



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460000

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

### Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Оренбург  
09 октября 2017 года

Дело № А47-9422/2017

Резолютивная часть решения объявлена 03 октября 2017 года  
В полном объеме решение изготовлено 09 октября 2017 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе председательствующего судьи Н.А. Кофановой, при ведении протокола судебного заседания К.Е. Аношиной, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению акционерного общества «Управляющая компания «Городской торг», г.Бузулук Оренбургская область (ИНН 5603008136 ОГРН 1025600577892)

к администрации города Бузулука, г. Бузулук Оренбургская область (ИНН 5603005424 ОГРН 1025600577903)

о признании права собственности на объект недвижимости

Истец, ответчик о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом в соответствии со статьями 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - АПК РФ), в судебное заседание представителей не направили.

В соответствии с частью 3 статьи 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие представителей сторон.

Иск заявлен о признании права собственности на самовольную постройку - нежилое здание, площадью 4 743,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Бузулук, ул. Промышленная,9.

Ответчик в письменном отзыве на исковое заявление указал, что не возражает против удовлетворения исковых требований при наличии положительных заключений соответствующих служб, свидетельствующих о соответствии самовольной постройки

установленным нормам и правилам (поступил в суд 28.08.2017 л.д. 84-86 том 4).

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 РФ.

При рассмотрении материалов дела, судом установлены следующие обстоятельства.

Истцу на праве собственности принадлежит земельный участок, общей площадью 54 264 кв.м. с кадастровым номером 56:38:0203001:2 по адресу: Оренбургская обл., г. Бузулук, ул. Промышленная, № 9, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 16.02.2017 № 56/001/011/2017-5458.

На указанном земельном участке располагались объекты недвижимости, принадлежащие истцу на праве собственности:

- склад с подвалом, назначение: нежилое здание, площадь 1 219,1 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Промышленная, д.9 (свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2016 л.д. 34 том 1);

- квасильный цех, назначение: нежилое здание, площадь 1 290,7 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Промышленная, д. 9 (свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2016 л.д. 35 том 1).

Истцом без получения разрешения произведена реконструкция указанных объектов недвижимости, в результате чего образован один новый объект недвижимости – нежилое здание площадью 4 743,5 кв.м.

Истец 28.06.2017 обращался в Управление градообразования и капитального строительства города Бузулука с заявлением о вводе в эксплуатацию реконструируемого объекта недвижимости (л.д. 4 том 2).

Письмом № 2144 от 30.06.2017 Управление градообразования и капитального строительства города Бузулука отказалось узаконить реконструкцию указанного объекта по причине выполнения строительных работ без разрешения на строительство, что послужило основанием считать вновь созданный объект самовольной постройкой.

В связи с тем, что объекты недвижимости построены в отсутствие необходимой разрешительной документации, невозможностью регистрации права собственности на объект в установленном законом порядке, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного

процессуального кодекса РФ, суд пришёл к выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ 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.

Согласно пункту 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 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.

Факт самовольного строительства не исключает возможности признания на созданный объект права собственности в судебном порядке.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, 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 силу пункта 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление 10/22) 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.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных законом (часть 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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 (часть 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ).

Системное толкование положений Градостроительного Кодекса РФ приводит к выводу о том, 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 РФ документов, необходимых для получения разрешения на строительство, является обязательным. Исполнение этой обязанности необходимо совершить перед началом строительства.

В пункте 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» изложена правовая позиция, согласно которой

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.

О надлежащем характере мер, предпринятых лицом, создавшим самовольную постройку, свидетельствует, в частности, своевременное обращение в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство с приложением документов, предусмотренных ч.7, 9 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства по правилам, предусмотренным ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу, что в материалах дела 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, свидетельствующие о неправомерности отказа уполномоченного органа в выдаче разрешительных документов.

Так судом установлено, что на начало реконструкции истец не обращался в уполномоченный орган за получением разрешения на строительство, обратился в Управление градообразования и капитального строительства города Бузулука 28.06.2017, т.е. после завершения строительства (л.д. 84 том 1).

