



Арбитражный суд Краснодарского края
350063, г. Краснодар, ул. Пастовая, 32,
<http://krsnodar.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
17 июля 2020 г.

№ А32-16279/2019

*Резолютивная часть решения вынесена 08 июля 2020 г.
Текст решения в полном объеме изготовлен 17 июля 2020 г.*

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Язвенко В.А.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Педько Л.О.
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «Новосити», г.
Новороссийск,
к администрации муниципального образования город Новороссийск,
при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно
предмета спора: Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края,
о признании права собственности на объект капитального строительства,

при участии:
от истца: Гордиенко А.А. по доверенности.
от ответчика: Базадзе М.И. по доверенности.
от третьего лица: не явились.

УСТАНОВИЛ:

ООО «Новосити» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском
заявлением к администрации муниципального образования город Новороссийск о признании
права собственности на объекты: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити» сети связи
общего пользования протяженностью – 330 м., теплотрассы протяженностью – 503 м., сети
электрообеспечения протяженностью – 390 м., водоснабжения протяженностью – 376,5 м.,
расположенные по адресу: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, Центральный
внутригородской район, ул. Пархоменко – ул. Исаева, с кадастровыми номерами кварталов:
23:47:0305031, 23:47:0305039, 23:47:0305030, 23:47:0305041, 23:47:0305040, 23:47:0307002,
23:47:0305021, 23:47:0307003, 23:47:0305020.

Истец в судебном заседании ходатайство о вызове эксперта просил оставить без
рассмотрения, ввиду ошибочности его подачи в настоящее дело, на удовлетворении исковых
требований настаивал.

Судом ходатайство истца о вызове эксперта, с учетом его пояснений, отставлено без
рассмотрения.

Ответчик в судебном заседании против иска возражал.

Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, о дате, месте и времени
судебного заседания уведомлен надлежащим образом.

Исследовав материалы дела, суд считает, что исковое заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, согласно договору аренды земельного участка, находящегося в распоряжении администрации г. Новороссийска № 265 от 29.11.2002 г. (в редакции дополнительного соглашения от 19.09.2012 г.) ООО «Новосити» предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 23:47:0305021:5, общей площадью 29 000 кв.м., расположенный по ул. Набережная им. адмирала Серебрякова - ул. Исаева - ул. Шевченко - Аквапарк в г. Новороссийске, сроком до 26 ноября 2022 года.

Целевое назначение земельного участка - для проектирования и строительства многофункционального комплекса, включающего гостиничный комплекс, офисно-торговые и жилые здания, предприятия развлекательного, оздоровительного, спортивно-оздоровительного характера и благоустройство прилегающей территории.

ООО «Новосити» является застройщиком объекта капитального строительства «Многофункциональный комплекс в районе ул. Набережная им. адмирала Серебрякова - ул. Исаева - ул. Шевченко - Аквапарк в г. Новороссийске», в составе которого располагаются многоэтажные жилые дома «Башня», «Парус», «Панорама», «Гостиница», «Внешние электрические сети», «Внеплощадочные сети к МФК».

На объекты капитального строительства: «Башня», «Панорама», «Парус», «Гостиница» ООО «Новосити» получены разрешения на ввод объектов в эксплуатацию № 23-308000-2044-2016 от 22 июня 2016 года, № 23-308000-2039-2017 от 21 апреля 2017 года, № 23-308000-2112-2017 от 23 ноября 2017 года, № 23-308000-2001-2018 от 09 января 2018 года.

В целях обеспечения вышеуказанных объектов водоснабжением, телефонизацией, радиофикацией, постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 08.07.2013 г. № 4654 «О предварительном согласовании ООО «Новосити» места размещения объекта, утверждении акта выбора и технического обследования земельного участка, утверждения схем расположения земельных участков на кадастровой карте территории в городе Новороссийске, ул. Исаева и ул. Энгельса - ул. Шевченко» ООО «Новосити» предварительно согласовано место размещения инженерных сетей, утвержден акт выбора и технического обследования земельного участка, утверждены схемы расположения земельных участков площадью 4926 кв.м, и 858 кв.м., установлен вид разрешенного использования земельного участка - для строительства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующих установление санитарно-защитных зон (водоснабжение, телефонизация, радиофикация).

В отношении проектной документации объекта «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити» проведена негосударственная экспертиза, что подтверждается положительным заключением № 23-1-2-0285-13 от 28 октября 2013 года, подготовленным ООО «Нормоконтроль».

Постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 30.01.2014 г. № 626 утвержден градостроительный план земельного участка в городе Новороссийске, ул. Пархоменко - ул. Исаева, с кадастровыми номерами кварталов 23:47:03070.03; 23:47:0305031; 23:47:0305030; 23:47:0307002; 23:47:0305021; 23:47:0805039; 23:47:030502.0; 23:47:0305041; 23:47:0305040, предоставленного для строительства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установление санитарно-защитных зон (теплоснабжение, система отвода дренажных и сбросных вод, сети диспетчеризации и видеонаблюдения) к МФК «Новосити», расположенного в городе Новороссийске, ул. Исаева — Шевченко - Набережная имени Адмирала Серебрякова - Аквапарк.

ООО «Новосити» получены необходимые технические условия.

ООО «Новосити» получено разрешение на Строительство № Ru 23308000-1240-14 от 18 июня 2014 года объекта капитального строительства: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити», расположенного по адресу г. Новороссийск, ул. Пархоменко - ул. Исаева; с кадастровыми номерами кварталов: 23:47:0307003; 23:47:0305031; 23:47:0305030;

23:47:0307002; 23:47:0305021; 23:47:0305039; 23:47:0305020; 23:47:0305041; 23:47:0305040, со следующими проектными характеристиками: площадь земельного участка — 0,6689 Га, протяженность сети связи общего пользования - 330 кв.м., протяженность теплотрассы — 503,0 м., протяженность сети электроснабжения' - 390,0 м., протяженность сети водоснабжения - 376,5 м.

ООО «Новосити» фактически закончило строительство вышеуказанного объекта, объект «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити» введен в техническую эксплуатацию.

ООО «Новосити» 24 июня 2016 года обратилось в департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края с извещением № 1 об окончании строительства объекта «Внеплощадочные сети к МФК».

Из акта проверки органом государственного надзора юридического лица от 18 июля 2016 года № 12-456-Ю-148-ВГ следует, что государственный строительный надзор при строительстве объекта не осуществлялся, что препятствует департаменту провести итоговую проверку.

По повторному извещению ООО «Новосити» от 20 сентября 2016 года департаментом выдан акт проверки от 27 сентября 2017 года № 12-410-Ю-191-ВГ с указанием на аналогичные причины невозможности проведения итоговых проверок.

В связи с чем, ООО «Новосити» обратилось за проведением обследования объектов на предмет их соответствия требованиям проектной документации и технических регламентов к организации, имеющей допуск к работам по обследованию строительных конструкций сооружений, в связи с чем получено свидетельство о допуске от 25 июня 2015 года № 0507-Р.01 -2015-2311185069-П-183.

По обращению ООО «Новосити», 04 июля 2017 года департаментом проведена итоговая проверка, по результатам которой выдано решение об отказе в выдаче заключения о построенных объектах капитального строительства требованиям технических иных нормативно-правовых актов и проектной документации, в том числе энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов № 224-239-12/ОБ.

В ноябре 2017 года ООО «Новосити» обратилось в департамент с извещением об окончании строительства объекта «Внеплощадочные сети МФК «Новосити».

По результатам проведения итоговой проверки департаментом, 25 декабря 2017 года выдано решение об отказе в выдаче заключения о соответствии построенных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативно-правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов № 553-532-12/ОБ.

Отказ в выдаче заключения о соответствии мотивирован невозможностью установления соответствия объектов требованиям проектной документации и технических регламентов, ввиду неосуществления надзора в процессе строительства объектов.

Истец обращался в Арбитражный суд Краснодарского края с требованием о признании незаконным указанного решения административного органа, в результате чего решением арбитражного суда Краснодарского края от 04 мая 2018 года по делу № А32- 5992/2018 в удовлетворении ООО «Новосити» отказано, однако судом указано на отсутствие препятствий для обращения с самостоятельным иском требованием о признании права собственности на спорные внутриплощадочные сети, с учетом исчерпания средств для легализации указанных объектов в административном порядке».

В связи с отсутствием положительного заключения органа строительного надзора ООО «Новосити» лишено возможности ввести объект «Внеплощадочные сети МФК «Новосити» в эксплуатацию в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, что послужило истцу основанием для обращения в суд за защитой нарушенного права.

При рассмотрении дела и разрешении спора арбитражный суд полагает исходить из следующего.

