



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

г. Краснодар  
19 сентября 2016 г.

Дело № А32-6850/2016

Резолютивная часть решения оглашена 12.09.2016г.  
Решение в полном объеме изготовлено 19.09.2016г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Ермоловой Н.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Хабаху С.П. рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «ТД-ХОЛДИНГ», г. Краснодар к Администрации Новотитаровского сельского поселения, ст. Новотитаровская к Администрации муниципального образования Динской район, ст. Динская третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, г. Краснодар о признании права собственности

при участии:

от истца: не явился

от ответчиков: не явились

от третьего лица: не явились

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «ТД-ХОЛДИНГ» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края к Администрации Новотитаровского сельского поселения, к Администрации муниципального образования Динской район с требованиями о признании права собственности на модуль для фасовки сахара мощностью 6 тонн в час (2 000 тон в месяц) с кадастровым номером 23:070203000:910, назначение нежилое, площадью 3 720, 3 кв. м., литр А, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Динской район. Станица Новотитаровская, в границах ЗАО «Нива» за ООО «ТЛ-холдинг».

Исковые требования мотивированны нормами статьи 222 ГК РФ со ссылкой на то, что объект был реконструирован на основании разрешения на строительство (реконструкцию) № 23508306-566 от 06.05.2015 г., выданного администрацией Новотитаровского сельского поселения Динского района. Однако, в связи с отсутствием государственного строительного надзора в ходе реконструкции, оформление права собственности в административном порядке на объект реконструкции не представляется возможным.

Лица, участвующие в деле в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

В судебном заседании 06.09.2016 г. объявлялся перерыв до 17 час. 00 мин. 12.09.2016 г., по окончании которого судебное заседание продолжено в отсутствие представителей сторон.

Суд, следуя материалам дела и оценив в совокупности все представленные доказательства, считает искивные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, между Управлением имущественных и земельных отношений муниципального образования Динской район (арендодатель) и ЗАО «Глобал Риэлт» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка не сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности № 0700001391 от 27.03.2008 г., по условиям которого арендодатель обязуется предоставить в аренду на 49 лет, а арендатор принять на условиях договора земельный участок из земель, сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 23:07:02 03 000:0328, общей площадью 85 300 кв. м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Динской район, станица Новотирововская, в границах ЗАО «Нива».

В соответствии с п. 4.1.7 договора, арендатор имеет право возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченным органом правил, нормативов.

21.06.2010 г. между ЗАО «Глобал Риэлт» (Сторона 1) и ООО «ТД-ХОЛДИНГ» (Сторона 2) заключен договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № Н-2-10, по условиям которого Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает права и обязанности арендатора земельного участка по договору аренды земельного участка от 27.03.2008 г. № 0700001391, заключенного между Управлением имущественных и земельных отношений муниципального образования Динской район и ЗАО «Глобал Риэлт» на срок 49 лет.

ООО «ТД-ХОЛДИНГ» на праве собственности принадлежит производственный модуль для фасовки сахара мощностью 6 тонн/час (2 000 тонн/месяц), назначение: нежилое, площадь: общая 1 387,9 кв. м., инвентарный номер: 8127. Литер А, этажность 1, адрес: Россия, Краснодарский край, Динской район. Станица Новотирововская, в границах ЗАО «Нива», кадастровый номер: 23:07:0203000:0:68 (свидетельство о государственной регистрации права № 606595 от 12.12.2011 г.).

06.05.2015 г. администрацией Новотитаровского сельского поселения Динского района истцу выдано разрешение на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства здания производственного модуля для фасовки сахара инв. № 0000983, площадью застройки – 3 883,1 кв. м, площадью земельного участка – 85 300 кв. м., здание – одноэтажное с двухэтажной встройкой, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, ст. Новотитаровская, в границах ЗАО «Нива».

На основании указанного разрешения на строительство № 23508306-56 от 06.05.2015 г. истцом произведена реконструкция спорного объекта капитального строительства.

14.12.2015 г. Управление государственного строительного надзора Краснодарского края решением № 554-573-23/МК отказало истцу в выдаче заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации на основании того, что фактически при выполнении земляных работ, устройства несущих конструкций, государственный строительный надзор не осуществлялся, и не представляется возможным определить исполнение проектных решений и устранение замечаний изложенных в положительном заключении негосударственной экспертизы проектной документации ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 28.04.2015 г. № 23-1-4-0085-15.