Управление градообразования и капитального строительства города Бузулука в ответе №2144 от 30.06.2017 указало, что реконструкция объектов недвижимости производилась без разрешения на строительство и является самовольной постройкой, узаконивание выстроенных и реконструируемых объектов в компетенцию управления не входит (л.д.85т.1).

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.

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 (Определение 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.

Из представленного истцом заключения Автономной некоммерческой организации «Научное образование прогрессива» о соответствии строительным нормам и правилам № 059.2017 от 23.03.2017 следует, что при визуальном осмотре наружных стен обнаружены следующие дефекты: разрушение кирпичной кладки по фасаду А-Д; нарушение влажностного режима в помещениях, что приводит к разрушению конструкций и снижению несущей способности; образование трещин в несущих стенах, раскрытием 1-3мм. Имеющиеся дефекты привели к снижению несущей способности.

Эксплуатация здания возможна при дальнейшем контроле состояния. Общее техническое состояние конструкций оценивается как ограниченно работоспособное техническое состояние (л.д. 50 том 1).

Таким образом, из указанного заключения не следует однозначного вывода, что спорный объект недвижимости отвечает требованиям безопасности и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В связи с изложенным, суд критически относится к представленному истцом письму Управления градообразования и капитального строительства города Бузулука в адрес истца от 12.09.2017 № 3105, в котором указано, что данный объект соответствует градостроительным нормам и правилам.

Кроме того, вопрос о безопасности возведенных построек и возможности их легализации определяется специальными законами, в частности Градостроительным кодексом РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ государственный строительный надзор осуществляется при строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 настоящего Кодекса либо является модифицированной проектной документацией.

Согласно требованиям ст. 49 Градостроительного кодекса РФ проектная документация объектов капитального строительства подлежит экспертизе, в том числе, отдельно стоящих объектов капитального строительства для осуществления производственной деятельности, площадь которых превышает 1500 кв.м.

В соответствии с Положением об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 г. N 54), государственный строительный надзор осуществляется органом государственного строительного надзора с даты получения им в соответствии с ч. 5 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных актов и проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного настоящим Кодексом, а также федерального

государственного экологического надзора в отношении объектов, строительство, реконструкция которых осуществляется в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий, на искусственных земельных участках на водных объектах (ч. 7 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ).

В целях реализации полномочий по осуществлению государственного строительного надзора, предупреждения, выявления и пресечения нарушений законодательства о градостроительной деятельности, а также обеспечения контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории Оренбургской области Указом Губернатора Оренбургской области от 12.04.2007 № 41-ук создана Инспекция государственного строительного надзора Оренбургской области (далее – Инспекция).

Согласно п. 12 Положения «Об инспекции государственного строительного надзора Оренбургской области» инспекция в соответствии с возложенными на нее задачами осуществляет государственный строительный надзор в случаях установленных законодательством о градостроительной деятельности, за соответствием выполняемых работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства. Кроме того, Инспекция в силу указанного Положения осуществляет государственный строительный надзор за наличием разрешений на строительство.

Возведенный истцом объект недвижимости, не относится к числу объектов капитального строительства, в отношении которых не проводится экспертиза проектной документации (ч. 2, 3 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ).

Поскольку проектная документация спорного объекта недвижимости в силу закона подлежит государственной экспертизе, строительство объекта должно производиться под государственным строительным надзором, в данном случае – Инспекции.

Судом установлено, что истец каких-либо мер к получению разрешений в ходе строительства не предпринимал.

Таким образом, истец не представил доказательства о соответствии объекта недвижимости - нежилое здание, площадью 4 743,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Бузулук, ул. Промышленная, д. 9, требованиям безопасности.

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 167–170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**Р Е Ш И Л :**

В удовлетворении иска Акционерного общества «Управляющая компания «Городской торг», г. Бузулук Оренбургская область к администрации города Бузулука, г. Бузулук Оренбургская область о признании права собственности на самовольную постройку 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 30.11.2016 12:57:00  
Кому выдана Кофанова Наталья Анатольевна