Согласно статье 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 названным Кодексом.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации признание права как способ защиты гражданских прав, применяется в случаях отрицания кем-либо наличия субъективного гражданского права у лица, в связи с чем возник или может возникнуть спор о праве, или правовой неопределенности в наличии права.

В силу пункта 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.

Эти права осуществляются при соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельных участков.

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.

В силу пункта 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.

Исходя из указанной нормы, суду необходимо установить наличие или отсутствие обстоятельств, на основании которых может быть сделан вывод о том, являются ли спорные объекты самовольными постройками.

Возведение самовольной постройки является правонарушением, в силу чего не порождает правовых последствий, предусмотренных пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации в виде возникновения права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов.

Однако, в пункте 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, не вправе ей распоряжаться.

Из указанным норм следует, что в предмет доказывания по иску о признании права собственности на объект самовольной постройки входит установление возведения самовольной постройки истцом, наличия титула землепользования и соответствия самовольно построенного строения строительным, градостроительным нормам и правилам, требованиям охраны окружающей среды и экологической безопасности противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и иным обязательным нормам и правилам, отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, либо отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан при сохранении самовольной постройки.

Также, необходимо учитывать соблюдение установленного законом порядка

осуществления строительства.

Из разъяснений, указанных в пункте 26 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» следует, что 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 соответствии с пунктом 9 информационного письма от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», 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 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Как следует из материалов дела, ООО «Новосити» является застройщиком объекта капитального строительства «Многофункциональный комплекс в районе ул. Набережная им. адмирала Серебрякова - ул. Исаева — ул. Шевченко — Аквапарк в г. Новороссийске», в составе которого располагаются многоэтажные жилые дома «Башня», «Парус», «Панорама», «Гостиница», «Внешние электрические сети», «Внеплощадочные сети к МФК».

На объекты капитального строительства: «Башня», «Панорама», «Парус», «Гостиница» ООО «Новосити» получены разрешения на ввод объектов в эксплуатацию № 23-308000-2044-2016 от 22 июня 2016 года, № 23-308000-2039-2017 от 21 апреля 2017 года, № 23-308000-2112-2017 от 23 ноября 2017 года, № 23-308000-2001-2018 от 09 января 2018 года.

В целях обеспечения вышеуказанных объектов водоснабжением, телефонизацией, радиофикацией, постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 08.07.2013 г. № 4654 «О предварительном согласовании ООО «Новосити» места размещения объекта, утверждении акта выбора и технического обследования земельного участка, утверждения схем расположения земельных участков на кадастровой карте территории в городе Новороссийске, ул. Исаева и ул. Энгельса - ул. Шевченко» ООО «Новосити» предварительно согласовано место размещения инженерных сетей, утвержден акт выбора и технического обследования земельного участка, утверждены схемы расположения земельных участков площадью 4926 кв.м, и 858 кв.м., установлен вид разрешенного использования земельного участка - для строительства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующих установление санитарно-защитных зон (водоснабжение, телефонизация, радиофикация).

В отношении проектной документации объекта «Внеплощадочные сети к МФК Новосити» проведена негосударственная экспертиза, что подтверждается положительным

заключением № 23-1-2-0285-13 от 28 октября 2013 года, подготовленным ООО «Нормоконтроль».

Постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 30.01.2014 г. № 626 утвержден градостроительный план земельного участка в городе Новороссийске, ул. Пархоменко — ул. Исаева, с кадастровыми номерами кварталов 23:47:0307003; 23:47:0305031; 23:47:0305030; 23:47:0307002; 23:47:0305021; 23:47:0305039; 23:47:0305020; 23:47:0305041; 23:47:0305040, предоставленного для строительства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установление санитарно-защитных зон (теплоснабжение, система отвода дренажных и сбросных вод, сети диспетчеризации и видеонаблюдения) к МФК «Новосити», расположенного в городе Новороссийске, ул. Исаева - Шевченко - Набережная имени Адмирала Серебрякова - Аквапарк.

Для осуществления строительства ООО «Новосити» получены необходимые технические условия от соответствующих служб, а также Разрешение на строительство № Ru 23308000-1240-14 от 18 июня 2014 года объекта капитального строительства: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити», расположенного по адресу г. Новороссийск, ул. Пархоменко - ул. Исаева, с кадастровыми номерами кварталов: 23:47:0307003; 23:47:0305031; 23:47:0305030; 23:47:0307002; 23:47:0305021; 23:47:0305039; 23:47:0305020; 23:47:0305041; 23:47:0305040, со следующими проектными характеристиками: площадь земельного участка - 0,6689 Га, протяженность сети связи общего пользования - 330 кв.м., протяженность теплотрассы - 503,0 м., протяженность сети электроснабжения - 390,0 м., протяженность сети водоснабжения - 376,5 м.

