

**ДВАДЦАТЬ ПЕРВЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

ул. Суворова, д. 21, г. Севастополь, 299011, тел. + 7(8692) 54-74-95

www.21aas.arbitr.ru**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****город Севастополь****31 октября 2024 года****Дело № А83-9603/2023**

Резолютивная часть постановления объявлена 17 октября 2024 года

Постановление изготовлено в полном объеме 31 октября 2024 года

Двадцать первый арбитражный апелляционный суд в составе судьи председательствующего судьи Градовой О.Г., судей – Архипенко А.М., Кравченко В.Е., при ведении протокола секретарем судебного заседания Голышкиной Ю.С., без участия в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Администрации города Симферополя Республики Крым на решение Арбитражного суда Республики Крым от 27 мая 2024 года по делу №А83-9603/2023 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Доммехспецстрой» к Администрации города Симферополя Республики Крым, при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Муниципального казенного учреждения «Департамент городского хозяйства Администрации города Симферополя Республики Крым», Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, Муниципального казенного учреждения «Департамент развития муниципальной собственности Администрации города Симферополя Республики Крым» о признании недействительным постановления в части,

установил:

ООО «Доммехспецстрой» подало в суд первой инстанции заявление о признании недействительным постановления Администрации г. Симферополя Республики Крым от 13.03.2023 № 1311 о внесении в Перечень самовольных построек, расположенных на территории МО Симферополь, в части пункта 4 и пункта 3 Приложения к постановлению относительно объекта незавершенного строительства - железобетонного фундамента на земельном участке КН: 90:22:010216:472, по адресу: г. Симферополь, в районе МКД №4 по ул. Бородина.

Решением суда первой инстанции требования удовлетворены, признано недействительным в оспоренной части вышеназванное постановление. С Администрации в пользу общества взысканы понесенные судебные расходы в виде государственной пошлины в сумме 3.000руб. Обеспечительные меры отменены.

Администрацией подана апелляционная жалоба, в которой этот участник просит решение суда отменить и отказать в удовлетворении заявленных требований по тем основаниям, что судебный акт принят с нарушением норм материального права, изложенные в нем выводы не соответствуют обстоятельствам дела.

Из отзыва на апелляционную жалобу следует, что ООО «Доммехспецстрой» не согласно с ее доводами.



В судебное заседание представители участников не явились. О месте и времени судебного заседания извещены в установленном законом порядке.

На основании [статьи 268](#) АПК РФ суд апелляционной инстанции, исследовав доказательства в совокупности, установил следующие обстоятельства.

13.03.2023 Администрация г. Симферополя РК на основании протокола № 2 от 15.02.2023 заседания Комиссии по демонтажу (сносу) объектов, расположенных на территории МО ГО Симферополь Республики Крым без правовых оснований, вынесла постановление № 1311, которым решила:

пунктом 1 – снести самовольные постройки, расположенные на территории МО ГО Симферополь согласно приложению,

пунктами 2 и 3 – на УМК Администрации возложить обязанности по опубликованию, размещению сообщений о планируемом сносе, обязанности по направлению постановления (в том числе) ООО «Доммехспецстрой»,

пунктами 4 и 5 - установить сроки для сноса: 3 месяца со дня вступления постановления для построек, указанных в пунктах 1-3 Приложения, 3 месяца со дня размещения сообщений на официальном сайте Администрации для построек, указанных в пунктах 4-24 Приложения.

Пунктами 6 и 7 постановления решены вопросы размещения постановления на официальном сайте Администрации и о контроле за исполнением постановления.

В пункте 3 Приложения к постановлению № 1311 указан объект незавершенного строительства – устройство железобетонного фундамента, на земельном участке КН: 90:22:010216:472, по адресу: г. Симферополь, в районе МКД №4 по ул. Бородина, правообладатель ООО «Доммехспецстрой».

Из названного протокола Комиссии № 2 от 15.02.2023 следует, что основанием для включения объекта в Перечень самовольных построек явился тот факт, что Минстрой Крыма подготовил решение № 2611/01 от 05.12.2023 об отказе в выдаче разрешения на строительство по поданному 29.11.2022 ООО «Доммехспецстрой» заявлению.

Однако в дело не представлено доказательств существования обстоятельства, ставшего основанием для принятия оспариваемого решения, в частности решения уполномоченного органа об отказе в выдаче разрешения на строительство объекта, включённого в вышеназванный Перечень. Из отзыва на апелляционную жалобу следует, что решение № 2611/01 от 05.12.2023 об отказе в выдаче разрешения на строительство касается иного объекта – «Строительство торгово-офисного центра».

