имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского муниципального района Ставропольского края от ДД.ММ.ГГГГ №.

Судом установлено, что спорный объект - кошара т. 3 отделение 3 приобретен ФИО2 на публичных торгах ДД.ММ.ГГГГ.

На основании решения Шпаковского районного суда Ставропольского края от ДД.ММ.ГГГГ иски требования ФИО2 к Российской академии сельскохозяйственных наук о признании права собственности на недвижимое имущество удовлетворено. За ФИО2 признано право собственности на объекты недвижимости, расположенные по <адрес> (нежилое здание кошара литер К, инвентарный №, площадью 400,4 кв.м., нежилое здание -дом животновода литер А, инвентарный №, площадью 171,2 кв.м.).

Ответчик зарегистрировал право собственности на спорный объект кошара т. 3 отделение 3. Поскольку объект разрушился, собственником объекта – ФИО2 производилось его строительство и восстановление: ремонт балок и перекрытий.

Согласно письму ОМВД России по Шпаковскому району от ДД.ММ.ГГГГ №, строительство на **самовольно** занятом земельном участке с кадастровым номером № на территории <адрес> осуществлял ФИО7 Судом установлено, что ФИО7 является работником ФИО2 и по просьбе ФИО2 осуществлял строительные работы.

В соответствии с ответом УФНС по Ставропольскому краю от ДД.ММ.ГГГГ №, согласно сведениям ЕГРИП по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ информация о регистрации ФИО2 в качестве индивидуального предпринимателя отсутствует.

Факт наличия или отсутствия нарушения норм градостроительных и строительных норм и правил должен быть констатирован судебной строительно-технической экспертизой (Обзор судебной практики по делам, связанным с **самовольным** строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г.).

В рамках настоящего дела определением Шпаковского районного суда Ставропольского края от ДД.ММ.ГГГГ назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено экспертам Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Северо - Кавказский федеральный университет» (СКФУ) Юридического института Научно-образовательного центра судебной экспертизы и экспертных исследований.

Экспертами установлено, что на земельном участке с КН № находится одноэтажное строение общей площадью 561,82 кв.м., общий физический износ объекта составил 42,9%. Такой процент износа соответствует оценке состояния объекта недвижимости как неудовлетворительное, эксплуатация конструктивных элементов возможна при условии значительного капитального ремонта. На основании обследования строительных конструкций эксперты установили, что стены объекта выполнены из шлакоблока, крыша и кровля представляют собой деревянную стропильную систему, асбестоцементные листы (шифер). При проведении экспертного исследования открыты шурфы для исследования основания объекта, установлено что под несущими элементами объекта экспертизы расположен бутовый фундамент с обустройством в верхней части монолитного железобетонного армопояса, на который смонтированы несущие стены из шлакоблоков. В фундаменте объекта выявлены повреждения в виде трещин, отсутствия горизонтальной и вертикальной гидроизоляции фундамента, то есть фундамент не отвечает требованиям СП 22.133330.2016 «Основания зданий и сооружений» актуализированная редакция СНиП «ДД.ММ.ГГГГ-83». Стены объекта имеют повреждения в виде сквозных трещин (фото л. 24 экспертного заключения), не соответствуют требованиям СП 15.133330.2012 Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81. Экспертами установлено, что деревянные балки строения не обработаны огнебиозащитным покрытием, не соответствуют требованиям СП 2.13130.2012 Система противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты. Объект исследования является объектом

незавершенного строительства, отсутствуют ограждающие конструкции в виде оконных дверных заполнений, отсутствуют инженерные сети, процент готовности объекта составляет 83%. Объект является объектом капитального строительства, обладает данными признаками поскольку проведены земляные и строительно-монтажные работы по обустройству и заглублению фундаментов, строение прочно связано с землей (имеется основание-ленточный фундамент с устройством монолитного железобетонного армопояса). Эксперты установили, что строительно-монтажные работы произведены с нарушением действующих норм и правил. Объект экспертизы не соответствует требованиям Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от ДД.ММ.ГГГГ № 384-ФЗ, имеется угроза жизни и здоровью. В соответствии с выводами заключения эксперта № от ДД.ММ.ГГГГ, возможна полная ликвидация (снос) объекта, способом механического обрушения с применением техники, именно экскаватора с различным навесным оборудованием – клин-молотом или шар-молотом, а также экскаватора с гидравлическим приводом с учетом требований безопасности СП 48.13330.2019 Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 и СТО Нострой 2.33.53-2011 «Снос (демонтаж) зданий и сооружений» возможен.

