



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
350063, г. Краснодар, ул. Красная, д. 6  
E-mail: info@krasnodar.arbitr.ru  
<http://krasnodar.arbitr.ru>

---

Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ  
Дело № А32-6851/2016

г. Краснодар

«22» ноября 2016 года

Резолютивная часть решения объявлена «15» ноября 2016 года.

Полный текст решения изготовлен «22» ноября 2016 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Григорьевой Ю.С., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Мовсесян А.О., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по иску акционерного общества «Тандер» к администрации Пластуновского сельского поселения Динского района Краснодарского края и к администрации муниципального образования Динского района Краснодарского края,

о признании права собственности на самовольные постройки,

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, г. Краснодар, Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар,

при участии в итоговом судебном заседании: представителя истца – Смолы Д.С. (доверенность от 28.03.2016 г.),

**установил:**

истец просит суд о признании за ним права собственности на следующие объекты недвижимости: нежилое здание сервисной зоны тепличного комплекса, общей площадью: 13 556,3 кв.м., этажность 1, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Динской район, Пластуновское сельское поселение, в границах СПК «Красная звезда»; нежилое здание - цех товарной обработки, общей площадью 17537,1 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 23:07:0602000:739, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Динской район, Пластуновское сельское поселение, в границах СПК «Красная звезда», участок 12.

Исковые требования и их конкретный вид (способ судебной защиты) основаны на статье 222 ГК РФ.

Ответчик-администрации Пластуновского сельского поселения в отзыве на исковое заявление возражал против удовлетворения заявленных исковых требований (т.5,л.д. 153).

В судебное заседание представители администрации муниципального образования Динского района Краснодарского края, а также третьих лиц не явились, извещены надлежащим образом, поэтому дело рассмотрено в их отсутствие по правилам ст. 123,156 АПК РФ.

Рассмотрев материалы дела, суд установил.

Истцу принадлежит на праве собственности нежилое здание - цех товарной обработки, общей площадью 17871,4 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 23:07:0602000:739, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Динской район, Пластуновское сельское поселение, в границах СПК «Красная звезда», участок 12, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 25.09.2013 г. №23АМ 106581. Данный объект размещен на земельных участках с кадастровыми номерами 23:07:0602000:604, 23:07:0602000:336, находящимися в собственности АО «Тандер», что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации от 22.01 2016 г. В 2015 году здание было реконструировано истцом на основании разрешения на реконструкцию № RU 23508308-295-2015 от 23 июня 2015 г.

Истцу на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:07:0602000:604, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Динской район Пластуновское сельское поселение, в границах СПК «Красная звезда», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 22.01.2016 г. На основании разрешения на строительство № RU 23508308-287 от 01.04.2015, выданного администрацией Пластуновского сельского поселения Динского района, на данном земельном участке истцом осуществлено строительство нежилого здания - сервисной зоны тепличного комплекса, общей площадью: 13 556,3 кв.м., этажность 1.

25 февраля 2016 г. Управление архитектуры и градостроительства Администрации Муниципального образования Динской район отказало АО «Тандер» в выдаче разрешения на ввод реконструированного здания и построенного объекта в эксплуатацию в связи с тем, что обществом не был представлен документ, подтверждающий соответствие реконструированного и возведенного строений требованиям технических регламентов (заключения Управления Государственного строительного надзора Краснодарского края).

Возведение спорных объектов в отсутствие указанной разрешительной документации явилось основанием обращения истца с настоящими требованиями.

При принятии решения суд руководствовался следующим.

Спорный объект является объектом недвижимости, созданным после 01 января 1995 года, в связи с чем, применение к спорным правоотношениям положений Гражданского кодекса Российской Федерации о самовольных постройках обоснованно.

Порядок легитимации самовольной постройки установлен статьей 222 ГК РФ, в силу положений которой самовольность постройки может быть констатирована в том случае, если недвижимое имущество создано на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо создано без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Наличие одного из выше перечисленных условий достаточно для признания постройки самовольной.

Возведение самовольной постройки является правонарушением, в силу чего не порождает правовых последствий, предусмотренных пунктом 1 статьи 218 ГК РФ в виде возникновения права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов. Напротив, согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Общим правовым последствием создания самовольной постройки является снос такой постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

В исключительных случаях, прямо установленных законом, самовольная постройка может быть легитимирована в судебном порядке в качестве объекта гражданского оборота и соответственно объекта гражданских прав.

Так, в силу пункта 3 статьи Гражданского кодекса 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.

При этом 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.

Таким образом, 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.

Кроме того, необходимо установить соблюдение установленного законом порядка осуществления строительства. 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" разъяснено, 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 пункте 9 информационного письма от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" указано, что право собственности на самовольную постройку,

возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения. В противном случае при удовлетворении требований на основании п. 3 ст. 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.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса РФ 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 РФ).

