



ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 11А, тел. 273-36-45
www.11aas.arbitr.ru, e-mail: info@11aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

апелляционной инстанции по проверке законности и
обоснованности определения арбитражного суда,
не вступившего в законную силу

27 декабря 2019 г.
г. Самара

Дело № А65-22387/2008

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Мальцева Н.А.,
судей Селиверстовой Н.А., Серовой Е.А.,
при ведении протокола судебного заседания Мироновой О.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании 26 декабря 2019 года в помещении
суда, в зале № 2,

апелляционные жалобы Фишмана Григория Игоревича, учредителей
(участников) ООО Фирма «Свей» в лице представителя Пятковой Елены
Станиславовны, конкурсного управляющего ООО Фирма «Свей» на определение
Арбитражного суда Республики Татарстан от 22 мая 2018 года (судья Коновалов Р.Р.),
вынесенное по заявлению Исполнительного комитета муниципального образования г.
Казани о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и
его сносе в рамках дела № А65-22387/2008 о признании несостоятельным (банкротом)
общества с ограниченной ответственностью Фирма «Свей», ИНН 1654033479,

с участием в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных
требований относительно предмета спора, МКУ «Управление градостроительных
разрешений города Казани», Российская Федерация в лице Территориального
управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в
Республике Татарстан, ООО «АДК проект», Гилязовой Эльмиры Талгатовны,
Сагадуллиной Гульчачак Нургаязовны, Шаговалеева Даламита Габдулхаевича,
Хайретдиновой Альбины Айдаровны, Исхаковой Ирины Викторовны, Ситдиковой
Рамили Харисовны, Илековой Галины Николаевны, Нургалиева Рамиля Мизхатовича,
Нургалиевой Зульфий Ильгизаровны, Галиуллиной Альфии Набиуллаевны,
Галиахметовой Лилии Талгатовны, Качаловой Елены Юрьевны, Шаймарданова
Мансура Мунировича, Нерсесян Врама Гумединовича, Мухутдиновой Рамили
Рафатовны, Хасбиуллина Ильдара Хадиятулловича, Мадаева Анвара Абдурасуловича,
Хорькова Олега Александровича, Мухамедшина Рависа Сальмановича, Васильевой
Марии Геннадьевны, Нгуен Чунг Хиеу, Латыповой Зарины Сагитовны, Тимергалиевой
Гузели Ильдаровны, Замолдиновой Гузалии Миргасимовны, ООО «Кетрастрой»,
Закирова Рената Венеровича, Мусина Руслана Ренатовича, Маматовой Гольфии
Загитовны, Конторина Андрея Владимировича, Игнатьева Валентина Михайловича,
Бычковой Юлии Валерьевны, Насибуллина Ришата Нинатовича, Фаттахова Вилдана
Вильнюсовича, Чернышова Дмитрия Вячеславовича, Чернышовой Екатерины

Викторовны, МКУ «Управление жилищной политики города Казани», МКУ «Управление архитектуры и градостроительства города Казани, ООО «Маг-Строй», с участием в заседании:

от представителя учредителей (участников) должника - Лукьянова Е.Г., по протоколу от 17.10.2019,

от Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани - Аглиуллин М.И., по доверенности от 18.02.2019, Устькачкинцева Ю.Ю., по доверенности от 28.05.2019,

от муниципального казенного учреждения «Управление градостроительных разрешений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» - Аглиуллин М.И., по доверенности от 18.12.2019,

от Аскольской Л.П. - Фишман И.Г., по доверенности от 27.09.2019, Антонов И.С., по доверенности от 27.09.2019,

от Фишман Г.И. - Фишман И.Г., по доверенности от 17.12.2019,

установил:

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 27.10.2008 заявление общества с ограниченной ответственностью «Гидромашсервис» о признании несостоятельным (банкротом) должника - общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» принято к производству.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 11.06.2009 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Свей» введена процедура наблюдения, временным управляющим должника утвержден Садыков Ильгизар Яхиевич.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.07.2011 общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26.12.2011 к делу о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.11.2017 конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» утвержден Урлуков Андрей Петрович.

В Арбитражный суд Республики Татарстан поступило заявление Исполнительного комитета МО г. Казани о признании объекта капитального строительства - каркас 18-этажного 6-секционного многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015, по адресу: г.Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71 А, самовольной постройкой и его сносе.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.10.2015 производство по обособленному спору приостановлено до 25.12.2015 в связи с назначением строительно-технической экспертизы объекта - каркаса многоквартирного дома по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал 71 А, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015. Производство судебной экспертизы поручено Федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Казанский архитектурно-строительный университет» (КазГАСУ).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 15.03.2016 возобновлено производство по рассмотрению заявления Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани о признании объекта капитального

строительства -каркас 18-этажного 6-секционного многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015, по адресу: г.Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71 А, самовольной постройкой и его сносе.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 21.10.2016 заявление удовлетворено. Объект капитального строительства - каркас 18-этажного 6-секционного многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015, по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71А, признан самовольной постройкой.