При повторном рассмотрении дела, ДД.ММ.ГГГГ согласно определению суда по ходатайству сторон была назначена дополнительная судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам Общества с ограниченной ответственностью «СК ЭКЦ».

Согласно результатам проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы №, выполненной экспертами Общества с ограниченной ответственностью «СК ЭКЦ» следует, что на поставленный вопрос:

1. Соответствует ли возведенный объект исследования – нежилое здание кашара, общей площадью 561,82 кв. м., возведенное на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес>, требованиям СНиП, ГОСТов, градостроительным, строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и иным установленным нормам и правилам для зданий и сооружений подобного рода.

Экспертами был сделан следующий вывод:

Возведенный объект исследования - нежилое здание кошара, общей площадью 561,82 кв. м., возведенное на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес>, не соответствует требованиям СП 106.13330.2012 «Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и помещения», требованиям ГОСТ Р54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» статья 4 «Предельные состояния», ст. [51 Градостроительного кодекса РФ](#), частично соответствует санитарно-эпидемиологическим требованиям по расположению на участке и иным

установленным нормам и правилам для зданий и сооружений подобного рода с учетом отсутствия инженерных коммуникаций на момент обследования.

На поставленный вопрос:

2. Представляет ли возведенный объект исследования – нежилое здание кошара, общей площадью 561,82 кв. м., возведенное на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес>, угрозу жизни и здоровью граждан, окружающей среде и близлежащим зданиям, сооружениям, а также нарушает ли права и законные интересы граждан.

Экспертами был сделан следующий вывод:

Возведенный объект исследования - нежилое здание кошара, общей площадью 561,82 кв.м., возведенное на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес>, создает угрозу жизни и здоровью граждан чем нарушает их права и законные интересы, не создает угрозу окружающей среде и близлежащим зданиям, сооружениям по причине их отсутствия вблизи исследуемого объекта.

На поставленный вопрос:

3. В случае выявления несоответствия возведенного объекта исследования –нежилое здание кошара, общей площадью 561,82 кв. м., возведенное на земельном участке с кадастровым номером № по адресу<адрес> требованиям СНиП, ГОСТов, градостроительным, строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и иным установленным нормам и правилам для зданий и сооружений, возможно ли устранение данных нарушений в соответствие с установленными требованиями и каким образом.

Экспертами был сделан следующий вывод:

Устранение выявленных нарушений возведенного объекта исследования - нежилого здания кошары, общей площадью, 561,82 кв.м., возведенного на земельном участке с кадастровым номером № по адресу<адрес> требованиям СНиП, ГОСТов, градостроительным, строительным, противопожарным и иным установленным нормам и правилам для зданий и сооружений, приведение в соответствие с установленными требованиями, возможно только путем полного демонтажа исследуемого объекта и возведения нового в соответствии с нормативными требованиями.

На поставленный вопрос:

4. Является ли возведенный объект исследования – нежилое здание кошара, общей площадью 561,82 кв. м., возведенное на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес> вновь построенным объектом недвижимости.

Экспертами был сделан следующий вывод:

Возведенный объект исследования - нежилое здание кошара, общей площадью 561,82 кв.м., возведенное на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес> является вновь построенным объектом недвижимости.

На поставленный вопрос:

5. Существует ли взаимосвязь возведенного объекта нежилое здание кошара, общей площадью 561,82 кв. м., возведенное на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес>, с объектом недвижимости - нежилое здание-кошара литер К, инвентарный №, общей площадью 400,4 кв.м.

