



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460000  
<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>

### Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Оренбург  
 23 декабря 2016 года

Дело № А47-6753/2016

Резолютивная часть решения объявлена 08 декабря 2016 года  
 В полном объеме решение изготовлено 23 декабря 2016 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе  
 судьи Бочаровой О.В. при ведении протокола секретарем судебного  
 заседания Курлаевой И.В.

рассмотрел в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению  
 Территориального управления Федерального агентства по управлению  
 государственным имуществом в Оренбургской области, ОГРН  
 1105658009698 ИНН 5610133346, г. Оренбург

к Администрации города Оренбурга, ОГРН 1035605504175 ИНН  
 561013779, г. Оренбург

третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования относительно  
 предмета спора - Федеральное государственное бюджетное  
 образовательное учреждение высшего профессионального образования  
 «Оренбургский государственный аграрный университет», г.Оренбург  
 о признании права собственности на объект недвижимого имущества

В судебном заседании принимал участие  
 представитель истца Вышутин А.А. (доверенность 56/17-196 от 11.08.2016,  
 сроком действия по 30.06.2017)

Ответчик и третье лицо о времени и месте судебного заседания  
 извещены надлежащим образом в соответствии со статьями 121, 123  
 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее —  
 АПК РФ) по адресам места нахождения, что подтверждается  
 уведомлениями о вручении копии судебного акта, а также путем  
 размещения информации на официальном сайте суда в информационно-  
 телекоммуникационной сети «Интернет», в судебное заседание  
 представителей не явились.

В соответствии с частью 3 статьи 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие представителей ответчика и третьего лица.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с исковым заявлением к Администрации города Оренбурга о признании права собственности Российской Федерации на объект недвижимого имущества, здание модульный домик для охраны, с кадастровым номером 56:44:0233002:558, площадью 5,1 кв.м. по адресу: г. Оренбург, ул. Челюскинцев.

Представитель истца заявил ходатайство о приобщении к материалам дела документов во исполнение определения суда.

В порядке ст.ст. 8, 9, 41, 65, 66, 75, 159 АПК РФ суд приобщает к материалам дела дополнительные документы, представленные истцом.

Представитель истца заявил ходатайство о допросе в судебном заседании в качестве специалиста Хвостова Л.П.

Рассмотрев в порядке статьи 159 АПК РФ ходатайство истца, суд считает его подлежащим удовлетворению.

В ходе судебного заседания на основании статьи 55.1 АПК РФ опрошен специалист Хвостов Л.П., который дал пояснения относительно письма ООО «ОренПожЭксперт» исх. № 19 от 06.07.2016 о соответствии объекта требованиям пожарной безопасности.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме.

Истец и ответчик 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 АПК РФ.

При рассмотрении материалов дела, судом установлены следующие обстоятельства.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение Оренбургского государственного аграрного университета, площадью 90 651 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Челюскинцев, №18, находится в собственности Российской Федерации, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 25.10.2013 сделана запись регистрации 56-56-01/361/2013-039.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 56-00 660949 от 28.11.2003 земельный участок с кадастровым номером 56:44:0233002:0002 площадью 90 734 кв.м, назначение: земли поселений, адрес: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Челюскинцев, 18, закреплен за Федеральным государственным бюджетным образовательным

учреждением высшего профессионального образования «Оренбургский государственный аграрный университет» на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Оренбургский государственный аграрный университет» на указанном участке в 2004 году возведен объект, который согласно кадастровому паспорту, подготовленному филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Оренбургской области, имеет следующие технические характеристики: нежилое здание площадью 5,1 кв.м, с кадастровым номером 56:44:0233002:558, год ввода в эксплуатацию 2004, одноэтажное, материал стен – из прочих материалов, местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Челюскинцев.