16.02.2016 г. Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Динской район истцу - ООО «ТД-ХОЛДИНГ» отказано в выдаче разрешения на ввод реконструированного здания в эксплуатацию на основании того, что не представлен документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов.

Невозможность оформления права собственности на спорный объект недвижимости в административном порядке послужило основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

При рассмотрении спора арбитражный суд полагает исходить из следующего.

В силу [пункта 3 статьи 222](#) Кодекса 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 [пунктом 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, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. 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.

Иск о признании права собственности на самовольную постройку может быть удовлетворен судом при доказанности следующих обстоятельств: строительство объекта осуществлено заинтересованным лицом на земельном участке, находящемся в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании; застройщиком получены предусмотренные законом разрешения и согласования, соблюдены градостроительные и строительные нормативы; права и законные интересы других лиц не нарушены, угроза жизни и здоровью граждан исключена; объект возведен застройщиком за счет собственных средств.

В силу [части 1 статьи 263](#) Гражданского кодекса Российской Федерации собственник или иной титульный владелец земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

В соответствии с [нормами статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также положениями [статьи 3](#) Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в 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.

Осуществление строительства в установленном порядке подтверждает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию ([статья 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Федерации), которое представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

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 (абзац 3 пункта 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").

Судом установлено, что земельный участок, на котором расположен спорный объект недвижимости предоставлен истцу муниципальным образованием Динской район в установленном законом порядке в аренду на 49 лет.

При этом, пунктом 4.1.7 договора аренды истцу (арендатору) разрешено возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченным органом правил, нормативов.

В целях проверки соответствия спорного строения требованиям градостроительных, строительных и иных обязательных норм и правил, целевому назначению и разрешенному виду использования земельного участка, судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Научно-производственное предприятие «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну Сурену Артуровичу.

Заключением строительно-технической экспертизы № 62/16.1 от 27.06.2016 г. установлено следующее:

1) В результате работ, произведенных в отношении производственного модуля для фасовки сахара инв. № 0000983, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, ст. Новотитаровская, в границах ЗАО «Нива», была осуществлена его реконструкция, связанная с увеличением площади застройки и общей площади здания, путем пристройки к восточному фасаду (фасад по оси Д\*) ранее взведенного здания в осях А\*-Д\* / 1\*-11\* с размерами 24,0 x 58,5 м., здания в осях А-Ж / 1-11 с размерами 36,0 x 57,5 м (с двухэтажной встройкой в осях А-Г/9-11). То есть, произведена реконструкция, связанная с расширением объекта капитального строительства.

2) Существующее одноэтажное здание (с двухэтажной встройкой в осях А-Г/9-11) здание производственного модуля для фасовки сахара инв. № 0000983, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, ст. Новотитаровская, в границах ЗАО «Нива», в части своего месторасположения, этажности и площади застройки, соответствует выданному разрешению на строительство (реконструкцию) № Ру 23508306-566 от 06.05.2015 г. То есть, существующее здание производственного модуля фасовки сахара инв. № 0000983, соответствует выданному разрешению на строительство (реконструкцию) в полном объеме.

По результатам проведенного визуального и инструментального обследования существующего здания производственного модуля фасовки сахара инв. № 0000983, установлено его соответствие требованиям представленных разделов проектной документации «Реконструкция здания производственного модуля для фасовки сахара инв. № 0000983, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, ст. Новотитаровская, в границах ЗАО «Нива», разработанной ООО «АрхДизайнПроект» г. Краснодар, в 2015 г., в части принятых архитектурных, конструктивных объемно-планировочных и технологических решений, а также в части принятых противопожарных мероприятий и мероприятий по охране окружающей среды. То есть, существующее здание производственного модуля фасовки сахара инв. № 0000983, соответствует представленным разделам проектной документации в полном объеме.

3) Здание производственного модуля фасовки сахара № 0000983, расположенное на земельном участке с кадастровым номером - 23:07:0203000:0328, площадью 85 300 кв. м, по адресу: Краснодарский край, Динской район, ст. Новотитаровская, в границах ЗАО «Нива», соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в статье 34 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах» части III «Градостроительные регламенты» правил землепользования и застройки территории Новотитаровского сельского поселения Динского района, утвержденных решением Совета Новотитаровского сельского поселения Динского района от 23.12.2015 г. № 58-15/03, в части своего месторасположения, фактической площади земельного участка, существующего процента застройки земельного участка, принятой этажности и существующих отступов от границ земельного участка и от красной линии застройки. То есть, существующее здание производственного модуля фасовки сахара соответствует действующим градостроительным требованиям в полном объеме.