Экспертами был сделан следующий вывод:

Взаимосвязь возведенного объекта нежилое здание кошара, общей площадью 561,82 кв.м., возведенное на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес>, с объектом недвижимости - нежилое здание-кошара литер К, инвентарный №, общей площадью 400,4 кв.м, отсутствует, это фактически два разных объекта.

На поставленный вопрос:

6. В случае положительного ответа на пятый вопрос, возможно ли приведение объекта исследования - нежилое здание кошара, общей площадью 561,82 кв. м., возведенного на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес> в соответствие с право подтверждающей документацией и не будет ли при этом существовать угроза жизни и здоровью граждан, окружающей среде и близлежащим зданиям, сооружениям, а также нарушение прав и законных интересов граждан, установленным нормам и правилам для зданий и сооружений подобного рода

Экспертами был сделан следующий вывод:

Приведение объекта исследования - нежилое здание кошара, общей площадью 561,82 кв.м., возведенного на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес> в соответствие в право подтверждающей документацией, без угрозы жизни и здоровью граждан, нарушения прав и законных интересов граждан, установленных нормами и правилами для зданий и сооружений подобного рода невозможно.

Допрошенные в судебном заседании эксперты ФИО4, ФИО5 полностью подтвердили выводы указанной экспертизы, дали по ним исчерпывающие мотивированные пояснения в судебном заседании, которые основаны на анализе представленных в материалы дела документов и согласуются с иными доказательствами по делу.

Оснований не доверять данному заключению у суда не имеется, поскольку оно выполнено незаинтересованным лицом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, заключение составлено в соответствии с действующим законодательством, выводу судебной экспертизы надлежаще мотивированы, носят определенный, четкий характер. Выводы и анализы в заключении изложены достаточно полно и ясно, с учетом всех поставленных в определении суда вопросов, по своему содержанию экспертное заключение полностью соответствует нормам и требованиям Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», предъявляемым к заключению экспертов, исследовательская часть базируется, на исследованных в полном объеме экспертом материалов гражданского дела, оснований не доверять выводам указанной экспертизы не имеется. Доказательств, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, суду не представлено, ее результаты иными допустимыми доказательствами по делу не опровергнуты, каких-либо противоречий в заключении эксперта не содержится.

Доказательств, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, суду не представлено, ее результаты иными допустимыми доказательствами по делу не опровергнуты, каких-либо противоречий в заключении эксперта не содержится.

В соответствии с частями 3 и 4 статьи [67](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Таким образом, заключение судебной экспертизы оценивается судом по его внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании каждого отдельно взятого доказательства, собранного по делу, и их совокупности с характерными причинно-следственными связями между ними и их системными свойствами.

Суд оценивает экспертное заключение с точки зрения соблюдения процессуального порядка назначения экспертизы, соблюдения процессуальных прав лиц, участвующих в деле, соответствия заключения поставленным вопросам, его полноты, обоснованности и достоверности в сопоставлении с другими доказательствами по делу.

Таким образом, поскольку результаты судебной экспертизы сторонами не опровергнуты, суд руководствуется данным экспертным заключением, признавая его допустимым доказательством по делу, поскольку оно соответствует требованиям ст. [86 ГПК РФ](#), содержит подробное описание проведенного исследования.

Рассматривая ходатайство ответчика о назначении по делу повторной судебной строительно-технической экспертизы, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 2 статьи [87](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

В силу закона право определения доказательств, имеющих значение для дела, как и право решения вопроса о необходимости назначения по делу повторной экспертизы принадлежит суду.

Отклоняя ходатайство о назначении повторной судебной экспертизы, суд не устанавливает для его удовлетворения предусмотренных в статье [87](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований, так как в заключении эксперта содержатся полные и правильные ответы на все поставленные вопросы, а несогласие ответчика с выводами эксперта не является основанием для назначения повторной экспертизы.

