



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460024

<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Оренбург
15 октября 2018 года

Дело № А47-7002/2018

Резолютивная часть решения объявлена 11 октября 2018 года
В полном объеме решение изготовлено 15 октября 2018 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Штырник В. М., при ведении протокола секретарем судебного заседания Тимофеевой Н. А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Кредо», ИНН 5614064943 ОГРН 1135658022400, Оренбургская область

к Администрации Гайского городского округа Оренбургской области, Оренбургская область

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора - Управление архитектуры и градостроительства Гайского городского округа

о признании права собственности на самовольную постройку

при участии представителей:

от истца: Мансурова Н. Р. - представитель (дов. от 10.01.2018)

от ответчика и третьего лица: явки нет

Общество с ограниченной ответственностью «Кредо» обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с исковым заявлением Администрации Гайского городского округа Оренбургской области о признании права собственности на самовольную постройку.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечено Управление архитектуры и градостроительства Гайского городского округа.

Ответчик и третье лицо в судебное заседание не явились, не смотря на надлежащее извещение о времени и месте его проведения. В соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заседание проведено в отсутствии не явившихся лиц.

Представитель истца заявил ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов. Ходатайство удовлетворено.

Представитель истца заявил ходатайство об уточнении исковых требований и просит суд признать за ООО «Кредо» право собственности на реконструированное нежилое здание с кадастровым номером 56:39:0105001:105, литер ВВ1В2В3В7, назначение: производственный цех и административное здание, литер В четырехэтажное, литер В1В2В3В7 одноэтажное, общей площадью 4482,0 кв.м., расположенное по адресу: Оренбургская область, г. Гай, Орское шоссе, 13. На основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнения принимаются к рассмотрению. Иск рассматривается с учетом принятых уточнений.

Ответчик возражает против удовлетворения исковых требований по мотивам, изложенным в отзыве (т.1 л.д.106), указывает, что истец произвел самовольную реконструкцию объекта капитального строительства, изменив его технические характеристики без получения разрешения на реконструкцию и просит в иске отказать.

Участники процесса не заявили ходатайства о необходимости предоставления дополнительных доказательств. При таких обстоятельствах суд рассматривает дело, исходя из совокупности имеющихся в деле доказательств, с учетом положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав письменные материалы дела, заслушав объяснения представителя истца присутствующего в судебном заседании, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации признание права является одним из способов судебной защиты гражданских прав.

Согласно пункту 1 статьи 218 названного Кодекса право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Условиями приобретения права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество является соблюдение при его создании закона и иных правовых актов (пункт 1 указанной статьи), то есть необходима совокупность юридических фактов: предоставление

земельного участка для строительства объекта (статьи 29 - 32 Земельного кодекса Российской Федерации); получение разрешения на строительство (статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации); соблюдение при возведении (реконструкции) объекта градостроительных, строительных, санитарных, природоохранных и других норм, установленных законодательством; а также государственная регистрация права на такой объект (статья 219 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Несоблюдение при создании объекта недвижимого имущества требований закона и иных правовых актов влечет за собой признание последнего самовольной постройкой в порядке статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу положений пункта 1 указанной статьи самовольной постройкой признается 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 норм и правил.

Согласно пункту 2 указанной статьи лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 указанной статьи.

В пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление Пленумов от 29.04.2010 N 10/22) разъяснено, что положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

В пункте 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании 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 параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Из материалов дела следует, что на основании договора № 1 купли-продажи земельного участка от 27.08.2013 истцу на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 14 335 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская обл., г. Гай, Орское шоссе, д. 13, с кадастровым номером 56:39:0101008:11, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 28.09.2013 серия 56-АВ № 156442 (т.1 л.д.9).

На данном земельном участке располагается нежилое здание, литер В четырехэтажное, литер В1В2В3 одноэтажное, общей площадью 4 441,3 кв. м., инв. №1653/18, 56-01/09-11/2004-219, лит. ВВ1В2В3, принадлежащее истцу на праве собственности, на основании договора № 2 купли-продажи недвижимого имущества от 27.08.2013, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 28.09.2013 серии 56-АВ № 156448, с кадастровым номером 56:39:0105001:105 (т.1 л.д.10).

Истец указывает, что бывшим собственником осуществлена реконструкция нежилого здания в виде пристроя - пристроено помещение (литер В7) площадью 40,7 кв.м., реконструкция произведена до возникновения права собственности у истца на нежилое здание. В результате реконструкции произошло увеличение общей площади нежилого здания до 4482,0 кв.м.

В представленном градостроительном заключении от 13.07.2018 № 827 имеются сведения, что пристрой (литерВ7) возведен в 1994 г. (т.2 л.д. 2-7).

Однако истец представил в материалы дела уточнения к Градостроительному заключению от 13.07.2018 №827 (т.3 л.д.75) из которых следует, что неверно (ошибочно) указан год постройки пристроя (литер В7) как 1994 следует читать: "Пристрой (литер В7) возведен в 2000 г."