По окончании строительства Северо-Кавказское управление Ростехнадзора выдало разрешение на допуск в эксплуатацию электроустановки от 08.10.2015 г. № 17-20/34, также разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки от 21.02.2017 г. № 95/33-56/Дпост, в связи с чем объект введен в техническую эксплуатацию и эксплуатируется на сегодняшний день.

В целях выяснения обстоятельств, входящих в предмет доказывания по делу, по ходатайству истца, определением суда от 07.11.2019 назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Научно-производственное предприятие «СтройТехЭкспертиза» (350016, г. Краснодар, ул. Ангарская, 2/2, оф. 53) Даниеляну С.А. и Данилову М.И.

Перед экспертами поставлены следующие вопросы:

«1. Выполнено ли строительство спорных объектов: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити» (адрес: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, Центральный внутригородской район, ул. Пархоменко – ул. Исаева, с кадастровыми номерами кварталов: 23:47:0305031, 23:47:0305039, 23:47:0305030, 23:47:0305041, 23:47:0305040, 23:47:0307002, 23:47:0305021, 23:47:0307003, 23:47:0305020) на земельных участках, отведенных для строительства на основании разрешения на строительство № Ru 23308000-1240-14 от 18.06.2014 и градостроительного плана земельного участка? Описать поворотные точки их расположения применительно к каждому объекту.

2. Соответствуют ли построенные объекты: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити» (адрес: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, Центральный внутригородской район, ул. Пархоменко – ул. Исаева, с кадастровыми номерами кварталов: 23:47:0305031, 23:47:0305039, 23:47:0305030, 23:47:0305041, 23:47:0305040, 23:47:0307002, 23:47:0305021, 23:47:0307003, 23:47:0305020) требованиям нормативнотехнической документации, проектной документации, ТУ и иной нормативной документации соблюдение которой необходимо для строительства спорных объектов и для их безопасной эксплуатации?»

3. Являются ли спорные объекты - «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити» (адрес: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, Центральный внутригородской район, ул. Пархоменко – ул. Исаева, с кадастровыми номерами кварталов: 23:47:0305031, 23:47:0305039, 23:47:0305030, 23:47:0305041, 23:47:0305040, 23:47:0307002, 23:47:0305021, 23:47:0307003, 23:47:0305020 объектами капитального строительства, прочно связанным с

землей? Описать технико-экономические показатели и расположение объектов на земельных участках. Описать конструктивные особенности объектов, составные элементы, позволяющие их отнести к объектам капитального строительства. Имеются ли в составе сетей объекты недвижимого имущества, соединенные между собой движимыми сетями. Определить точки подключения объектов на границах разграничения балансовой принадлежности.

4. Если объекты являются объектами капитального строительства, определить их на соответствие строительным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным нормам и правилам, создает ли их эксплуатация угрозу жизни и здоровью граждан?».

Заключением строительно-технической экспертизы №295/16.1 от 16.03.2020 года установлено следующее:

«1. По результатам сравнения данных, содержащихся в разрешении на строительство №Ru 23308000-1-240-14 от 18.07.2014 г. (см. л.д. 27 т. 2) и в градостроительном плане земельного участка №Ru23308000-047-0002-0002728 (см. л.д. 132-141 т. 1), с данными полученными в процессе проведения геодезических измерений и их камеральной обработки определено, что строительство спорных объектов: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити» выполнено на земельных участках, отведенных для строительства на основании указанного разрешения на строительство и градостроительного плана земельного участка.

Схема расположения исследованных объектов показала на рис. 4 стр. 18 закл. Каталоги координат характерных (поворотных) точек объектов приведены в табл. 1 - 4 на стр. 19 закл.