Разрешая заявленное ходатайство, суд также не находит оснований для его удовлетворения и назначения по делу повторной экспертизы, так как имеющееся в материалах дела заключение судебной экспертизы является ясным, полным и правильным, на основании указанного заключения судом установлены все обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

Представленная ответчиком в опровержение выводов судебной экспертизы рецензия ООО «СпецЭксперт» от ДД.ММ.ГГГГ не может являться допустимым доказательством, опровергающим достоверность проведенной в рамках дела судебной экспертизы, поскольку рецензия не является экспертным заключением. Рецензирование заключения судебной экспертизы проведено ответчиком самостоятельно вне рамок судебного разбирательства, эксперт не предупрежден об уголовной ответственности по статье [307](#) Уголовного кодекса РФ за дачу заведомо ложных заключений. Выводы рецензии являются субъективным мнением лица ее составившего и не отвечают требованиям допустимости доказательств. Рецензия подготовлена по предоставленной со стороны ответчика копии заключения, при этом не были исследованы иные материалы гражданского дела, в связи с чем данная рецензия не может являться допустимым, достоверным доказательством по делу, поскольку, данный вид доказательства, как таковой, процессуальным законом не предусмотрен и никакая «рецензия» не может подменять выводы судебной экспертизы.



Специалистом-рецензентом вывод о необъективности экспертного заключения сделан без исследования объекта экспертизы, без изучения материалов дела, в связи с чем, носит поверхностный характер.

При таких условиях, суд находит, что оснований, предусмотренных ст. [87 ГПК РФ](#), к удовлетворению ходатайства о назначении повторной судебной экспертизы не усматривается, а потому соответствующее ходатайство ответчика удовлетворению не подлежит, поскольку бесспорных доказательств несоответствия выводов судебной экспертизы обстоятельствам дела, ответчик не представил.

Доводы стороны ответчика о том, что при проведении судебной экспертизы экспертами применен недействующий ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» судом отклоняются, поскольку приказом Росстандарта от 11.12.2014 г. N 1059-ст действительно вышеуказанный ГОСТ отменен с 01.07.2015 г. в связи с утверждением для добровольного применения и введением в действие ГОСТ 27751-2014. Однако, ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» (разделы 1,4 (подраздел 4.1, пункты 4.2.1-4.2.3, 4.2.7), 5 (подраздел 5.1, пункты 5.2.1-5.2.4, 5.3.1-5.3.4), 6,7 (пункты 7.1.,7.3,7.4), 8,9 (пункты 9.1.-9.4), 10 (10.1, 10.2, 10.4, 10.5) был включен в Перечень национальных стандартов и сводов правил, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521, которые согласно ч. 4 ст. 6 ФЗ от 30.12.2009 г. N 384 "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" являются обязательными для применения.

Согласно ст. [56 ГПК РФ](#), содержание которой следует рассматривать во взаимосвязи с положениями п. 3 ст. [123 Конституции](#) Российской Федерации и ст. [12 ГПК РФ](#), закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Поскольку ответчиком в нарушение ст. [56 ГПК РФ](#) не представлено суду разрешительной документации на строительство объекта в измененных параметрах, доказательств, опровергающих заявленные истцом требования, а также сведений опровергающих нарушения при строительстве спорного объекта, принимая во внимание результаты судебной экспертизы, о том, что объект экспертизы (кошара) не соответствует требованиям СП 106.13330.2012 «Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и помещения», требованиям ГОСТ Р54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» статье 4 «Предельные состояния», ст.[51 Градостроительного кодекса](#) РФ, имеется угроза жизни и здоровью, считает возведенный ответчиком объект, площадью 561,86 кв.м. **самовольным**, то есть созданным без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений и с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Поскольку объект кошара представляет собой угрозу жизни и здоровья граждан, требования истца подлежат удовлетворению, данный объект подлежит сносу осуществившим ее лицом.

