



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Оренбург
15 ноября 2019 года

Дело № А47-12089/2019

Резолютивная часть решения объявлена 06 ноября 2019 года
В полном объеме решение изготовлено 15 ноября 2019 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Кофановой Н.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Аношиной К.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Визит», с.Грачёвка Грачёвский Оренбургская область (ИНН 5627000496 ОГРН 1025602393640)

к Администрации Грачёвского района Оренбургской области, с. Грачёвка Грачёвский район Оренбургская область (ИНН 5627002140 ОГРН 1025602395697)

с привлечением в дело, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области

о признании права собственности на объект самовольного строения.

Стороны, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе публично путем размещения информации на сайте арбитражного суда, не явились.

В порядке ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) судебное заседание проводится в отсутствие представителей сторон.

Иск заявлен о признании права собственности на реконструированное одноэтажное нежилое здание, расположенное по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, село Грачевка, ул.Дачная. дом 8-6 с техническими

характеристиками указанными в техническом паспорте составленном АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» от 27 мая 2019 года: одноэтажное деревянное нежилое здание кузнечно-сварочного цеха, литер ББ1, общей площадью 120, 6 кв.м., инвентарный номер 62333.

Истец в судебное заседание не явился, им представлено в материалы дела ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

Ответчик не явился, отзыв по существу иска не представил.

Дело рассмотрено судом, исходя из совокупности имеющихся в деле доказательств, с учетом положений ст. 65 АПК РФ.

При рассмотрении материалов дела, судом установлены следующие обстоятельства.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 29.10.2010 56АА 725985 обществу «Визит» на праве собственности принадлежит кузнечно-сварочный цех, назначение нежилое, общая площадь 90,1кв.м., этаж 1, адрес: Оренбургская область, Грачевский район, село Грачевка, улица Дачная, д. 8-б, кадастровый (или условный) номер 546-01/10-1/2002-412.

Согласно выписке из ЕГРН от 05.04.2019 земельный участок кадастровый номер 56:10:0301015:1150, на котором расположен кузнечно-сварочный цех, принадлежит ООО «Визит» на праве собственности.

Истец ссылается на то, что им 2016 году к зданию произведена пристройка, в связи чем площадь здания увеличилась до 120,6 кв.м. Реконструкция указанного объекта недвижимости осуществлялась истцом собственными силами и за счет собственных средств.

Между тем, необходимые разрешения на реконструкцию истцом получены не были.

Истец полагает, что им предприняты все меры к легализации самовольной постройки, однако, зарегистрировать право собственности на объект в установленном законом порядке не представляется возможным ввиду отсутствия необходимых документов.

Поскольку во внесудебном порядке истец не имеет возможности оформить свои права на реконструированный объект, он обратился в суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Защита гражданских прав осуществляется способами, установленными ст. 12 ГК РФ, в частности, путем признания права, а также иными способами, предусмотренными законом.

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ (в редакции, действующей на момент возведения спорного объекта) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ (в редакции, действующей на момент разрешения спора судом) 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 установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, 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" рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

В п. 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 ГК РФ" указано, что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право

осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

В соответствии с пунктом 4 статьи 51 статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 - 6 настоящей статьи и другими федеральными законами.

В п. 1, 2 ст. 3 Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" (в редакции, действующей на момент возникновения спорных правоотношений) указано, что заказчик (застройщик) - гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство, - обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием архитектором, имеющим лицензию на архитектурную деятельность.

Разрешение на строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика сложившейся застройки города или иного поселения и их отдельных объектов и не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

Определение перечня объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, относится к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил.

Согласно ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно письму Администрации Грачёвского района Оренбургской области от 14.08.2019 № 01/09-1692 администрация на заявление ООО «Визит» сообщила, что к заявлению о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) следует приложить

документы, указанные в п. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (л.д. 5)

Согласно техническому паспорту на кузнечно-сварочный цех, по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с. Грачевка, ул. Дачная, д. 8-б, выполненного АО «Ростехинвентраизация-Федеральное БТИ» пристрой к кузнечно-сварочному цеху произведен в 2016 году.

Между тем, истец не представил суду доказательств обращения в орган местного самоуправления за получением разрешительной документации на реконструкцию спорного здания.

Как следует из материалов дела, истец обратился в администрацию в 2019 году, тогда как пристройка произведена в 2016 году, иного суду не представлено.

Истец не представил суду оформленное в установленном порядке разрешение на строительство и на ввод в эксплуатацию самовольно реконструированное спорное здание.

Суд отмечает, что признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

В противном случае удовлетворение требований на основании п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении спорного объекта недвижимости, на строительство которого истцом разрешительная документация в установленном законом порядке не оформлялась, влечет создание упрощенного порядка легализации самовольного строения, применение которого ставило бы добросовестного застройщика, получающего необходимые для строительства документы в установленном порядке, в неравное положение по сравнению с самовольным застройщиком, который не выполнял предусмотренные законом требования.

Кроме того, лицо, осуществившее самовольную постройку (независимо от того есть ли у ответчика – органа местного самоуправления возражения против иска), обязано представить суду доказательства, подтверждающие возможность сохранить эту постройку, в том числе соответствие ее требованиям безопасности для чего должно получить за свой счет необходимые заключения, данная правовая позиция отражена в Определении Верховного Суда от 25.08.2015 № 49-КГ 15-10.

Отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан, являющееся одним из обязательных условий, соблюдение которых необходимо для

признания права собственности лица на самовольную постройку согласно статье 222 Гражданского кодекса РФ, подтверждается, в частности, соответствием возведённого объекта строительным нормам и правилам, а также соблюдением при строительстве правил пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности. Лицо, заявляющее о признании права собственности на самовольное строительство, должно подтвердить его безопасность, а также соответствие возведённых построек техническим регламентам, градостроительным, строительным, пожарным и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам надлежащими доказательствами.

Оценив представленные истцом техническое заключение ООО "БузулукПромЭлектроМонтаж" 2019г., заключение ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Оренбургской области" от 18.06.2019 №56.ФБУЗ.04.01-06.2019-0222, письмо ООО Бузулук"ПромЭлектроМонтаж" от 08.07.2019 № 016/2019, суд приходит к выводу о том, что представленные истцом документы не являются бесспорным доказательством возведения спорного объекта с соблюдением технических, строительных норм и правил, а также доказательством того, что сохранение спорного объекта не создает угрозу жизни, здоровья граждан.

Суд отмечает, что техническое заключение ООО «БузулукПромЭлектроМонтаж» представлено не в полном объеме, отсутствует подробное описание технологии экспертного исследования, отсутствуют выводы по итогам экспертного исследования.

Таким образом, истец не представил доказательства о соответствии спорного объекта недвижимости требованиям безопасности.

Из п. п. 3, 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Учитывая совокупность установленных судом при рассмотрении данного дела обстоятельств, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы относятся на истца.

Излишне уплаченная истцом госпошлина в сумме 4 102 руб. подлежит возврату из федерального бюджета на основании ст. 333.40 Налогового кодекса.

Руководствуясь статьями 110, 167–170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении иска отказать.

Возвратить истцу из федерального бюджета излишне уплаченную госпошлину в размере 4 102руб., выдав справку.

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

Судья

Н.А.Кофанова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 17.04.2019 13:46:06
Кому выдана Кофанова Наталья Анатольевна