Суд обязал ООО фирма «Свей» привести каркас 18-этажного 6- секционного многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015, по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71А, в положение в соответствии с выданным разрешением на строительство № Яи163010000-58-ж, путем сноса надстроженных этажей свыше 9-го этажа, а также путем сноса одной секции каркаса многоквартирного жилого дома в течение 6 месяцев после вступления настоящего определения в законную силу. В случае неисполнения ООО фирма «Свей» настоящего определения Исполнительному комитету МО г. Казани предоставлено право на приведение каркаса 18-этажного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015, по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71А, в положение в соответствии с выданным разрешением на строительство № RU163010000-58-ж путем сноса надстроженных этажей свыше 9-го этажа, а также путем сноса одной секции каркаса многоквартирного жилого дома с возложением расходов, связанных со сносом, на ООО фирма «Свей».

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2016 в удовлетворении ходатайства представителя участников ООО фирма «Свей» Пятковой Е.С. о назначении по делу судебной строительно-технической экспертизы отказано; определение суда первой инстанции от 21.10.2016 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 27.03.2017 определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 21.10.2016 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2016 отменены. Обособленный спор направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан, поскольку при рассмотрении данного обособленного спора не были привлечены лица, прав которых будут затронуты при разрешении данного спора.

При новом рассмотрении суд первой инстанции привлек в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора всех лиц, на чьи права и обязанности может повлиять судебный акт и определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.05.2018 заявление Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани удовлетворил.

Объект капитального строительства - каркас 18 этажного 6 секционного многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером №16:50:110602:0015 по адресу: г.Казань, ул. Чистопольская, квартал 71 А, признан самовольной постройкой.

Суд обязал общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» привести каркас 18-этажного 6 секционного многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером № 16:50:110602:0015 по адресу: г.Казань, ул. Чистопольская, квартал №71 А, в положение в соответствии с выданным разрешением на строительство №К1Л63010000-58-ж, путем сноса надстроженных этажей свыше 9-го этажа, а также путем сноса одной секции каркаса многоквартирного жилого дома в течение 6 месяцев после вступления настоящего определения в законную силу.

В случае неисполнения обществом с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» настоящего определения предоставить Исполнительному комитету муниципального образования г. Казани право на приведение каркаса 18-этажного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером № 16:50:110602:0015 по адресу: г.Казань, ул. Чистопольская, квартал №71 А, в положение в соответствии с выданным разрешением на строительство №Яи163010000-58-ж путем сноса надстроенных этажей свыше 9-го этажа, а также путем сноса одной секции каркаса многоквартирного жилого дома с возложением расходов, связанных со сносом, на общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей».

Взыскано с общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» в пользу МКУ «Финансовое управление города Казани» 2 950 000 руб.

Не согласившись с вынесенным судебным актом, Фишман Григорий Игоревич подал апелляционную жалобу, в которой просит его отменить, принять по делу новый судебный акт, согласно которому в удовлетворении исковых требований Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, предъявленных к ООО «Фирма «Свей» отказать.

С апелляционной жалобой обратился и конкурсный управляющий ООО фирма «Свей» Урлуков Андрей Петрович, в которой просит определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.05.2018 отменить, принять по делу новый судебный акт - в удовлетворении заявления отказать.

Учредители (участники) ООО «Фирма «Свей» также обратились в суд апелляционной инстанции с жалобой, в которой просят определение Арбитражного Суда Республики Татарстан от 22.05.2018 по делу № А65-22387/2008 отменить, в удовлетворении заявления отказать.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2018 судебное разбирательство отложено на 01.10.2018.

24.09.2018 от представителей учредители (участники) ООО «Фирма «Свей» поступили ходатайства о назначении повторной судебной строительно-технической экспертизы.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2018 судебное разбирательство отложено на 30.10.2018.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.10.2018 произведена замена судьи Серовой Е.А. на судью Мальцева Н.А.