2. Результатами проведенного сравнительного анализа данных полученных в процессе проведения экспертного осмотра, с данными полученными по результатам изучения материалов арбитражного дела №А32-16279/2019 и дополнительно представленных комплектов проектной и исполнительной документации определено, что построенные объекты: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити» соответствуют выданным техническим условиям и представленным разделам проектной документации: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити», разработанной ЗАО «Новоросгражданпроект», ООО «ЮгСтройМаркет», ООО «Стройэкосервис», ООО «ПромПрогресс» в 2013 году и получившей положительное заключение негосударственной экспертизы № 23-1-2-0285-13 от 28.10.2013 г. выданное ООО «Нормоконтроль» (см. л. д. 1 — 26 т. 2).

Построенные объекты: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити», в части принятых технологических и конструктивных решений соответствуют действующим строительным, санитарным и противопожарным требованиям СП 8.13130.2009, СП 28.13330.2017, СП 31.13330.2012; СП 48.13330.2011, СП 63.13330.2012, СП 124.13330.2012, ПУЗ 7, СП 229.1325800.201⁶, СП 249.1325800.2016, СНКК 22-301-2000, Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ и Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ.

3. Основываясь на положениях пп. 10, 10.1, 10.2 ст. 1 гл. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.04 г. № 190-ФЗ, положениях письма Министерства строительства и жилищно- коммунального хозяйства РФ от 11.07.2018 г. № 30418-АС/08 и положениях ГОСТ 27751- 2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», с учетом данных полученных по результатам изучения материалов арбитражного дела №А32-16279/2019 и дополнительно представленных комплектов проектной и исполнительной документации, а также с учетом результатов, полученных в процессе проведения экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений определено, что спорные сооружения: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити», являются линейными объектами капитального строительства прочно связанными с землей.

Описание технико-экономических показателей, технологических и конструктивных решений исследованных объектов отражено на стр. 32 - 34 закл.

Выполненный комплекс строительно-технических исследований позволил заключить, что спорные объекты: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити», в силу своего конструктивного исполнения, являются объектами недвижимого имущества, прочно

связанными с землей, в составе которых отсутствуют движимые сети.

Схема расположения исследованных объектов на земельных участках и точки подключения на границах разграничения балансовой принадлежности показаны на рис.4 стр. 18 закл.

4. Построенные объекты: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити», соответствуют градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории МО г. Новороссийск (в редакции правил от 21.01.2020 г), предъявляемым к объектам инженерной инфраструктуры, находящимся в территориальной зоне Ж - 4, в части основного вида разрешенного использования земельного участка и его площади, а также в части подземного метода прокладки исследованных сетей.

Построенные объекты: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити», в части принятых технологических и конструктивных решений соответствуют действующим строительным, санитарным и противопожарным требованиям СП 8.13130.2009, СП 28.13330.2017, СП 31.13330.2012, СП 48.13330.2011, СП 63.13330.2012, СП 124.13330.2012, СП 229.1325800.2016, ПУЭ 7, СП 249.1325800.2016, СНКК 22-301-2000, Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ и Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ.

Результатами изучения материалов арбитражного дела №А32-16279/2019 и дополнительно представленного комплекта исполнительной документации, с учетом данных экспертного осмотра определено, что спорные объекты: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити», в соответствии со сводом правил СП 13-102-2003, находятся в нормативном уровне технического состояния - категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д). Следовательно, эксплуатация спорных объектов: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити» не создает угрозу жизни и здоровью граждан».

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленное суду заключение №295/16.1 от 16.03.2020 года подписано экспертами, удостоверено печатью экспертного учреждения и соответствует установленным статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперт под подписку предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения экспертов судом не установлено, правовых оснований для назначений повторной либо дополнительной экспертизы в соответствии со статьями 85, 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации у суда не имеется.

Оценивая заключение экспертизы, суд приходит к выводу о том, что сделанные экспертами выводы не противоречат друг другу, что также свидетельствует об их достоверности и допустимости.

Результаты судебной экспертизы, соответствует требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, выводы, изложенные экспертом, являются ясными, полными и не противоречащими друг другу и иным материалам дела, сомнений в обоснованности заключения эксперта у суда не возникло.

Доказательств, свидетельствующих о нарушении экспертами при проведении экспертного исследования требований действующего законодательства, наряду с доказательствами содержания противоречивых или неясных выводов, не установлено.

Рецензии на экспертное заключение правового значения не имеют. Рецензия,

составленная после получения результатов судебной экспертизы, не обладает необходимой доказательственной силой в подтверждение заявленных требований.

