

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34/70/75 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27
E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ**арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону
19 сентября 2016 года

дело № А32-25825/2015
15АП-21737/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 12 сентября 2016 года.
Полный текст постановления изготовлен 19 сентября 2016 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Чотчаева Б.Т.

судей Величко М.Г., Маштаковой Е.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Юрченко Н.Н.,

при участии:

от истца: представитель Медведева Е.В., паспорт, доверенность от 17.04.2014;

от ответчика: представитель не явился, извещен,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
индивидуального предпринимателя Анисимова Вадима Георгиевича
на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 16.11.2015 по делу
№ А32-25825/2015

по иску индивидуального предпринимателя Анисимова Вадима Георгиевича
(ОГРНИП 304234532200051 ИНН 234500200835)

к Администрации Славянского городского поселения Славянского района
(ОГРН 1052327433290 ИНН 1052327400290)

о признании права собственности,

принятое в составе судьи Пристяжнюка А.Г.

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Анисимов Вадим Георгиевич (далее – истец, предприниматель) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к администрации Славянского городского поселения Славянского района (далее – ответчик, администрация) о признании права собственности на объект недвижимого имущества одноэтажное здание торгово-бытового обслуживания, построенного в 2014 году, общей площадью 235,1 кв. м, в составе: торговый зал номер по плану здания 1 площадью 101,3 кв. м; кабинет номер по плану 2 площадью 7,6 кв. м; подсобное помещение номер по плану 3 общей площадью 7,6 кв. м; подсобное помещение номер по плану 4 общей площадью 19,5 кв. м; санузел номер по плану 5 общей площадью 2.5 кв. м; подсобное помещение номер по плану

6 общей площадью 2,5 кв. м; подсобное помещение номер по плану 7 общей площадью 23,9 кв. м; торговый зал номер по плану 8 общей площадью 70,2 кв. м; стены и их наружная отделка: металлические конструкции с утеплителем, керамической плиткой, находящиеся на земельном участке с кадастровым номером: 23:48:0204018:21, расположенный по адресу: Краснодарский край Славянский район, ул. Школьная, 253.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 16.11.2015 в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с принятым судебным актом, предприниматель обжаловал его в порядке, определенном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

В апелляционной жалобе истец просит решение от 16.11.2015 отменить.

В обоснование доводов апелляционной жалобы апеллянт указывает на то, что у истца имеется право на продление срока разрешения, администрация не внесла изменения в выданное разрешение, объект является самовольной постройкой, экспертное заключение неправильно оценено судом первой инстанции, срок действия разрешения к моменту получения ответа от администрации истек.

В отзыве на апелляционную жалобу администрация просит оставить решения без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения по основаниям, изложенным в нем.

Определением от 25.03.2016 производство по делу приостановлено в связи с назначением экспертизы по делу.

Определением от 03.08.2016 производство по делу возобновлено, дело назначено к судебному разбирательству.

Определением председателя судебной коллегии по рассмотрению споров, возникающих из гражданских и иных правоотношений, Авдониной О.Г. от 02.09.2016 произведена замена судьи Ковалевой Н.В. на судью Величко М.Г. в связи с нахождением судьи Ковалевой Н.В. в отпуске.

В соответствии с частью 5 статьи 18 АПК РФ после замены судьи рассмотрение апелляционной жалобы начато сначала.

Представитель истца в судебном заседании поддержал доводы апелляционной жалобы.

Представители администрации в судебное заседание по рассмотрению апелляционной жалобы не явились, о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом, в связи с чем, апелляционная жалоба рассмотрена в отсутствие указанных лиц, в порядке статьи 156 АПК РФ.

В судебном заседании, начатом 06.09.2016, объявлен перерыв до 12.09.2016 до 09 час. 20 мин.

Информация об объявленном перерыве размещена на официальном сайте Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда - <http://15aas.arbitr.ru>.

После перерыва судебное заседание продолжено 12.09.2016 с участием с участием представителя истца, поддержавшего ранее заявленную правовую позицию по делу.