В судебном заседании объявлен перерыв с 30.10.2018 до 01.11.2018.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2018 ходатайство учредителей (участников) ООО «Фирма «Свей» в лице представителя Пятковой Елены Станиславовны о назначении повторной судебной строительно-технической экспертизы удовлетворено. Назначена строительно-техническая экспертиза объекта - каркаса многоквартирного дома по адресу: г.Казань, ул. Чистопольская, квартал 71 А, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015. Проведение судебной экспертизы поручено эксперту ООО «ПСФ «Кариатида» Нурмухаметову Александру Борисовичу. Приостановлено производство по настоящему делу до получения судом экспертного заключения или информации о невозможности проведения судебной экспертизы.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2019 для рассмотрения апелляционных жалоб Фишмана Григория Игоревича, учредителей (участников) ООО «Фирма «Свей» в лице представителя Пятковой Елены Станиславовны и ООО Фирма «Свей» в лице конкурсного управляющего Урлукова А.П. на определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.05.2018 по делу № А65-22387/2008 сформирован следующий состав суда: председательствующий Мальцев Н.А., судьи Селиверстова Н.А., Серова Е.А.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2019 ходатайство общества с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная фирма «Кариатида» о продлении срока производства экспертизы удовлетворено. Продлен срок производства экспертизы до 27.09.2019.

07.10.2019 и 08.10.2019 в суд апелляционной инстанции поступило заключение эксперта от 01.10.2019 № 025-АрД/2019 с приложением.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2018 производство по апелляционным жалобам возобновлено, судебное заседание назначено на 19.11.2019, с последующим отложением на 19.12.2019 и объявлением перерыва до 26.12.2019.

В судебном заседании представители заявителей апелляционных жалоб поддержали апелляционные жалобы, просили определение суда отменить и у в удовлетворении заявления отказать. Считают, что отсутствуют основания для признания дома самовольной постройкой, т.к. ранее на него выдавалось разрешение на строительство и повторная экспертиза показала, что здание стабильно устойчивое и его можно достроить в таком виде. В противном случае пострадает большое количество дольщиков.

Представители Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани возражали против удовлетворения жалоб, считают определение суда законным и обоснованным. Считают вторую экспертизу проведенной с нарушениями, ходатайствовали о вызове в судебное заседание эксперта ООО «ПСФ «Кариатида» Нурмухаметова А.Б. для дачи пояснений относительно проведенной последней судебной экспертизы.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, проверив доводы апелляционной жалобы в совокупности с исследованными доказательствами по делу, суд апелляционной инстанции приходит к выводу об отсутствии оснований для отмены определения суда первой инстанции по следующим основаниям.

В силу положений пункта 1 статьи 201.8 Федерального закона №127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам о сносе самовольной постройки.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) (в редакции, действовавшей на дату обращения с суд с заявлением) самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Как установлено в судебном заседании, 01 сентября 2011 года между Территориальным управлением Росимущества в Республике Татарстан (арендодатель) и ООО «Фирма «Свей» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 11 -06з, согласно которому арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок со следующими характеристиками: кадастровый номер - 16:50:110602:15; местоположение земельного участка - Республика Татарстан, установлено относительно ориентира участок, ограниченный улицами Читопольская, Адоратского, Четаева, пр.Амирхана, г.Казань, Ново-Савиновский район; площадь земельного участка - 64462 кв.м; категория земель - земли населенных пунктов.

14 июня 2012 года Исполнительным комитетом МО г. Казани выдано разрешение на строительство №RU16301000-58-ж ООО фирма «Свей» на строительство объекта капитального строительства 9-этажного 5-секционного жилого дома (S общ.=26994,55 кв.м, V общ.=91547,58 кв.м), расположенного по адресу: РТ, г.Казань, Ново-Савиновский район, квартал № 71А, ул.Чистопольская. Срок действия разрешения до 31 декабря 2012 года.

Действие настоящего разрешения продлено до 01 сентября 2014 года.

11 февраля 2014 года ООО фирма «Свей» обратилось к Управлению градостроительных разрешений ИК МО г. Казани за внесением изменений в ранее выданные этим органом разрешения на строительство жилых домов по ул. Чистопольская, по ул. Четаева, по ул. Адоратского Ново-Савиновского района г. Казани в 71а квартале, в виду корректировки проектной документации.

В ответ на что, Управление градостроительных разрешений Исполнительного комитета МО г.Казани указало на необходимость оформить документы согласно ч.7 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно схему планировочной организации земельного участка, выполненную в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия согласованную главным архитектором города Казани Т.Г.Прокофьевой; цветовое решение фасада, пересогласованное главным архитектором города Казани Т.Г.Прокофьевой.

Полагая, что данные письма являются отказами в переоформлении разрешений на строительство и что эти письма являются незаконным и нарушающими его права и законные интересы, ООО фирма «Свей» обратилось с заявлением в арбитражный суд.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 06 мая 2014 года по делу №А65-4542/2014 отказано в удовлетворении заявления ООО фирма «Свей».