Истец, ссылаясь на то, что спорный объект, представляющий собой модульный домик для охраны, возведен без надлежащего оформления разрешительной документации, при этом сохранение объекта не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, обратился в суд с иском о признании права собственности на спорный объект в порядке ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В подтверждение своих требований истец представил копии свидетельств о государственной регистрации права на земельный участок серия 56-00 660949 от 28.11.2003 и 56-56-01/361/2013-039 от 02.06.2016; кадастровый паспорт здания; технический план здания; заключение санитарно-эпидемиологической экспертизы № 56.ФБУЗ.01.01-08.2015-2556 от 20.08.2015 о соответствии объекта требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному и искусственному совмещенному освещению жилых и общественных зданий» и СанПин 2.2.4.548-96 «Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений»; технический отчет по материалам инструментального обследования несущих и ограждающих строительных конструкций здания модульного домика охраны по адресу: г. Оренбург, ул. Челюскинцев, подготовленное АНО «Научно-технологический парк Оренбургского государственного университета «Технопарк ОГУ» 28.09.2015; градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 56:44:0233002:0002; заключение кадастрового инженера исх. №2154 от 28.09.2016; уведомление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области № 56/001/004/2016-5795 от 28.09.2016 об отсутствии информации о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; письмо ООО

«ОренПожЭксперт» исх. №19 от 06.07.2016 о соответствии здания требованиям пожарной безопасности.

Ответчик в письменном отзыве на исковое заявление просил рассмотреть дело в отсутствие своего представителя, принять решение с учетом всех доказательств в соответствии с действующим законодательством.

Заслушав представителя истца, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

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

Условиями предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, являются установление наличия у истца принадлежащего ему субъективного материального права или охраняемого законом интереса, факта его нарушения и факта нарушения права истца именно ответчиком.

В статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации приведены способы защиты гражданских прав, к числу которых, в частности, относится признание права.

Действующее законодательство Российской Федерации (гражданское, земельное и градостроительное) регламентирует, что условиями приобретения права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество является соблюдение при его создании закона и иных правовых актов (пункт 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации), 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.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности (ч. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Признание за лицом права собственности на самовольно возведенное строение возможно лишь при совокупности перечисленных в части 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации условий.

Согласно части 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 3 статьи 214 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют органы и лица, указанные в статье 125 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно ч. 1 ст. 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В настоящем случае таким органом является Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области.

Поскольку спорный объект недвижимости возведен без получения разрешения на строительство, получение которого в силу статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации является обязательным, он обладает признаками самовольной постройки.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом порядке.

При рассмотрении требований о признании права собственности на объект самовольного строительства в порядке статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации истец должен доказать, что он принял меры для того, чтобы начать строительство (реконструкцию) с соблюдением установленного законом порядка.

То есть иск о признании права собственности на самовольную постройку не должен подменять собой упрощенный порядок легализации самовольной постройки, что ставит добросовестного застройщика, соблюдающего все требования действующего законодательства по получению разрешительной документации, в неравное положение с самовольным застройщиком.

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.

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.

В силу статей 8, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщик имеет право осуществлять строительство только на основании разрешения на строительство, выданного уполномоченным органом власти по установленной форме.

Разрешение на строительство представляет собой единственное законное основание для осуществления строительства либо реконструкции.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 16.06.2015 по делу № А07-7616/2014, системное толкование положений ст.ст. 48, 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации дает основание полагать, что застройщик вправе приступить к строительству объекта капитального строительства (в случаях, когда необходимо получение разрешения) только после получения разрешения на строительство такого объекта, осуществления всех предусмотренных законом мероприятий и оформления документов, подготавливаемых в целях его получения и осуществления строительства.

Предоставление застройщиком указанных в статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации документов, необходимых для получения разрешения на строительство, является обязательным, но их наличие не является единственным основанием для получения разрешения на строительство. Исполнение этой обязанности необходимо совершить перед началом строительства.

Кроме того, поскольку в соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяется выполнение строительства (реконструкции объекта капитального строительства) в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, из этого также следует, что приступить к строительству застройщик вправе только после получения такого разрешения.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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.

В п. 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» 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.

Необходимость исследования указанных обстоятельств следует также из п. 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской

Федерации, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 06.07.2016.