Здание производственного модуля фасовки сахара № 0000983, в части своего местоположения на территории производственного предприятия и в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то есть к зданиям производственного назначения). В части принятых конструктивных решений соответствует действующим сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. В части предъявляемых гигиенических требований к естественному освещению помещений с рабочими местами, соответствует требованиям свода правил. Здание производственного модуля фасовки сахара №0000983, в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».

Существующее здание производственного модуля фасовки сахара № 0000983, относящееся к производствам V класса опасности, соответствует действующим санитарно-эпидемиологическим нормам, регламентированным СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в части соблюдения нормируемого размера санитарно-защитной зоны, равного 50 метрам.

4) Существующее здание производственного модуля фасовки сахара № 0000983, расположенное на земельном участке с кадастровым номером -

23:07:0203000:0328, площадью 85 300 кв. м, по адресу: Краснодарский край, Динской район, ст. Новотитаровская, в границах, «Нива», в соответствии с действующими требованиями свода правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», находится в исправном состоянии – категория технического состояния строительных конструкций или здания целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Следовательно, здание производственного модуля фасовки сахара № 0000983, своим техническим состоянием (исправное состояние), не создает угрозу для жизни и здоровья граждан, пребывающих в нем. Соответствие существующего здания производственного модуля фасовки сахара инв. № 0000983, действующим санитарно-эпидемиологическим правилам и нормам, в части соблюдения размеров санитарно-защитной зоны, определяет отсутствие угрозы для здоровья граждан, проживающих в ближайшей жилой застройке, находящейся на расстоянии более 2 км.

Правовое значение заключения экспертизы определено законом в качестве доказательства, которое не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и в силу статьи 71 АПК РФ подлежит оценке судом наравне с другими представленными доказательствами.

Истцом в материалы дела представлено положительное заключение негосударственной экспертизы № 23-1-4-0085-15 от 28.04.2015 г., выданное ООО «Краснодарская Межрегиональная Негосударственная Экспертиза», согласно которому проектная документация без сметы по объекту «Реконструкция здания производственного модуля для фасовки сахара инв. № 0000983, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, ст. Новотитаровская, в границах ЗАО «Нива» соответствует требованиям нормативной технической документации и результатам инженерных изысканий. Результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям регламентов.

Также истцом представлен технический отчет № 8/2015 от 07.12.2015 г., подготовленный ООО «Инвестпроект» по результатам технического обследования технического состояния производственного модуля для фасовки сахара инв. № 0000983, расположенного по адресу: Краснодарский край, Динской район, ст. Новотитаровская, в границах ЗАО «Нива», из которого следует, что объект не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, изучив материалы дела и оценив в совокупности все представленные доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимая во внимание конкретные и фактические обстоятельства дела, учитывая, что объект реконструирован на принадлежащем истцу на праве аренды земельном участке с соблюдением всех строительных норм и правил, не нарушает права и законные интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, истцом получено разрешение на реконструкцию объекта, а также предпринимались надлежащие меры к легализации объекта, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований в полном объеме.

При указанных обстоятельствах, исковые требования ООО «ТД-ХОЛДИНГ» о признании права собственности на здание производственного модуля для фасовки сахара инв. №0000983, площадью застройки 3883 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:07:0203000:0328, площадью 85 300 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Динской район, ст. Новотитаровская, в границах ЗАО «Нива» подлежат удовлетворению.

Решение суда о признании права собственности на объект недвижимости в силу абзаца 6 пункта 17 Федерального Закона от 21.07.1997 г. «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является основанием для государственной регистрации наличия права на недвижимое имущество.

Судебные расходы подлежат распределению в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**РЕШИЛ:**

Признать за ООО «ГД-ХОЛДИНГ» (ИНН 2310057787, ОГРН 1022301614444) право собственности на здание производственного модуля для фасовки сахара инв. №0000983, площадью застройки 3883 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:07:0203000:0328, площадью 85 300 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Динской район, ст. Новотитаровская, в границах ЗАО «Нива».

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок от даты его принятия через Арбитражный суд Краснодарского края.

Настоящее решение является основанием для государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, а также основанием для внесения соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости.

Судья

Н.А. Ермолова