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 сентября 2014 года решение суда первой инстанции отменено, требования заявителя удовлетворены.

Арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 02 декабря 2014 года указанное постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил в силе.

Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2015 года решение Арбитражного суда Республики Татарстан и постановление Арбитражного суда Поволжского округа отменены, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда оставлено в силе.

Постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 11 ноября 2015 года по делу №301-ПЭК15 постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 сентября 2014 года и определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2015 отменены. Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 06 мая 2014 года и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 02 декабря 2014 года по настоящему делу оставлено в силе.

В Постановлении от 11 ноября 2015 года Президиум Верховного Суда Российской Федерации указал, что Разрешением на строительство подтверждается соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и предоставляется застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В обоснование заявленного требования Исполнительный комитет МО г.Казани ссылался на то, что на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015, по адресу: г.Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71 А, ООО «Фирма «Свей» возвело каркас 18-этажного 6-секционного жилого дома не в соответствии с выданным разрешением на строительство №RU16301000-58-ж, согласно которому ООО фирма «Свей» было выдано разрешение на строительство 9-этажного 5-секционного жилого дома.

В ходе проверки соблюдения требований законодательства в сфере градостроительной деятельности на территории г.Казани, проведенной МКУ «Управление градостроительных разрешений г.Казани» 12 ноября 2014 года, установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015, по адресу: г.Казань, ул. Чистопольская, квартал №71 А выстроен объект капитального строительства - каркас многоквартирного жилого дома с произвольным изменением параметров в сторону существенного увеличения этажного и количества секций, что не соответствует требованиям проектной документации и выданного разрешения на строительство.

Статья 12 ГК РФ предусматривает способ защиты гражданских прав путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Согласно ст. 2 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» определяет вопросы местного значения, а именно, вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно.

Из положений статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации о полномочиях органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности следует, что в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения земель, контроль за строительством движимых и недвижимых объектов и соблюдением размещения данных объектов осуществляет Исполнительный комитет МО г. Казани как орган местного самоуправления.

В связи с чем, у органов местного самоуправления в силу полномочий по градостроительному и земельному контролю, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» имеется публично-правовой интерес для предъявления иска о сносе самовольных построек в границах муниципального образования.

В силу части 7 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации допускается отклонение параметров объекта капитального строительства (высоты, количества этажей, площади, объема) от проектной документации, если необходимость отклонения выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта.

С учетом приведенной нормы следует признать, что предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации основания внесения изменений в разрешение на строительство не являются исчерпывающими.

Вместе с тем частью 7 статьи 52 указанного Кодекса отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации обусловлено необходимостью, выявленной в процессе строительства объекта, и соблюдением порядка изменения проектной документации. Из названной нормы следует, что

причины, повлекшие изменение проектной документации, должны быть объективными.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 28 октября 2015 года назначена строительно-техническая экспертиза объекта - каркаса многоквартирного дома по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал 71 А, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015. Производство судебной экспертизы поручено Федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Казанский архитектурно-строительный университет» (КазГАСУ) (руководитель - эксперт Мирсаяпов Илизар Талгатович).

11 марта 2016 года Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Казанский архитектурно-строительный университет» (КазГАСУ) представило в суд заключение строительно-технической экспертизы в двух томах и отчет по результатам обследования о соответствии требованиям технических регламентов и проектной документации объекта: жилого 6-ти секционного дома со встроено-пристроенными помещениями по ул. Чистопольская в кв. 71А в Ново-Савиновском районе г. Казани.

Согласно экспертному заключению экспертами сделаны выводы о том, что объект капитального строительства - каркас и фундаменты 18-ти этажного 6-секционного многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал 71А, с кадастровым номером 16:50:110602:0015 (строительный номер 6) построен с многочисленными нарушениями и отступлениями от строительных норм и правил, сводов правил, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №087 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».

Строительные конструкции каркаса: колонны, железобетонные стены, плиты перекрытия и покрытия, узлы сопряжения плит перекрытий с колоннами, железобетонные лестничные марши и плиты лестничных площадок имеют дефекты и повреждения, недопустимые сводом правил СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения», ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», Федеральным законом от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и техническое состояние надземных конструкций объекта в соответствии с п.3.12 ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» оценивается как ограниченно работоспособное.

Численными исследованиями системы «надземные конструкции каркаса - плитный ростверк - свайное основание», а также поверочными расчетами в соответствии со сводом правил СП 24.13330.2011 «Свайные фундаменты», сводом правил СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения» установлено, что допустимая нагрузка на железобетонные сваи от 2 до 153 % меньше, чем расчетная вертикальная нагрузка на сваи от здания; осадки основания фундамента до 71 % больше, чем допустимые сводом правил СП 22.13330.2011 «Основания зданий и сооружений»; прочность плитного ростверка на продавливание колоннами каркаса меньше требуемой сводом правил СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения» (пп.8.1.46) до 49 %.

