



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

### Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Оренбург  
01 октября 2019 года

Дело № А47-8188/2019

Резолютивная часть решения объявлена 23 сентября 2019 года  
В полном объеме решение изготовлено 01 октября 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 судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Русь», г.Оренбург (ИНН 5611029316 ОГРН 1035607506186)

к Администрации г. Оренбурга, г. Оренбург (ИНН 5610013779 ОГРН 1035605504175)

о признании права собственности на объект незавершенного строительства.

при участии в судебном заседании:

от истца: Шапошникова Ю.И., представитель по доверенности от 01.06.2019,

Ответчик, извещенный надлежащим образом о времени и месте предварительного судебного заседания, в том числе публично путем размещения информации на сайте арбитражного суда, не явился.

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

Иск заявлен о признании права собственности на объект незавершенного строительства пятиэтажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, п. Мирный, ул. Тепличная, 19, площадь застройки 474,0 кв.м., процент готовности 25%.

Истцом заявлено ходатайство об уточнении исковых требований от 12.09.2019.

В порядке ст. 9,41, 66 АПК РФ судом приобщено к материалам дела заявление истца, между тем, суд обратил внимание истца на то, что данное заявление не является уточнением исковых требований с учетом ст. 49 АПК РФ.

Истец поддержал исковые требования.

Ответчик отзыв на иск не представил, просил рассмотреть дело в отсутствие его представителей.

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.

Общество «Строительная компания Русь» на основании договора аренды земельного участка № 16/д-249юр от 22.06.2016, заключенного с департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга, владел и пользовался земельным участком, площадью 3263 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0101008:28, с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки под строительство пятиэтажного жилого дома с местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 15 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес: Оренбургская область, г. Оренбург, п. Мирный, ул. Тепличная, 19. Категория земель - земли населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 1.4. договора земельный участок передан ООО «Строительная компания «Русь» сроком на три года.

Истец указал, что на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0101008:28 им в 2015 - 2016гг. за счет собственных средств возведен объект незавершенного строительства - нежилое здание, площадью застройки 474,0 кв.м., степенью готовности 25%, объект незавершенного строительства возводился без получения разрешения на строительство.

Истец в 2019 году обратился в администрацию г. Оренбурга с заявлением о разрешении на ввод в эксплуатацию пятиэтажного жилого дома.

Письмом от 08.02.2019 № 613/19 Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга отказал в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию пятиэтажного жилого дома на земельном участке по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, п. Мирный, ул. Тепличная, 19, указав, что по данным кадастрового паспорта от 04.05.2016 № 56/16-250739 на земельном участке расположен объект незавершенного строительства со степенью готовности 25%, площадью застройки –

474,0 кв.м. При этом в нарушение ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство по вышеуказанному адресу на выдавалось.

Истец полагает, что сохранение объекта незавершенного строительства не нарушает охраняемые интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Поскольку у истца отсутствуют разрешительная документация на строительство объекта недвижимости, он не имеет иной возможности установить право собственности на объект недвижимости как в судебном порядке.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца 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. В соответствии с пунктом 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации судебной защите подлежат оспоренные или нарушенные права.

Перечень способов защиты гражданских прав установлен в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации и не является исчерпывающим. При этом выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом, такой способ защиты права должен соответствовать характеру и последствиям правонарушения и обеспечивать восстановление нарушенных прав или защиту законного интереса.

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

Из положений ст. 218 - 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 39.6 - 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что необходимыми условиями возникновения права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество являются в том числе: предоставление земельного участка для строительства соответствующего объекта; получение разрешения на строительство; соблюдение при возведении (реконструкции) объекта градостроительных, строительных, санитарных, природоохранных и других норм, установленных законодательством Российской Федерации.

Федерации; государственная регистрация права на созданный объект недвижимого имущества.

При этом 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 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Использование самовольной постройки не допускается.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ 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.