Кроме того, проведенной по делу судебной экспертизой установлено, что приведение объекта исследования - нежилое здание кошара, общей площадью 561,82 кв.м., возведенного на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес> в соответствие с право подтверждающей документацией, без угрозы жизни и здоровью граждан, нарушения прав и законных интересов граждан, установленных нормами и правилами для зданий и сооружений подобного рода невозможно, поскольку спорный объект недвижимости является вновь построенным и взаимосвязь с объектом недвижимости - нежилое здание-кошара литер К, инвентарный №, общей площадью 400,4 кв.м., принадлежащем ФИО2 на праве собственности отсутствует.

Требования истца о демонтаже забора подлежат удовлетворению по последующим основаниям.

Согласно ст. [304](#) Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Аналогичным правом может воспользоваться и титульный владелец, владеющий имуществом в силу закона или договора (ст. [305](#) Гражданского кодекса Российской Федерации ).

Устранение препятствий в пользовании имуществом достигается посредством негаторного иска, такого рода иск представляет собой иск собственника, не утрачивающего владения своей вещью, но встречающего какие-либо помехи или стеснения в пользовании своей вещью, в осуществлении своего вещного права.

В соответствии с п. 45-47 Постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума ВАС РФ №10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» применяя статью [304](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее. В силу статей [304](#), [305](#) Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца. Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

Поскольку доказательствами, имеющимися в деле, подтверждено наличие забора, установленного рядом с кошарой, возведение данного забора ответчиком не оспаривалось.

Таким образом, требования истца о демонтаже забора подлежат удовлетворению, поскольку ФИО2 установил ограждение на чужом земельном участке, находящемся в собственности Российской Федерации, субаренде у ООО «Цимлянское», чем нарушает права последнего по его использованию.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с **самовольным** строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 года) разъяснено, что принимая решение **о сносе самовольной постройки**, суд при наличии соответствующего ходатайства истца вправе установить определенный срок для его исполнения. В случае неисполнения решения ответчиком в течение установленного срока суд может предоставить истцу право совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с последнего необходимых расходов.

В соответствии с ч. 1 ст. [206 ГПК РФ](#) при принятии решения, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

Такое указание может быть произведено судом с учетом конкретных обстоятельств дела и только при наличии соответствующего ходатайства истца.

В исковом заявлении истец заявил ходатайство о предоставлении ему права, в случае если ответчик не исполнит решение суда **о сносе самовольной постройки** в срок 30 дней со дня вступления решения в законную силу, произвести демонтаж объекта со взысканием с ответчика необходимых расходов.

С учетом обстоятельств дела, при наличии соответствующего ходатайства истца, суд считает возможным указать, что истец вправе, в случае если ответчик не исполнит решение суда **о сносе самовольной постройки** в течение 60 дней со дня вступления

решения в законную силу, совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. [194-199](#), [233-235](#) ГПК РФ, суд

### **РЕШИЛ:**

исковые требования ООО «Цимлянское» к ФИО2 о признании строения **самовольной постройкой** и обязанности **снести** ее, демонтаже забора, удовлетворить.

Признать объект капитального строительства – кошара, общей площадью 561,82 кв.м., возведенный на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес>, **самовольной постройкой** .

Обязать ФИО2 **снести самовольно** возведенный объект капитального строительства - кошара, общей площадью 561,82 кв.м., возведенный на земельном участке с кадастровым номером № по <адрес> самостоятельно либо за счет собственных средств.

Обязать ФИО2 демонтировать деревянный забор протяженностью 159,42 м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером №

Предоставить ООО «Цимлянское» право, в случае если ФИО2 не исполнит решение суда **о сносе самовольной постройки** в срок 60 дней со дня вступления решения в законную силу, произвести демонтаж объекта капитального строительства и забора со взысканием с ФИО2 необходимых расходов.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ставропольский краевой суд через Шпаковский районный суд в течение месяца с момента вынесения решения в окончательной форме.

Судья В.В. Миронюк

Мотивированное решение изготовлено 04 марта 2022 года.

### **Суд:**

Шпаковский районный суд (Ставропольский край)

### **Судьи дела:**

Миронюк В.В. (судья)