



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-38394/2016

Резолютивная часть решения оглашена 16.10.2017, полный текст решения изготовлен 23.10.2017.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Перشوуба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Пожтехника» (ИНН 2310041642 ОГРН 1022301606029)

к Департаменту архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310095359 ОГРН 1042305701954), Администрации муниципального образования город Краснодар,

третьи лица, не заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, Ковалева Н.В., Попов Г.И., Попова Е.В., Попов А.Г., Попов Г.Г., Пашинцева Р.Г.

о признании права собственности,

при участии: от истца- представитель по доверенности Пунга В.Д., от ответчика- представитель по доверенности Прасол С.М., от третьих лиц- не явились, извещены,

У С Т А Н О В И Л:

ООО «Пожтехника» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к Департаменту архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар о признании права собственности.

Сторонами обеспечена явка представителей по доверенности в судебное заседание.

Ответчиком в материалы дела представлена правовая позиция, согласно которой Администрация муниципального образования город Краснодар возражает относительно удовлетворения заявленных требований.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, суд установил следующие обстоятельства.

Согласно представленной в материалы дела исторической справке от 27.05.2016, выполненной ГУП КК "Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ", первоначально объект недвижимости "домовладение", расположенное по адресу: г. Краснодар, Центральный округ, ул. Садовая, д. 16/ул. Казачья, д.2 (ранее ул. Садовая/ул. Казачья, д. 12/2), являлся государственной собственностью и числился за местным Советом, на основании удостоверения от 27.09.1949 №173.

Впоследствии по договору о передаче в собственность квартиры от 24.06.1993 №5085, администрация Первомайского района г. Краснодара передала в собственность квартиру №1 Колтунову А.И. В дальнейшем, Колтунов А.И. продал квартиру №1 ООО "Пожтехника" (договор купли-продажи от 04.11.1997 №4-3134).

В ходе исследования Постановления мэрии г. Краснодара от 26.04.1999 г. № 681 установлено, что ООО "Пожтехника" ходатайствовало о предоставлении земельного участка для реконструкции и эксплуатации здания с производственными помещениями по ул. Садовая-Казачья, 16/2 в Центральном административном округе, вследствие чего мэрия постановила предоставить ООО "Пожтехника" в аренду на пять лет земельный участок площадью 155,6 кв.м. и в течение 6 месяцев выполнить реконструкцию здания, с надстройкой второго этажа, согласно утвержденной проектной документации в управлении архитектуры и градостроительства г. Краснодара.

Согласно представленному в материалы дела договору аренды земельного участка от 01.06.1999 г. №796, что мэрия г. Краснодара и ООО "Пожтехника" заключили договор аренды на земельный участок общей площадью 155,6 м2, расположенный по ул. Садовой-Казачьей, 16/2 в квартале №173, кадастровый 23:43:030455:015, согласно которому ООО "Пожтехника" выполнит реконструкцию здания с надстройкой второго этажа под производственные помещения и их дальнейшей эксплуатации.

В условиях предоставления земельного участка арендатору, в том числе указано о необходимости соблюдать режим использования земельного участка в охранных зонах подземных коммуникаций и в пределах красной линии.

Истцом в материалы дела представлен чертеж границ земельного участка ООО "Пожтехника" по адресу: г. Краснодар, ул. Садовая 14-16, подписанный производителем работ, начальником проектно-изыскательского отдела и главным архитектором г. Краснодара, из которого установлено, что отвод земельного участка произведен 03.12.2002.

Согласно представленной справки от 30.03.2016 №451, выданной ГУП КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ», изменение общей площади объекта недвижимости "Основное строение", литер "В", расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Садовая-Казачья, д. 16/2, зарегистрированного в инвентарном деле ГУП КК "Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ" по г. Краснодару за инвентарным № 12609-173, с 55,0 кв.м на 136,1 кв.м., произошло в связи с произведенной реконструкцией здания (увеличения внешних габаритов здания и надстроен 2 этаж). Физическая, общая площадь объекта недвижимости по состоянию на 05.04.2004 составляет 136,1 кв.м.