Системное толкование положений статей 49, 51, 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дает основание полагать, что застройщик вправе приступить к строительству объекта капитального строительства только после получения разрешения на строительство такого объекта, осуществления всех предусмотренных законом мероприятий и оформления документов, подготавливаемых в целях его получения и осуществления строительства.

Согласно абзацу 2 пункта 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 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 пункте 2 определения Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 N 595-О-П разъяснено, что вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации три признака самовольной постройки, а именно: возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке; возведение постройки без получения необходимых разрешений; возведение постройки с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Для признания постройки самовольной достаточно наличия хотя бы одного из указанных признаков.

Из договора аренды земельного участка № 16/д-249юр от 22.06.2016 следует, что земельный участок предоставлен под строительство пятиэтажного жилого дома сроком на три года.

Согласно техническому плану объекта незавершенного строительства от 28.04.2016, подготовленному ООО «Городской центр

инвентаризации», кадастровый инженер Мальнева Е.А., объект незавершенного строительства является нежилым зданием, степень готовности 25%, площадь застройки 474,0 кв.м. Согласно пункту 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Критерии использования земельных участков по целевому назначению установлены Земельным кодексом Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии с положениями подпункта 2 пункта 1 статьи 40, пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В абзаце втором статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием.

Из системного толкования вышеуказанных норм гражданского и земельного законодательства следует, что собственник земельного участка должен определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений соответствующего целевого назначения и дать разрешение на строительство.

Указанная позиция соответствует разъяснению, изложенному в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014.

В материалах дела не имеется документов, свидетельствующих о наличии согласия арендодателя на использование земельного участка для возведения нежилого здания.

Кроме того, суд отмечает, что согласно условиям договора аренды на дату рассмотрения спора по существу срок договора аренды истек, истец не представил суду доказательства того, что договор аренды продлен или участок предоставлен ему на ином вещном праве.

В пункте 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 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.

По смыслу указанной правовой позиции о надлежащем характере мер, предпринятых лицом, создавшим самовольную постройку, свидетельствует, в частности, своевременное, то есть до начала строительства, обращение в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.09.2012 N 5698/12).

Изложенная позиция Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации впоследствии была неоднократно поддержана Верховным Судом Российской Федерации в определениях N 305-ЭС16-8051 от 20.10.2016, N 304-ЭС18-2938 от 28.06.2018, N 304-ЭС18-2923 от 07.08.2018.

Иное толкование нормы пункта 3 статьи 222 ГК РФ и указанных разъяснений противоречило бы пункту 2 той же нормы, поскольку строительство объекта недвижимости без разрешения само по себе означает гражданско-правовой деликт и подтверждает то обстоятельство, что лицо, совершая его, осознавало факт нарушения требований законодательства в части архитектурно-строительной деятельности. В противном случае имел бы место упрощенный порядок 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.

Более того, признание права собственности на самовольную постройку исключительно в силу формального соответствия самовольной постройки требованиям пункта 3 статьи 222 ГК РФ без предварительного соблюдения административной процедуры получения разрешения на строительство, означает подмену законных функций государственных органов и органов местного самоуправления в сфере градостроительной деятельности, что противоречит публичному порядку (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении N 17373/08 от 12.05.2009).

Доказательств обращения истца в орган местного самоуправления за получением разрешительной документации на строительство спорного здания, материалы дела не содержат.

Письмом Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга письмом № 613/19 от 08.02.2019 отказал истцу в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в связи с отсутствием разрешения на строительство объекта.

Из материалов дела видно, что меры к легализации объекта истец начал предпринимать в 2019 году, тогда, как указал истец, строительство объекта осуществлялось в 2015-2016гг., обратного в материалы дела не представлено.

При указанных обстоятельствах, с учетом имеющихся в деле доказательств суд пришел к выводу, что в рассматриваемом случае не имеется оснований для удовлетворения требований истца о признании права собственности на спорный объект в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

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

**Р Е Ш И Л :**

В удовлетворении иска 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

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