На основании вышеизложенного, заключение №295/16.1 от 16.03.2020 года экспертов ООО «Научно-производственное предприятие «СтройТехЭкспертиза» (350016, г. Краснодар, ул. Ангарская, 2/2, оф. 53) Даниеляну С.А. и Данилову М.И. принимается судом в качестве надлежащих доказательств по делу.

С учетом представленного экспертного заключения, не оспоренного сторонами, судом может быть констатирован характер спорных сетей как объектов недвижимости, которые представляют собой совокупность разнородных недвижимых вещей, технологически образующих единое целое, соединенных являющимся движимым имуществом физическими цепями, имеющих одновременно следующие признаки: наличие функциональной и технологической взаимосвязанности; предназначение их для использования по общему целевому назначению; наличие протяженности (длины) и могут быть квалифицированы как одна сложная вещь.

С учетом выявленного внутриплощадочного характера спорный объект, включающий в себя сети связи общего пользования, системы теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, квалифицируются судом как принадлежность комплекса объектов недвижимого имущества, обеспечивающая возможность его эксплуатации по назначению Многофункционального комплекса в районе ул. Набережная им. адмирала Серебрякова - ул. Исаева - ул. Шевченко - Аквапарк в г. Новороссийске», в составе которого располагаются многоэтажные жилые дома «Башня», «Парус», «Панорама», «Гостиница».

Дополнительно суд учитывает, что для регистрации права собственности на объект в административном порядке ООО «Новосити» в числе прочих документов необходимо было предоставить заключение о соответствии построенных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативно-правовых актов и проектной документации, которое выдается Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

ООО «Новосити» неоднократно обращалось в вышеуказанный орган за получением соответствующего заключения, однако Департамент отказал в выдаче данного заключения. Отказ в выдаче заключения о соответствии мотивирован невозможностью установления соответствия объектов требованиям проектной документации и технических регламентов, ввиду неосуществления надзора в процессе строительства объектов.

Отказ Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края оспорен истцом в арбитражном суде Краснодарского края. Решением арбитражного суда Краснодарского края от 04 мая 2018 года по делу №А32- 5992/2018 в удовлетворении исковых требований ООО «Новосити» отказано.

ООО «Новосити» также обращалось с соответствующим заявлением о выдаче Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства в Администрацию города Новороссийска, на что получило отказ, который также был оспорен истцом в судебном порядке. Решением арбитражного суда Краснодарского края от 06 ноября 2019 года по делу №А32-35321/2019 в удовлетворении исковых требований ООО «Новосити» отказано.

С учетом исчерпания средств для легализации указанного объекта в административном порядке ООО «Новосити» было вынуждено обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Кроме того, в решении суда от 04.05.2018 по делу №А32-5992/2018, оставленным без изменения Постановлением кассационной инстанции от 07.12.2018, указано, что ООО «Новосити» отсутствуют препятствия для обращения с самостоятельным иском требованием о признании права собственности на спорные внутриплощадочные сети, с учетом исчерпания средств для легализации указанных объектов в административном порядке.

В связи с чем иск, избранный способом защиты для истца, является надлежащим и допустимым, нацеленным на устранение правовой неопределенности в истинном субъекте

права.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 52 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

С учетом изложенного, требования истца подлежат удовлетворению в полном объеме.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Однако в настоящем деле судебные расходы подлежат возложению на истца, согласно заявленному им уточнению в дополнении к исковому заявлению №97 от 07.07.2020 ввиду право подтверждающего характера своего искового заявления.

Руководствуясь статьями 110, 167–170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд,

Р Е Ш И Л:

Ходатайство истца о вызове эксперта для опроса – оставить без рассмотрения.

Признать право собственности ООО «Новосити» на объект капитального строительства: «Внеплощадочные сети к МФК «Новосити» сети связи общего пользования протяженностью – 330 м., теплотрассы протяженностью – 503 м., сети электроснабжения протяженностью – 390 м., водоснабжения протяженностью – 376,5 м., расположенные по адресу: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, Центральный внутригородской район, ул. Пархоменко – ул. Исаева, с кадастровыми номерами кварталов: 23:47:0305031, 23:47:0305039, 23:47:0305030, 23:47:0305041, 23:47:0305040, 23:47:0307002, 23:47:0305021, 23:47:0307003, 23:47:0305020.

Вступившее в законную силу решение суда по данному делу является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на спорный объект, однако, не изменяет установленного законом порядка кадастрового учета и государственной регистрации.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца со дня его принятия, в арбитражный суд кассационной инстанции - в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

В.А. Язвенко