Доказательств, свидетельствующих о том, что спорный объект возведен до 1995 года, в материалы настоящего дела не представлено,

истец на наличие такого рода обстоятельств не ссылается. Более того, исковое требование заявлено обществом именно как требование о признании права собственности на самовольную постройку.

В обоснование безопасности объекта истец представил в т.ч.: техническое заключение МУП «Центр подготовки документов «Застройщик» №5-153 от 14.02.2018, согласно которого эксплуатация спорного объекта возможна, опасность внезапного разрушения конструкций, а также угроза для жизни или здоровья граждан отсутствуют (т. 1 л.д. 11-51).

В соответствии с заключением санитарно-эпидемиологической экспертизы №56.ФБУЗ.05.01-06.2018-0082 от 29.06.2018 спорный объект соответствует санитарным нормам и правилам (т.1 л.д.89-90).

Согласно Градостроительного заключения от 13.07.2018 за № 827(т.2 л.д.2-7), с учетом уточнения к Градостроительному заключению от 13.07.2018 №827 (т.3 л.д.75), выданное Управлением Архитектуры и Градостроительства Гайского городского округа, сохранность одноэтажного пристроя (литер В7) не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права смежных пользователей.

По Заключению № 2/18-ПБ от 25.07.2018 ООО «Ветераны добровольной пожарной охраны» спорный объект соответствует нормам и требованиям пожарной безопасности (т.2 л.д.8-77).

Реконструкция нежилого здания в виде пристроя - пристроено помещение (литер В7) площадью 40,7 кв.м., была произведена бывшим собственником, до возникновения права собственности у истца на спорный объект, в подтверждении чего представлены:

- проектная документация «Реконструкция литейного отделения. Помещение для установки пресса ФБ 1732А. Альбом II», на листе 15 «генплан, благоустройство» отображен пристрой к нежилому зданию как «проектируемое здание» со стороны ул. Пионерская (т.3 л.д.17-32);

- на основании Распоряжения от 27.01.2003 № 27-р улица Пионерская сократилась (начало улицы от ул. Молодежной), при этом улицы Товарной протяженность увеличилась до ул. Молодежной (т.3 л.д.69);

- трудовое соглашение с работниками Гайского проектного отделения № 1-п ОТ 12.05.1999 (т.3 л.д.33);

- допуск № 1 от 19.08.1999 на проведение земляных работ (т.3 л.д.35);

- акт выполненных работ ООО «ОрскСтройСервис» за январь 2000г. (т.3 л.д.37-38), в котором Перечень работ соответствует смете №521, разработанной УНИПРОМЕДЬ для ГПОЭ ЗГО «ОЗОН» (т.3 л.д. 39-41);

- акт выполненных отделочных работ по помещению строительного пресса (т.3 л.д. 42), в котором перечень отделочных работ соответствует указанным на листах 3 и 4 Альбома II, а также в разделе 5 сметы № 516, разработанной УНИПРОМЕДЬ для ГПОЭ ЗГО «ОЗОН»;

- архивная справка МБУ «Городской архив» №1002 от 12.09.2018 (т.3 л.д.56).

Истцом в качестве доказательств совершения действий, направленных на легализацию спорного объекта, в материалы дела представлено письмо Управления Архитектуры и Градостроительстве Гайского городского округа №721 от 23.05.2018 ООО «Кредо», которым истцу фактически отказано в выдаче разрешения на реконструкцию спорного объекта (т.1 л.д.52).

Общество не представило доказательств, подтверждающих то обстоятельство, что лицо, которое осуществило строительство спорного объекта, имело права в отношении земельного участка, допускающие строительство конкретно спорного объекта в границах указанного земельного участка.

Из имеющихся в материалах дела документов так же не представляется возможным установить лицо, которое возвело спорную постройку - литер В четырехэтажное, литер В1В2В3В7 одноэтажное, общей площадью 4 482,0 кв.м., расположенное по адресу: Оренбургская область, г. Гай, Орское шоссе, 13.

ООО "Кредо" приобрело нежилое здание, литер В четырехэтажное, лит. В1В2В3 одноэтажное, общей площадью 4 441,3 кв.м., расположенное по адресу: Оренбургская область, г. Гай, Орское шоссе, 13 по договору заключенному с ООО "Финансовая группа "Инвест" от 27.08.2013 (т.3 л.д.45-46), что следует из свидетельства о государственной регистрации права (т.1 л.д.9).

ООО "Финансовая группа "Инвест" с теми же параметрами здание, литер В четырехэтажное, лит. В1В2В3 одноэтажное, общей площадью 4 441,3 кв.м., расположенное по адресу: Оренбургская область, г. Гай, Орское шоссе, 13, принадлежало на праве собственности, и было приобретено у ООО "Стаф ТрейдингКомпани" по договору от 06.04.2007 (т.3 л.д. 46-48, л.д.15).