Требуемая площадь сечения рабочей арматуры плитного ростверка, исходя из условия прочности по нормальному сечению, до 75 % больше фактически принятой площади.

Поэтому техническое состояние плитно-свайного фундамента объекта в целом в соответствии с п.3.13 ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» оценивается как аварийное и представляет угрозу жизни и здоровью граждан при эксплуатации объекта.

Следовательно, техническое состояние объекта в целом оценивается как аварийное и представляет угрозу жизни и здоровью граждан при эксплуатации объекта.

Восстановление несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций надземной части объекта возможно при выполнении работ по усилению в соответствии со специально-разработанным проектом, однако, это может привести к существенному увеличению стоимости и снижению эксплуатационных качеств жилых помещений и как следствие к ущемлению прав и охраняемых законом интересов граждан.

Все возможные в настоящее время варианты усиления свайного основания и плитного ростверка практически нереализуемы по следующим причинам: на основании здания приложена большая нагрузка от уже построенного 19 -ти этажного здания. Применение инъекционных методов укрепления основания приведет к временному снижению прочностных и деформационных свойств грунтов. Это чревато значительными деформациями основания под действием веса здания, угрожающими общей потерей устойчивости здания и возникновению аварийной ситуации в конструктивных элементах здания. Устройство дополнительных свай в данных условиях затруднительно из-за ограничений по высоте цокольного этажа и наличия плитного железобетонного ростверка. Бурение скважин через железобетонный ростверк для подводки дополнительных свай приведет к его ослаблению. При устройстве дополнительных свай произойдет изменение расчетной схемы плитного ростверка и появятся непрогнозируемые расчетами дополнительные усилия и деформации, которые также могут привести к аварийной ситуации. Дальнейшая безопасная эксплуатация плитно-свайного фундамента возможна только при уменьшении нагрузок от здания на 50 %.

Увеличение этажности в 2 раза приводят к нарушению требований СанПиН 2.1.2.2645 -10 с изменениями и дополнениями от 27.12.2010 г, а именно: п.5.12 - превышена площадь ненормативного затенения придворовой территории; п.3.7 - не предусмотрены вне придомовой территории участки для размещения автотранспорта персонала помещения общественного назначения.

Нарушены требования ст.38 п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации с изменениями от 2015 г. предельных параметров разрешенного строительства.

Нарушены требования п.6 ст.48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, т.к. отсутствуют технические условия на подключение «Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения», а также п.15 ст.48 Проектная документация, утвержденная застройщиком или техническим заказчиком при наличии положения заключения проектной документации.

Ввиду отсутствия проектной документации сделать вывод о пожарной безопасности здания и соответствие СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» не представляется возможным.

Нарушены требования свода правил СП 24.13330.2011 «Основания зданий и сооружений», СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения», ГОСТ 31937-11 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части, касающейся технического состояния свайного основания и плитного ростверка плитно-свайного фундамента объекта. Техническое состояние плитно-свайного фундамента в соответствии с п.3.13

ГОСТ 31937-11 оценивается как аварийное, вследствие чего возникает опасность разрушения плитного ростверка и потери устойчивости свайного основания и объекта в целом в процессе последующей эксплуатации.

Монолитный каркас строящегося жилого дома по ул.Чистопольская, в квартале 71А г.Казани, строительный номер 6 в настоящий момент не представляет угрозу жизни и здоровью граждан. Однако, монолитный каркас строящегося жилого дома нарушает права и охраняемые законом интересы граждан и третьих лиц по следующим причинам: фактически построенный жилой дом нарушает инсоляцию дворовой территории, а соответственно приводит к невозможности размещения предусмотренных в ПДП территории «Восточное заречье» двух детских садов в запланированном месте; дополнительная (шестая) блок-секция фактически построенного дома выходит за границы земельного участка кадастровый номер 16:50:110602:0015 на территории, запланированной для детских садов; предназначенная для фактически построенного дома территория земельного участка не соответствует установленным градостроительными документами требованиям по проценту застройки, проценту озеленения, отступам и другим документам; дополнительная (шестая) блок-секция фактически построенного дома перекрывает возможность организации заезда к дому с второстепенной улицы Нигматуллина, поэтому въезд и выезд с территории будет осуществляться по территории иных собственников либо по территории, запланированной под детский сад.