Полагая себя собственником спорного объекта недвижимости литер "В", расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Садовая-Казачья, д. 16/2, ООО «Пожтехника» обратилось в арбитражный суд с иском о признании права собственности.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

Основанием иска о признании права собственности на объекты недвижимости являются обстоятельства, подтверждающие основания возникновения у истца права собственности на спорное имущество; необходимым условием удовлетворения иска является подтверждение истцом своих прав на указанное имущество (статья 65 АПК РФ).

Основания приобретения права собственности предусмотрены нормами главы 14 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

Основанием иска о признании права собственности на объекты недвижимости являются обстоятельства, подтверждающие основания возникновения у истца права собственности на спорное имущество; необходимым условием удовлетворения иска является подтверждение истцом своих прав на указанное имущество (статья 65 АПК РФ).

Основания приобретения права собственности предусмотрены нормами главы 14 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Признание права собственности как способ судебной защиты, направленный на создание стабильности и определенности в гражданских правоотношениях, представляет собой отражение в судебном акте возникшего на законных основаниях права, наличие которого не признано кем-либо из субъектов гражданского права. Поэтому иск о

признании права подлежит удовлетворению только в случае установления правовых оснований для обладания истцом спорной вещью на заявленном им праве.

В соответствии с пунктами 1 и 2 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. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 20.06.2017 в рамках настоящего дела назначена судебная экспертиза.

Проведение экспертизы поручено Государственному унитарному предприятию Краснодарского края Научно-производственному предприятию обществу с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза».

На разрешение эксперта поставить следующие вопросы:

1. Определить в границах какого земельного участка расположен спорный объект- нежилое двухэтажное здание административного здания площадью 136,1 кв.м., расположенного по адресу: Литер В, ул. Садовая-Казачья 16/2 в Центральном внутригородском округе города Краснодара?
2. Соответствует ли расположение спорного объекта правилам землепользования и застройки?
3. Не находится ли спорный объект в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?
4. Какие еще объекты недвижимого имущества расположены на земельном участке на котором расположен спорный объект (с указанием их кадастровых номеров, и сведений о правах на них)?
5. Не нарушает ли сохранение указанного спорного объекта прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей и собственников объектов недвижимости, расположенных на земельном участке под спорным объектом?

6. Соответствует ли спорный объект техническим и строительным нормам и правилам?

7. Соответствуют ли спорный объект выданному разрешению на строительство и проектной документации (при их наличии)?

8. Не создает ли сохранение указанного спорного объекта угрозу жизни и здоровью граждан?

Согласно представленному в материалы дела экспертному заключению от 10.08.2017, экспертом сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывает, что по результатам обследований и геодезических измерений установлено, что 2-х этажное административное здание литер "В", общей площадью 136,1 кв.м, площадью застройки 85 кв.м, находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0304055:15, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Садовая, 16..

Отвечая на вопрос соответствует ли расположение спорных объектов правилам землепользования и застройки, эксперт указывает, что выполненные исследования 2-х этажного административного здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Садовая-Казачья, 16/2, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304055:15 позволяют заключить следующее:

Месторасположение 2-х этажного административного здания в общественно-деловой зоне, зона ОД. 1 - Центральная общественно-деловая зона, и его вид деятельности (продажа пожарно-технического оснащения и оборудования, заправка огнетушителей, установка и монтаж дымоходов) своим видом разрешенного использования земельного участка и видом использования объекта капитального строительства (объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения) соответствует Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар утвержденными Решением городской Думы Краснодара XIX заседания Думы 4 созыва от 30.01.2007 г.,

Расположение 2-х этажного административного здания на земельном участке не нарушает требований Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар в части процента застройки участка. Процент застройки участка составляет 49%, при нормируемом максимальном значении равном 60%.

Расположение 2-х этажного административного здания на земельном участке нарушает Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар в части минимального отступа здания от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (ул. Садовая). Пункт 2.1.4 Правил устанавливает это расстояние равным 5 м, фактически западная торцовая стена 2-х этажного административного здания расположена по границе отделяющей земельный участок от территории общего пользования (ул. Садовой) расположение 2-х этажного административного здания на земельном участке нарушает Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар в части минимального отступа строений до границ смежных земельных участков. Пункт 2.1.4 Правил устанавливает это расстояние равным 1 м, фактически западная торцовая и южная продольная стены расположены по границе земельного участка.