Как следует из договора аренды земельного участка №375-Р от 15.10.2008 и дополнительного соглашения к нему ООО «Доммехспецстрой» получило в аренду до 24.07.2026 для строительства автосалона земельный участок площадью 2.400 кв.м., КН: 01 101 000 00: 02:016:0047, расположенный в г. Симферополе, в районе МКД по ул. Бородина. Право аренды земельного участка переоформлено по законодательству Российской Федерации, о чем свидетельствует договор аренды № 274-2016 от 26.10.2016.

По ранее действовавшему на территории Республики Крым законодательству Украины общество получило разрешение на строительство автосалона, подав декларацию о начале выполнения строительных работ на арендованном земельном участке. Эта декларация 05.11.2012 зарегистрирована ГАСК в АРК за № КР08312209838. По этой декларации строительству подлежал 1-этажный объект площадью застройки менее 1500 кв.м.

29.03.2019 Госкомрегистром составлен акт проверки № 268, по результатам которой нарушений не выявлено, засвидетельствовано - земельный участок используется в отведённых границах.

В соответствии с пунктом 3.1 статьи 222 ГК РФ, частью 1 статьи 55.32 ГрК РФ снос объектов капитального строительства, являющихся самовольными постройками, осуществляется на основании решения суда или органа местного самоуправления.



Согласно пункта 4 статьи 222 ГК РФ, пункта 11 части 1 статьи 8 ГрК РФ органы местного самоуправления принимают в порядке, установленном законом:

1) решение о сносе самовольной постройки в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта, либо самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования;

2) решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта, либо в случае, если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.

Статья 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ (в ред. от 14.07.2022) «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» устанавливает, что на территории Республики Крым действуют документы, в том числе подтверждающие право пользования, а также разрешительные документы, выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым, если иное не предусмотрено [статьей 12.2](#) настоящего Федерального конституционного закона, а также если иное не вытекает из самих документов или существа отношения.

Частью 1.1 статьи 12.1 названного Федерального конституционного закона предусмотрено, что до 1 января 2025 года на территории Республики Крым особенности регулирования отношений в области градостроительной деятельности могут быть установлены нормативными правовыми актами Республики Крым по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере.

Как установлено, заявителю предоставлен земельный участок для строительства автосалона, для осуществления строительных работ у общества есть разрешительный документ (декларация о начале выполнения строительных работ), выданный по законодательству Украины и зарегистрированный официальным органом Автономной Республики Крым, который в установленном законом порядке не признан недействующим или незаконным.

Администрация не выполнила установленную частью 5 статьи 200 АПК РФ обязанность по доказыванию законности принятия оспариваемого решения, а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого решения.

Доводы апелляционной жалобы о наличии обстоятельства для принятия решения о сносе объекта заявителя как самовольного - отсутствие объекта в реестре строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства, строительство которых должно осуществляться под государственным строительным надзором, судом апелляционной инстанции отклоняются по следующим основаниям.

Во-первых, данное обстоятельство не указано в оспариваемом решении в качестве основания для включения объекта в Перечень самовольных построек.



Во-вторых, в соответствии с частью 1 статьи 21.3 Закона Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015 (в ред. от 03.03.2023) «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым» в вышеназванный реестр подлежат включению ОКС, проектная документация которых в соответствии со [статьей 49](#) ГрК РФ подлежит экспертизе.

Администрация не доказала, что объект заявителя является таким объектом.

На основании изложенного, Двадцать первый арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что судом первой инстанции решение принято без нарушений норм материального права; изложенные в нем выводы соответствуют обстоятельствам дела; иных оснований (в том числе безусловных) для его отмены не установлено; апелляционные жалобы удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь [статьями 268 - 271](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Двадцать первый арбитражный апелляционный суд

постановил:

Решение Арбитражного суда Республики Крым от 27 мая 2024 года по делу №А83-9603/2023 оставить без изменения.

Апелляционную жалобу Администрации города Симферополя Республики Крым - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Центрального округа через арбитражный суд первой инстанции в течение двух месяцев со дня его принятия по правилам, предусмотренным главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

О.Г. Градова

Судьи

А.М. Архипенко

В.Е. Кравченко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 20.12.2023 11:18:00
Кому выдана Кравченко Виктория Ефимовна

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 13.03.2024 7:04:45
Кому выдана Градова Ольга Григорьевна

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 22.01.2024 9:32:00
Кому выдана Архипенко Александр Михайлович