За время объявленного перерыва в материалы дела от ответчика поступило ходатайство о приобщении к материалам дела пояснений по выводам судебного заключения.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, проверив

законность и обоснованность судебного акта в порядке статей 266, 268 АПК РФ, суд апелляционной инстанции считает, что оснований для отмены или изменения принятого судом первой инстанции решения и удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, предпринимателю выдано разрешение № Ru-23528101-0216 от 18.08.2014 на строительство здания торгово-бытового обслуживания, расположенного по адресу: г. Славянск-на-Кубани, ул. Школьная, 253, общей площадью 254,4 кв. м.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права № 23-АМ 322913 от 17.12.2013 земельный участок с кадастровым номером 23:48:0204018:21, площадью 631 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов - под торгово-бытовой комплекс принадлежит предпринимателю на праве собственности.

26 января 2015 года предпринимателю отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства в связи с несоответствием объекта выданному разрешению.

В ответ на обращение предпринимателя от 26.02.2015 администрацией также указано на несоответствие площади объекта площади (235,1 кв. м), заявленной в проектной документации (254,4 кв. м).

Из письма общества с ограниченной ответственностью «Кода» от 01.06.2015, которое осуществляло разработку проектной документации, следует, что при разработке проектной документации допущена техническая опечатка в указании общей площади здания, а именно вместо площади - 254,4 кв. м, было указано 235,1 кв. м.

26 мая 2015 года истец обратился к ответчику с заявлением о вводе объекта в эксплуатацию, представив исправленную проектную документацию.

04 июня 2015 года предпринимателю отказано в выдаче разрешения.

Ссылаясь на то, что построенный объект подлежит вводу в эксплуатацию, предприниматель обратился в арбитражный суд с иском.

Оценив представленные доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об отказе в удовлетворении иска.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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.

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, где осуществлена постройка. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с положениями пункта 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.

Сама по себе легализация самовольной постройки по правилам статьи 222 ГК РФ в судебном порядке является исключительным способом защиты интереса, поскольку по общему правилу самовольное строительство запрещено, а самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом.

В пункте 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения судами статьи 222 ГК РФ» (далее – Информационное письмо № 143) 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 противном случае при удовлетворении требований на основании пункта 3 статьи 222 ГК РФ 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.

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.

В силу части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основе разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции правильно установил, что возведенный предпринимателем объект не является самовольной постройкой, в связи с чем истцом избран неверный способ защиты права.

Судом апелляционной инстанции для определения того, является ли объект, возведенный предпринимателем, самовольной постройкой, назначена судебная экспертиза.

На разрешение эксперту поставлены следующие вопросы:

- 1) Соответствует ли одноэтажное капитальное строение литер «Б»,

расположенное по адресу: Краснодарский край, город Славянск-на-Кубани, ул. Школьная, 253, требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации?

2) Определить, угрожает ли одноэтажное капитальное строение литер «Б», расположенное по адресу: Краснодарский край, город Славянск-на-Кубани, ул. Школьная, 253, жизни и здоровью граждан?

3) Какова площадь застройки одноэтажного капитального строения литер «Б», расположенного по адресу: Краснодарский край, город Славянск-на-Кубани, ул. Школьная, 253, по наружному и внутреннему обмеру?

4) Возведено ли одноэтажное капитальное строение литер «Б», расположенное по адресу: Краснодарский край, город Славянск-на-Кубани, ул. Школьная, 253, с отклонением от требований, указанных в разрешении на строительство от 18.08.2014 NoRu-23528101-0216? В случае наличия отклонений от требований, указанных в разрешении на строительство от 18.08.2014 NoRu-23528101-0216, указать возможные причины отклонений.

Из полученного судом апелляционной инстанции заключения № 52/16.1 от 15.06.2016, составленного научно-производственным предприятием обществом с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза», следует, что фактическая общая площадь здания, измеренная на уровне пола в пределах внутренних поверхностей (с чистой отделкой наружных стен) составляет 235,1 кв. м, фактическая площадь застройки составляет 254,4 кв. м.

Экспертным заключением установлено соответствие проектной документации «Строительство торгово-бытового комплекса по ул. Школьной, 253 г. Славянск-на-Кубани Краснодарского края» архитектурным конструктивным и объемно-планировочным решениям.