Дальнейшее строительство жилого дома и его эксплуатация в фактически построенном виде невозможно, так как техническое состояние свайного основания плитного ростверка плитно-свайного фундамента дома в соответствии с пунктом 3.13 ГОСТ 31937- «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга» оценивается как аварийное и представляет угрозу жизни и здоровью граждан при эксплуатации объекта.

Устранение выявленных отступлений от градостроительного плана (ПДП) МО г.Казани невозможно без нарушения прав и охраняемых законом интересов граждан и третьих лиц.

Восстановление несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций надземной части объекта возможно при выполнении работ по усилению в соответствии со специально разработанным проектом, однако, это может привести к существенному увеличению стоимости и снижению эксплуатационных качества жилых помещений и как следствие к ущемлению прав и охраняемых законом интересов граждан.

Снос возведенного монолитного каркаса жилого дома выше 9-ти этажей и одной секции без ущерба для оставшегося объекта незавершенного строительства возможен при условии выполнения работ по демонтажу по специально разработанному проекту, исключающему возникновение динамических и ударных нагрузок, а также с соблюдением требований следующих нормативных документов:

- СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования»;
- СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство»;
- СП 12-136-2002 «Решения по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и проектах производства работ»;
- ГОСТ 12.3.009-76* «Работы погрузочно-разгрузочные. Общие требований безопасности»;
- ГОСТ 23407-78 «Ограждения инвентарные строительных площадок и участков производства строительно-монтажных работ. Технические условия»;
- МДС 12-29-2006 «Методические рекомендации по разработке и оформлению технологической карты».

При рассмотрении апелляционных жалобы судом апелляционной инстанции назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза.

Перед экспертом поставлены следующие вопросы:

1) Каково техническое состояние строительных конструкций объекта – каркаса и фундамента многоквартирного дома, соответствует ли оно требованиям строительных норм и правил, в том числе требованиям технических регламентов и норм проектирования несущих конструкций, оснований и фундаментов, а также проектному решению? Имеются ли дефекты, повреждения, трещины, если да какова их степень и угроза для дальнейшего функционирования объекта?

Если имеются отступления (в т.ч. дефекты, повреждения, недоделки), то возможно ли их исправление (устранение) при определенных условиях до окончания строительства жилого дома или они являются неустранимыми в принципе, влекущими невозможность дальнейшего строительства и эксплуатации жилого дома?

2) В связи с тем, что нагрузки на несущие вертикальные элементы (колонны, стены, диафрагмы) при увеличении этажности в 2 раза существенно увеличиваются, не нарушают ли данные изменения действующих градостроительных, строительных, санитарно - эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, а также возникает ли опасность разрушения или потери устойчивости этих элементов при существующей нагрузке и в процессе последующей эксплуатации объекта?

3) Представляет ли монолитный каркас строящегося жилого дома по ул.Чистопольская, в 71 А квартале г.Казани угрозу жизни и здоровья граждан, нарушает ли права и охраняемые законом интересы граждан и третьих лиц, возможно ли дальнейшее строительство жилого дома и его эксплуатация, в т.ч. в случае исправления выявленных отступлений (в т.ч. дефектов, повреждений, недоделок?).

4) Возможен ли снос возведенного монолитного каркаса жилого дома выше 9-ти этажей и одной секции без ущерба для оставшегося объекта незавершенного строительства?

По результатам проведенной экспертизы эксперт составил Заключение № 025-АрД/2019, согласно которому эксперт ответил на поставленные вопросы.

В частности, по первому вопросу он указал, что техническое состояние железобетонных конструкций каркаса и плитного фундамента определяется как неизменно стабильное. В то же время, предварительными и детальными обследованиями выявлены отступления от обязательных технических требований и отдельных разделов проектных разработок, допущенные при строительстве железобетонного двадцатиуровневого шестисекционного каркаса возведенного на плитном свайном фундаменте и основаниях в пределах части земельного участка.

Отдельные разделы проектных разработок конструкций незаконченной постройки, составлены на основе ограниченных и неоднозначных инженерных изысканий.

Обследованиями железобетонного каркаса и плитного свайного фундамента незаконченной постройки установлено, что вертикальные железобетонные элементы каркаса исполнены со значительными и нарушениями технологии устройства таких конструкций, установленные дефекты и повреждения не оказывают влияния на их несущую способность, горизонтальные несущие конструкции устроены с нарушениями технических требований, предъявляемых к этим элементам.

При этом, установленные дефекты, повреждения вертикальных железобетонных элементов каркаса и горизонтальных несущих конструкции относятся ко второй группе по характеру влияния на несущую способность, снижающих долговечность конструкций, по причине их негативного развития во времени, выражающихся в увеличении трещин, фрагментарного разрушения бетона, прогресса явлений карбонизации, коррозии незащищенной арматуры.