По мнению суда, истцом доказана совокупность обстоятельств, позволяющих легализовать спорные объекты недвижимого имущества.

Земельные участки, на которых расположены строения, принадлежат истцу на праве собственности, то есть общество имеет права, допускающие строительство (реконструкцию).

В соответствии с выводами судебной экспертизы, выполненной на основании определения суда от 22 июня 2016 г., экспертами установлено следующее.

При сравнении данных полученных по результатам выполненных геодезических работ и камеральной обработки со сведениями государственного кадастра недвижимости, выявлено, что здание цеха товарной обработки расположено в границах двух земельных участков с кадастровыми номерами - 23:07:0602000:604 и 23:07:0602000:336.

Площадь застройки части здания цеха товарной обработки в границах земельного участка с кадастровым номером 23:07:0602000:336 составляет 8 728,58 кв.м. Площадь застройки части здания товарной обработки в границах земельного участка с кадастровым номером - 23:07:0602000:604 составляет 9175,46 кв.м. Площадь застройки здания цеха товарной обработки по наружному обмеру (в уровне цоколя) составляет 17 904 кв.м.

Здание сервисной зоны общей площадью 13 556 кв.м, площадью застройки 13 774 кв.м, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером - 23:07:0602000:604, по адресу: Краснодарский рай, Динской район, в границах СПК "Красная Звезда", здание цеха товарной обработки общей площадью 17 537 кв.м,

площадью застройки 17 904 кв.м, расположенное в границах земельных участков с кадастровыми номерами - 23:07:0602000:604; 23:07:0602000:336 по адресу: Краснодарский край, Динской район, в границах СПК "Красная Звезда" участок №12 и СПК "Красная Звезда", являются объектами капитального строительства, объектами недвижимого имущества, ввиду своих существующих конструктивных, объемно-планировочных и архитектурных решений.

Существующие конструктивные решения здания сервисной зоны и здание цеха товарной обработки, а также отсутствие конструктивной связи здания сервисной зоны с блоками теплиц №4 и №5 определяют возможность их эксплуатации в качестве самостоятельных объектов недвижимости.

Здание сервисной зоны общей площадью 13 556 кв.м, площадью застройки 13 774 кв.м. расположенное на земельном участке с кадастровым номером -23:07:0602000:604, по адресу: Краснодарский край, Динской район, в границах СПК "Красная Звезда", в части своего месторасположения и существующей площади, соответствует выданному разрешению на строительство № Ru23508308-287 от 01 апреля 2015 года в полном объеме. Здание сервисной зоны, не противоречит подготовленному градостроительному плану земельного участка № RU-23508308-00222 от 18 ноября 2011 года, в части основного вида разрешенного использования земельного участка. По результатам проведенного визуального и инструментального обследования существующего здания сервисной зоны, установлено его соответствие требованиям представленных разделов проектной документации: "Тепличный комплекс в ст. Пластуновской Динского района Краснодарского края. 13 этап строительства", разработанной ООО "АрхДизайнПроект" г. Краснодар в 2015 году, в части принятых архитектурных, конструктивных, объемно-планировочных и технологических решений.

Здание цеха товарной обработки расположенное в границах земельных участков с кадастровыми номерами - 23:07:0602000:336 и 23:07:0602000:604, по адресу: Краснодарский край, Динской район, в границах СПК "Красная Звезда" и СПК "Красная Звезда" участок №12, в части своего месторасположения в кадастровом квартале, общей площади, строительного объема, принятой этажности и площади застройки, соответствует выданному разрешению на строительство (реконструкцию) № Ru23508308-295-2015 от 23 июня 2015 года. Расположение здания цеха товарной обработки в границах двух земельных участков с кадастровыми номерами - 23:07:0602000:336 и 23:07:0602000:604, по адресу: Краснодарский край, Динской район, в границах СПК "Красная Звезда" и СПК "Красная Звезда" участок №12, не соответствует выданному разрешению на строительство (реконструкцию) № Ru23508308-295-2015 от 23 июня 2015 года, так как согласно указанному разрешению, здание цеха товарной обработки должно быть

расположено в границах земельного участка с кадастровым номером - 23:07:0602000:336, по адресу: Краснодарский край, Динской район, в границах СПК "Красная Звезда" участок №12.

Истцом представлено разрешение на строительство № RU 23508308-142 от 07 марта 2013 года, согласно которому в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0602000:336 и 23:07:0602000:604, по адресу: Краснодарский край, Динской район, Пластуновское сельское поселение, разрешено возведение, в том числе здания цеха товарной обработки. То есть реконструированное истцом на основании разрешения на строительство № Ru23508308-295-2015 от 23 июня 2015 года здание, уже было расположено на двух поименованных земельных участках. Кроме того, администрация Пластуновского сельского поселения в письме от 19.10.2016 года пояснила, что в разрешении на строительство № Ru23508308-295-2015 от 23 июня 2015 года отсутствует ссылка на кадастровый номер земельного участка № 23:07:0602000:604, на котором частично расположено реконструируемое здание, вследствие технической ошибки. Данные пояснения подтверждаются также сведениями, содержащимися в представленных истцом градостроительных планах названных земельных участков.