Администрация при рассмотрении заявления предпринимателя о вводе объекта в эксплуатацию не установила, что предприниматель заполнил заявление о выдаче разрешения на строительство в соответствии с административным регламентом «Подготовка и выдача разрешений на строительство администрацией Славянского городского поселения Славянского района», утвержденного постановлением администрации от 18.05.2011 № 570. В заявлении истец правильно указал общую площадь здания (по внешнему обмеру). В то же время ответчик не проверил приложенные к заявлению документы, в которых указано, что площадь здания (по внутреннему обмеру) составляет 235,1 кв.м, а площадь застройки – 254,4 кв.м, как это предусмотрено утвержденной ответчиком проектной документацией.

Следовательно, администрация отказала во введении объекта в эксплуатацию, не проверив содержание представленных предпринимателем документов и не установив отсутствие признаков самовольной постройки.

Также в экспертном заключении отмечено, что возведенный истцом объект соответствует требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, не угрожает жизни и здоровью граждан, как правильно указывает апеллянт в жалобе.

Из вышеизложенного следует, что поскольку здание соответствует требованиям проектной документации, то спорный объект не может быть признан самовольной постройкой. Указанные в статье 222 ГК РФ признаки самовольной постройки (отсутствие разрешительных документов) отсутствуют.

Однако предприниматель не лишен права обжаловать отказ администрации

во вводе объекта в эксплуатацию в порядке главы 24 АПК РФ, что приведет к восстановлению нарушенных административным органом прав предпринимателя.

В то же время суд при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку не вправе в нарушение положений ГК РФ признать право собственности на объект в порядке статьи 222 ГК РФ, который соответствует требованиям утвержденной администрацией проектной документации.

Сам по себе отказ в продлении срока действия разрешения на строительство и отказ администрации во внесении изменений в разрешение не указывают на то, что постройка является самовольной, так как завершение строительства и подача заявления на ввод объекта в эксплуатацию осуществлены предпринимателем в установленные сроки.

Таким образом, суд первой инстанции правомерно отказал в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку, а поэтому оснований для удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

Нарушений или неправильного применения норм материального или процессуального права, являющихся в силу статьи 270 АПК РФ основанием к отмене или изменению решения, апелляционной инстанцией не установлено.

Расходы по уплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы, а также по оплате судебной экспертизы относятся на апеллянта в связи с отклонением апелляционной жалобы в соответствии со статьей 110 АПК РФ.

В силу части 1 статьи 108 АПК РФ, денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, вносятся на депозитный счет арбитражного суда лицом, заявившим соответствующее ходатайство, в срок, установленный арбитражным судом.

В соответствии с частью 1 и частью 2 статьи 109 АПК РФ денежные суммы, причитающиеся экспертам, выплачиваются по выполнению ими своих обязанностей с депозитного счета арбитражного суда.

В связи с тем, что экспертное заключение представлено в суд, необходимо перечислить с депозитного счета апелляционного суда на счет экспертного учреждения – Научно-производственное предприятие общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» денежные средства в размере 65 395 рублей в счет оплаты проведенной экспертизы по счету от 15.06.2016 №14.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 16.11.2015 по делу № А32-25825/2015 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Перечислить с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда экспертному учреждению – Научно-производственное предприятие общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» 65 395 рублей, перечисленных индивидуальным предпринимателем Анисимовым Вадимом Георгиевичем по платежному поручению от 29.03.2016 №4251 за проведение судебной экспертизы на основании счета на оплату от 15.06.2016 №14 по следующим реквизитам:

Получатель: общество с ограниченной ответственностью
«СтройТехЭкспертиза»
ОГРН 1152311000863

ИНН 2311185069

КПП 231101001

Банк получателя: Краснодарское отделение №8619 ПАО Сбербанк России

Расчетный счет 40702810630000009002

Кор/счет 30101810100000000602.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано через арбитражный суд первой инстанции в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого постановления, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

Б.Т. Чотчаев

Судьи

М.Г. Величко

Е.А. Маштакова