Горизонтальная несущая конструкция - железобетонная плита перекрытия второго надземного уровня блок-секции 2 ограничена по несущей способности на 17,6%

Действительные величины высот плитного ростверка блок-секции-2, блок-секции - 5 и 6, измеренные при обследованиях, не соответствуют высоте ростверка, указанной в проекте, проверочным расчетом, с учетом эксплуатационных нагрузок и воздействий, не выявлено превышений предельных состояний.

Прогнозируемые вертикальные перемещения от эксплуатационных нагрузок блок-секции-1 превышают предписанные сводом правил СП 22.13330.2016 значения максимальной осадки для многоэтажного здания монолитной конструкции. Действительная осадка блок - секции 5, величина которой проверена геодезическими измерениями, определяется допустимыми пределами. Расчетные осадки от эксплуатационных нагрузок блок-секций 2, 3, 6 находятся в нормативных пределах, но несущая способность основания, определенная по результатам динамических испытаний свай возле блок-секции 1,2,3 не позволяет приложить эксплуатационные нагрузки.

Не выполнение требований по консервации незавершенного строительством объекта и незаконченность замкнутого контура строения привели к ограничениям функциональных свойств каменной кладки ограждающих конструкций.

По второму вопросу дан следующий ответ.

Проведенным по поручению арбитражного суда анализом установлены отклонения от обязательных технических требований при строительстве двадцатиуровневого шестисекционного каркаса, возведенного на плитном свайном фундаменте и основаниях в пределах части земельного участка, а также нарушения норм проектирования, без устранения которых дальнейшее существование постройки не допустимо.

Так как контур ограждающих конструкций на протяжении пяти лет не замкнут, то есть отсутствуют условия нормальной эксплуатации строительного объекта, каркас, возведенный на плитном свайном фундаменте со временем утратит функциональные свойства, что может привести к необратимым деформациям несущей системы и последующему разрушению.

По третьему вопросу эксперт дал следующий ответ.

Техническое состояние конструкций двадцатиуровневого шестисекционного каркаса, возведенного на плитном свайном фундаменте и основаниях в пределах части земельного участка, установленное на время экспертных обследований оценивается как стабильно устойчивое, но выявленные пороки имеют тенденцию к прогрессированию и потери устойчивости строения.

Без устранения выявленных при исследовании технических пороков строения возобновление строительства приведет к последовательным деформациям конструкций и их критическое развитие, при которых существует опасность для пребывания людей.

В случае, если решение о продолжении строительстве будет принято по основаниям, не связанным с техническими обстоятельствами, непременным условием является разработка полного комплекта рабочей документации, непрерывное наблюдение - мониторинг за деформационно-напряженным состоянием конструкций каркаса плитного свайного фундамента и основания.

По четвертому вопросу экспертом дан следующий ответ.

Свод правил СП 325.1325800.2017 "Здания и сооружения. Правила производства работ при демонтаже и утилизации" не содержит ограничений, которые указывают на невозможность демонтажа конструкций одной блок-секции и уровней выше десятого надземного, при условии неприменения импульсных воздействий.

По ходатайству заявителя суд обязал представить эксперта ответы на вопросы по проведенной экспертизе. Ответы в письменном виде приобщены к материалам настоящего спора.

В своих ответах на вопросы участников обособленного спора эксперт пояснил, каким образом проводилась экспертиза, какие объекты брались для исследования, что использовалось для этого и как это повлияло на выводы, сделанные в Заключение экспертизы.

Доводы представителей Исполкома о недопустимости данного Заключение проверены, суд апелляционной инстанции считает, что оно является допустимым доказательством - оформлено надлежащим образом, выводы, сделанные экспертом основаны на исследованиях, проводимых при экспертизе. Данную экспертизу суд апелляционной инстанции оценивает наравне с другими доказательствами, имеющимися в материалах дела.

В подтверждение доводов о самовольной постройке заявителем в материалы дела также представлена карта зон градостроительных регламентов г.Казани, которая имеется в общем доступе, и топографическая съемка земельного участка (масштаб 1:500), из которых усматривается, что самовольно возведенная шестая секция жилого дома заходит в зону ДЗ -зона специального назначения, в которую согласно пункту 1 Решения Казанского Совета Народных Депутатов от 22 апреля 2004 г. № 51-19 (в ред.от 23.05.2016 г., с изм.от 16.09.2016 г.) «О Градостроительном уставе Казани» не входят объекты жилых построек.

Учитывая выводы, изложенные в экспертных заключениях, представленных в материалы настоящего обособленного спора письменные доказательства, суд апелляционной инстанции соглашается с выводами суда первой инстанции о том, что спорный объект возведен с многочисленными нарушениями и отступлениями от строительных норм и правил, сводов правил, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 087 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и представляет угрозу жизни и здоровью граждан при эксплуатации объекта.