Экспертами установлено также, что здание цеха товарной обработки, не противоречит подготовленным градостроительным планам земельных участков № RU-23508308-00223 от 18 ноября 2011 года и № RU-23508308-00222 от 18 ноября 2011 года, в части основного вида разрешенного использования земельных участков.

По результатам проведенного визуального и инструментального обследования существующего здания цеха товарной обработки, экспертом было установлено его соответствие требованиям представленных разделов проектной документации: "Реконструкция здания цеха товарной обработки, расположенного по адресу: Краснодарский край, Динской район, Пластуновское сельское поселение, в границах СПК "Красная звезда", участок №12", разработанной ООО "АрхДизайнПроект" г. Краснодар в 2015 году, в части принятых архитектурных, конструктивных, объемно-планировочных и технологических решений, а также в части принятых противопожарных мероприятий и мероприятий по охране окружающей среды.

Здание сервисной зоны общей площадью 13 556 кв.м, площадью застройки 13 774 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером - 23:07:0602000:604, по адресу: Краснодарский край, Динской район, в границах СПК «Красная Звезда», соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в статье 55 части III правил землепользования и застройки Пластуновского сельского поселения Динского района Краснодарского края, предъявляемым к объектам капитального строительства возводимым в градостроительной зоне «СХ-3», в части своего месторасположения,

существующих отступов от внешних границ земельного участка, принятой этажности и существующей высоты ограждений.

Здание сервисной зоны в части своего местоположения на территории предприятия и в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства. 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 сервисной зоны, 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. №384-ФЗ "Технический регламент безопасности зданий и сооружений".

Здание сервисной зоны, относящееся к производствам IV 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 100 метрам. Здание сервисной зоны 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 в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Следовательно, здание сервисной зоны своим техническим состоянием (исправное состояние), не создает угрозу для жизни и здоровья граждан, пребывающих в нем. Соответствие здания сервисной зоны действующим санитарно-эпидемиологическим правилам и нормам, в части соблюдения размера санитарно-защитной зоны, определяет отсутствие угрозы для здоровья граждан проживающих в ближайшей жилой застройке, находящейся на расстоянии более 300 м.

Здание цеха товарной обработки общей площадью 17 537 кв.м, площадью застройки 17 904 кв.м, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами - 23:07:0602000:336 и 23:07:0602000:604 по адресу: Краснодарский край, Динской район, в границах СПК «Красная Звезда» участок №12 и СПК «Красная Звезда», соответствует



действующим градостроительным требованиям, изложенным в статье 55 части III правил землепользования и застройки Пластуновского сельского поселения Динского района Краснодарского края, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в градостроительной зоне «СХ-3», в части своего месторасположения, существующих отступов от внешних границ земельных участков, принятой этажности и существующей высоты ограждений.

Здание цеха товарной обработки в части своего местоположения на территории предприятия и в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства. 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 цеха товарной обработки, 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".

Здание цеха товарной обработки относящееся к производствам IV 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 100 метрам.

Здание цеха товарной обработки 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 в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Следовательно, здание цеха товарной обработки своим техническим состоянием (исправное состояние), не создает угрозу для жизни и здоровья граждан, пребывающих в нем. Соответствие здания цеха товарной обработки действующим санитарно-эпидемиологическим правилам и нормам, в части соблюдения размера санитарно-защитной зоны, определяет отсутствие угрозы для здоровья граждан проживающих в ближайшей жилой застройке, находящейся на

расстоянии более 300 м.

Учитывая вышеизложенное в совокупности, исковые требования обоснованы и подлежат удовлетворению.

При рассмотрении настоящего дела судом исследованы подлинники и (или) надлежащим образом заверенные копии письменных доказательств.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Дополнительные письменные доказательства приобщить к материалам дела.

Исковые требования удовлетворить.

Признать право собственности акционерного общества «Тандер» (ИНН 2310031475) на следующие объекты недвижимости: нежилое здание сервисной зоны Тепличного комплекса, общей площадью: 13 556,3 кв.м., этажность 1, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Динской район, Пластуновское сельское поселение, в границах СПК «Красная звезда»; нежилое здание - цех товарной обработки, общей площадью 17537,1 кв.м, этажность 1, кадастровый номер: 23:07:0602000:739, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Динской район, Пластуновское сельское поселение, в границах СПК «Красная звезда», участок 12.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия через Арбитражный суд Краснодарского края в порядке, определенном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

Ю.С. Григорьева