Таким образом, обращаясь с требованиями о признании права собственности на самовольную постройку, истец в соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должен представить суду доказательства обращения за получением разрешения на строительство/ввод объекта в эксплуатацию, наличия бездействия органа местного самоуправления или неправомерного отказа в выдаче разрешения на строительство объекта/ввод объекта в эксплуатацию.

Из материалов дела следует, что истец обратился в администрацию с заявлением от 19.08.2015 исх. №32/1963а о выдаче разрешения на ввод спорного объекта в эксплуатацию, в то время как из технической документации усматривается, что указанное нежилое здание возведено в 2004 году.

На обращение истца о введении объекта в эксплуатацию Управлением градостроительства и архитектуры Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга подготовлен ответ №1-24-2/4672 от 14.09.2015 об отказе в введении объекта в эксплуатацию.

Данный отказ в введении объекта в эксплуатацию не оспорен и не оспаривается истцом, то есть указанное обращение носит формальный характер, в связи с чем суд приходит к выводу о том, что представленное истцом обращение о введении объекта в эксплуатацию не является надлежащим доказательством принятия надлежащих мер к легализации самовольно возведенного им здания.

При этом, действия истца по началу строительства объекта площадью 5,1 кв.м. в 2004 году, а также по обращению за выдачей разрешения на строительство только в 2015 году, то есть по прошествии значительного времени после завершения строительства спорного объекта, не могут свидетельствовать о совершении разумных и добросовестных действия по получению разрешения на строительство.

Указанное не позволяет признать застройщика добросовестным и имеющим заблуждения относительно характера совершаемых действий.

Каких-либо доказательств, подтверждающих объективную невозможность обращения истца за получением разрешения на строительство до начала строительства или во время строительства спорного объекта, истцом в материалы дела не представлено.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства по правилам, предусмотренным ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу, что отсутствуют доказательства того, что истец предпринимал своевременные меры, направленные на получение разрешительной документации, как до начала строительства, так и в период строительства, и, соответственно,



доказательства, свидетельствующих о неправомерности отказа уполномоченного органа в выдаче разрешительных документов.

Истец не обращался в уполномоченный орган за получением разрешения на строительство. За получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обратился спустя десять лет после завершения строительства, без приложения каких либо документов к своему заявлению. Обратного материалы дела не содержат.

Таким образом, в нарушение ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истцом не представлены доказательства, свидетельствующие о том, что им предприняты все необходимые меры по легализации спорного объекта.

Документы, представленные истцом в подтверждение соответствия спорного объекта градостроительным и строительным нормам и правилам, отсутствия нарушений охраняемых законом интересов других лиц и угрозы жизни и здоровью граждан, в отсутствие доказательств того, что истцом предпринимались надлежащие меры к легализации здания, не влияют на выводы суда с учетом установленных обстоятельств.

Сам по себе факт самовольного возведения строения и наличие в гражданском законодательстве права судебной легализации такого объекта по правилам статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не могут быть приняты судом в качестве достаточного основания для удовлетворения иска.

Как разъяснено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.03.2011 № 14057/10, судебный порядок признания права собственности на самовольную постройку сам по себе не может освободить от обязанности выполнения установленных законом и иными нормативными актами норм, правил и условий возведения объектов недвижимости.

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений (часть 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В материалах рассматриваемого дела отсутствуют доказательства в подтверждение того, что истцу необоснованно отказано в выдаче необходимых разрешений на строительство спорных объектов и на ввод объекта в эксплуатацию.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что истцом не представлено достаточных доказательств, отвечающих требованиям относимости и допустимости, подтверждающих в совокупности наличие всех необходимых в силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации условий для признания права собственности на самовольную постройку.

На основании изложенного суд отказывает в удовлетворении исковых требований.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы относятся на истца, от уплаты госпошлины истец освобожден в соответствии с подп. 1.1 п. 1 ст. 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации.

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

**Р Е Ш И Л:**

В удовлетворении исковых требований отказать.

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

О.В. Бочарова