В соответствии с пунктом 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 №153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» для констатации нарушения права истца нет необходимости дожидаться наступления соответствующего события, достаточно доказательств наличия угрозы нарушения права.

Кроме того, на возведенный в таком виде объект капитального строительства отсутствует соответствующее разрешение, т.е. он возведен и существует без надлежащего оформления в порядке, предусмотренном градостроительным законодательством, поэтому в этой части его следует расценивать как самовольная постройка.

В соответствии с п.2 ст.222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Эксперты указали, что демонтаж ее возможен при соблюдения соответствующих норм.

Учитывая вышеизложенное, суд апелляционной инстанции признает обоснованным вывод суда первой инстанции о том, что возведенный каркас 18-этажного 6-секционного многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером № 16:50:110602:0015 по адресу: г.Казань, ул. Чистопольская, квартал 71А, является самовольной постройкой и подлежит сносу свыше 9-го этажа, а также путем сноса одной секции каркаса многоквартирного жилого

дома в течение 6 месяцев после вступления настоящего определения в законную силу, поскольку, как указано в экспертном заключении, снос возведенного монолитного каркаса жилого дома выше 9-ти этажей и одной секции без ущерба для оставшегося объекта незавершенного строительства возможен при условии выполнения работ по демонтажу по специально разработанному проекту, исключающему возникновение динамических и ударных нагрузок, а также с соблюдением требований соответствующих нормативных документов.

Доводы заявителей апелляционных жалоб об отсутствии оснований для сноса дома опровергаются обстоятельствами, установленными выше, а именно тем, что спорный объект возведен с многочисленными нарушениями и отступлениями от строительных норм и правил, сводов правил, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 087 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и представляет угрозу жизни и здоровью граждан при эксплуатации объекта.

Более того, на возведенный в таком виде объект капитального строительства (18-этажного 6-секционного многоквартирного дома) отсутствует соответствующее разрешение, т.е. он возведен и существует без надлежащего оформления в порядке, предусмотренном градостроительным законодательством.

Доводы заявителей апелляционных жалоб о наличии у должника разрешения на строительство в таком виде, несостоятельны ввиду следующего.

В судебном заседании представитель Исполнительного комитета МО г.Казани пояснила, что на запрос государственного регистратора Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ 12 декабря 2014 года Управлением архитектуры и градостроительства ИК МО г.Казани дан ответ, что разрешение на строительство от 29.01.2014 г. № RU16301000-12-ж было выдано ООО «Залесный Сити». Разрешение на строительство от 20.01.2014 г. № RU16301000-12-ж, выданное ООО «Фирма «Свей», в Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета МО г.Казани не зарегистрировано. Серия бланков у разрешений разная. Оригинал разрешения выдается застройщику. Если ООО «Фирма «Свей» получило разрешение на строительство 9-этажного жилого дома, то для строительства дополнительных 9 этажей застройщик должен был обратиться в Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета МО г.Казани с заявлением об отклонении предварительных параметров строительства с проведенной экспертизой и после получения разрешения на строительство 18-этажного жилого дома начать строительство.

На основании изложенного суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что апелляционные жалобы содержат доводы, не опровергающие выводы суда первой инстанции, доводы жалоб направлены на их переоценку с целью установления иных обстоятельств, которые опровергаются материалами дела.

При таких обстоятельствах, определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 22 мая 2019 года по делу №А65-22387/2008 необходимо оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

С учетом положений ст. 110 АПК РФ, необходимо также перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная фирма «Кариатида» с депозитного счета Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда денежные средства в размере 1 120 612,50 рублей, внесенные платежным поручением № 175720 от 26.09.2018, и взыскать с общества с ограниченной ответственностью Фирма «Свей» расходы эксперта в пользу общества с ограниченной ответственностью «Проектно-

строительная фирма «Кариатида» в размере 7 101,83 рублей, понесенные им при производстве судебной экспертизы.

Руководствуясь ст.ст. 268-272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 22 мая 2019 года по делу №А65-22387/2008 оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная фирма «Кариатида» с депозитного счета Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда денежные средства в размере 1 120 612,50 рублей, внесенные платежным поручением № 175720 от 26.09.2018.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Фирма «Свей» расходы эксперта в пользу общества с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная фирма «Кариатида» в размере 7 101,83 рублей, понесенные им при производстве судебной экспертизы.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Арбитражный суд Поволжского округа в месячный срок через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий

Н.А. Мальцев

Судьи

Н.А. Селиверстова

Е.А. Серова