



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Оренбург
09 ноября 2016 года

Дело № А47-8531/2016

Резолютивная часть решения объявлена 01 ноября 2016 года
В полном объеме решение изготовлено 09 ноября 2016 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Кофановой Н.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Бородиной К.Н., рассмотрев в судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Кроличенко Михаила Николаевича, г. Орск Оренбургская область (ИНН 561605034859, ОГРНИП 309565823000028) к администрации города Орска, г. Орск Оренбургская область (ИНН5613000376, ОГРН 1025602008970)

о признании права собственности

при участии в заседании:

от истца: Пырченкова Е.В., представитель по доверенности от 17.09.2016, после перерыва не явился

Ответчик о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом в соответствии со статьями 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по юридическому адресу, а также путем размещения информации на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в судебное заседание не явился, представителя не направил.

Дело в порядке ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса РФ рассмотрено в отсутствие ответчика.

В судебном заседании объявлялся перерыв в порядке ст. 163 Арбитражного процессуального кодекса РФ с 27.10.2016 по 31.10.2016, с 31.10.2016 по 01.11.2016.

Истец обратился в суд с иском заявлением к ответчику с требованием о признании права собственности на самовольную постройку - лодочную станцию, на правом берегу, в районе нижнего моста через реку Урал.

Истец в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме.

Ответчик в письменном отзыве на исковое заявление против исковых требований возражал, ссылаясь на то обстоятельство, что размещение спорного объекта не соответствует градостроительному плану земельного участка, утвержденному Постановлением Администрации г. Орска 05.04.2016, расположен на территории общего пользования вдоль береговой линии водного объекта. Кроме того, ответчик отметил, что ответчиком не представлены заключения компетентных органов о соответствии лодочной станции требованиям безопасности.

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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении материалов дела, судом установлены следующие обстоятельства.

Постановлением главы города Орска Оренбургской области № 524-п от 20.02.2009 утвержден акт выбора земельного участка от 05.02.2009 площадью 0,2 га, расположенного в 156 м по направлению на юго-запад от кафе «островок» (правобережная часть реки Урал) в Ленинском районе г. Орска, для строительства лодочной станции.

Между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) заключен договор аренды земельного участка № 3692 от 17.04.2013, по условиям п. 1.1 которого арендодатель предоставил, а арендатор принял в пользование на условиях аренды из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером 56:43:0214016:2 площадью 409 кв.м. Местоположение земельного участка: Оренбургская область, г. Орск, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:43:0214016.

В силу п. 1.2 договора земельный участок предоставлен для строительства лодочной станции.

Договор заключен сроком с 17.04.2013 по 16.04.2016 (п. 2.1 договора).

На арендованном земельном участке построено здание лодочной станции с датой окончания строительства 2013 год.

Ответчиком в выдаче разрешения на эксплуатацию объектов истцу отказано в связи с отсутствием документов, предусмотренных ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ. В связи с вышеизложенным истец обратился с настоящим исковым заявлением в суд.

Заслушав представителя истца, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований.

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.

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.

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, право собственности на которую не возникает в силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В отношении объектов, подпадающих по своим физическим характеристикам под понятие недвижимого имущества, созданных с нарушением требований законодательства, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Так, 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.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу приведенных норм, для признания постройки самовольной необходимо: отсутствие отвода земельного участка под строительство, либо создание объекта без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Наличие хотя бы одного из предусмотренных в статье 222

Гражданского кодекса Российской Федерации обстоятельств влечет за собой неблагоприятные последствия для застройщика.

Из материалов дела следует, что истцом на арендуемом земельном участке построено здание лодочной станции.

В силу п. 13 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под строительством понимается создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

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.

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 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.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства по правилам, предусмотренным ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд пришел 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. Обратного материалы дела не содержат.

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.

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.

В рассматриваемом случае заключения о соответствии спорного объекта требованиям пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности в материалы дела истцом не представлены.

Из п. п. 3, 4 ст. 1 Гражданского кодекса РФ 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.

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

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении иска индивидуального предпринимателя Кроличенко Михаила Николаевича, г. Орск Оренбургская область к администрации города Орска, г. Орск Оренбургская область о признании права собственности на объект недвижимого имущества отказать.

Излишне уплаченную госпошлину в размере 1 499 руб. 68 коп. вернуть истцу из федерального бюджета, 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).

Судья

Н.А. Кофанова