В перечисленных документах объект недвижимости указывается как нежилое здание литер В четырехэтажное, лит. В1В2В3 одноэтажное, общей площадью 4 441,3 кв.м., указание на пристрой с литером В7 отсутствует.

Доводы истца, что исходя из года возведения пристроя (В7) в 2000 году собственником объекта мог быть ГУП "Гайский опытно-экспериментальный завод горноспасательного оборудования " ОЗОН", как предприятие ранее располагающее по данному адресу,

основаны на предположении. Из документов не следует, что ГУП "Гайский опытно-экспериментальный завод горноспасательного оборудования " ОЗОН" возведен пристрой литер (В7).

Решением арбитражного суда Оренбургской области от 29.09.2004 по делу №А47-10819/04-14ГК ГУП «Гайский опытно-экспериментальный завод горно-спасательного оборудования «ОЗОН» признано несостоятельным (банкротом) с открытием конкурсного производства. Доказательств, что в конкурсную массу вошло в том, числе недвижимое имущество - пристрой литер В7 год возведение - 2000 год, в материалах дела не имеется.

В материалы дела не представлено доказательств подтверждающих факт совершения застройщиком действий, необходимых для получения разрешения на строительство.

Суд учитывает, тот факт, что ООО "Кредо" не является застройщиком, который осуществил строительство (реконструкцию) спорного объекта, и приобрело право собственности на земельный участок и на нежилое здание лишь в 2013 году (спустя 13 лет с момента возведения (реконструкции) строения) и соответственно ООО "Кредо" не должно доказывать факт совершения им действий, необходимых для получения разрешения на строительство.

Вместе с тем, удовлетворение искового заявления о признании права собственности на самовольную постройку в ситуации, когда истец не предпринимал мер к получению разрешения на строительство, как до начала строительства, так и во время проведения работ, не соответствует положениям ст. 222 Гражданского кодекса и ст. 51 Градостроительного кодекса. Аналогичная правовая позиция приведена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 N 11066/09.

Следовательно, рассмотрение искового требования о признании права собственности на самовольную постройку в любом случае предполагает обязанность суда исследовать обстоятельства соблюдения застройщиком требований закона до и (или) в период осуществления строительных, строительного-монтажных работ.

При этом в силу статей 8, 9, 65, 66 АПК РФ именно истец должен представить доказательства соблюдения застройщиком требований закона.

В рассматриваемой ситуации ООО "Кредо" не представило доказательств, свидетельствующих о том, что лицо, которое фактически осуществило строительство этого объекта, действовало добросовестно, предприняло все зависящие от него меры для соблюдения требований законодательства Российской Федерации (ст. 3 Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации", ст. 62 Градостроительного

кодекса Российской Федерации от 07.05.1998 N 73-ФЗ, ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ), однако, было лишено возможности получить необходимые документы по не зависящим от него обстоятельствам.

В частности, в дело не представлен проект строительства (реконструкции) спорной постройки на которую истец просит признать право собственности - литер В четырехэтажное, литер В1В2В3В7 одноэтажное, общей площадью 4 482,0 кв.м.

Представленная в материалы дела проектная документация Реконструкция литейного отделения. Помещение для установки пресса ФБ 1732А. Альбом II», достоверно не позволяет сделать выводы, что документы относятся к спорной постройке (на которую истец просит признать право собственности) - литер В четырехэтажное, литер В1В2В3В7 одноэтажное, общей площадью 4 482,0 кв.м. (т.3 л.д.17-32).

Также в дело не представлено доказательств согласования проекта строительства с уполномоченными органами власти, должностными лицами, получения застройщиком отказа в выдаче разрешения на строительство по основаниям, которые не предусмотрены ранее действовавшим законодательством Российской Федерации.

При таких обстоятельствах удовлетворение искового требования не соответствует правилам статьи 222 Гражданского кодекса, правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 26.01.2010 N 11066/09.

Требование истца в данной ситуации направлено на легализацию нового объекта недвижимого имущества в обход установленных федеральным законом требований, что не соответствует целям и задачам арбитражного судопроизводства, а также приведенным выше нормам материального права, и является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска.

Учитывая изложенное, в удовлетворении исковых требований следует отказать.

Государственная пошлина по делу в сумме 6 000 руб. 00 коп. в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ относятся в полном объеме на истца. При подаче искового заявления истцом оплачена госпошлина в размере 60 000 руб. 00 коп., в связи с чем истцу подлежит возврату государственная пошлина в размере 54000 руб. 00 коп. как излишне уплаченная.

Руководствуясь статьями 101, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Кредо» государственную пошлины в размере 54 000 руб. как излишне уплаченную, выдав справку на возврат.

Решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение одного месяца со дня его вынесения через Арбитражный суд Оренбургской области.

Судья

В. М. Штырник

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 06.02.2018 9:30:57
Кому выдана Штырник Валентина Михайловна