При этом эксперты считают необходимым указать, что Правила застройки г. Краснодар были разработаны и внедрены в практику землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар с 30 января 2007 г., то есть после того как в 2000 г. было построено 2-х этажное административное здание расположенное по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Садовая-Казачья, 16/2, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304055:15. Поэтому не выполнены параметры застройки, а именно требования отступа здания от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования и отступа строений до границ смежных земельных участков, установленные Правилами застройки г. Краснодара в 2007 году.

Исследуя вопрос не находятся ли спорные объекты в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка, эксперт указывает, что результатами исследований установлено, что согласно данным Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных Решением городской Думы Краснодара XIX заседания Думы 4 созыва от 30.01.2007, 2-х этажное административное здание, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Садовая 14-16, не находится в охранных зонах.

По данным представленным в материалах настоящего дела, а именно в приложении к Договору аренды земельного участка от 01.06.1999 г. №796 между мэрией г. Краснодара и ООО "Пожтехника" и на чертеже границ земельного участка, отведенный под 2-х этажное административное здание земельный участок, по адресу: г. Краснодар, ул.

Садовая-Казачья, 16/2, находится в охранной зоне подземных коммуникаций, без объяснения каких коммуникаций.

Экспертным осмотром установлено, что в непосредственной близости от 2-х этажного административного здания по адресу: г. Краснодар, ул. Садовая-Казачья, 16/2, проходят дождевая централизованная канализация (ливневая канализация) и наружный подземный газопровод городской сети газораспределения.

Установлено, что расстояние от подземной трубы дождевой канализации до фундамента исследуемого 2-х этажного административного здания составляет 3,5 м, что соответствует требованиям СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", устанавливающим это расстояние минимально равным 3,0 м.

Также установлено, что наружный подземный газопровод городской сети газораспределения является газопроводом низкого давления, с рабочим давлением в газопроводе 0,005 Мпа, и расположен на удалении от фундамента исследуемого здания по ул. Садовая-Казачья, 16/2, на расстоянии 3,8 м, что соответствует требованиям СП 62.13330.2010 "Газораспределительные системы" устанавливающим это расстояние минимально равным 2,0 м.

По данным публичной кадастровой карты на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304055:15 расположено исследуемое 2-х этажное административное здание с кадастровым номером 23:43:0304055:1256. Других зданий, сооружений и построек на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304055:15 не зарегистрировано.

В процессе проведения экспертного осмотра экспертами было установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304055:15 помимо исследуемого 2-х этажного административного здания с кадастровым номером 23:43:0304055:1256 расположен одноэтажный кирпичный четырехквартирный жилой дом с пристройками, одноэтажное деревянное строение (сарай), полуразрушенное неэксплуатирующееся турлучное одноэтажное строение и одноэтажное кирпичное строение (туалет).

Вопрос, не нарушает ли сохранение 2-х этажного административного здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Садовая-Казачья, 16/2, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304055:15, прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей и собственников объектов недвижимости, расположенных на земельном участке под

спорным объектом, выходит за пределы компетенции судебного эксперта строителя, в виду чего экспертами указано о невозможности ответить на поставленный судом вопрос.

В процессе проведения визуальных и инструментальных обследований 2-х этажного административного здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Садовая-Казачья, 16/2, выполнен комплекс обмерных работ.

Установлено, что 2-х этажное административное здание общей площадью 135,2 кв.м, в части принятых архитектурно-планировочных решений соответствует действующим сводам правил предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то есть к зданиям общественного 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. Двухэтажное административное здание литер "В" в части принятых архитектурно-планировочных и конструктивных решений (примененные строительные материалы), соответствует требованиям Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 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".

По результатам проведенного обследования строительных конструкций 2-х этажного административного здания литер "В", видимые дефекты и повреждения, которые могут снизить прочностные характеристики конструкций и повысить их деформативность, а также ухудшить эксплуатационное состояние здания, отсутствуют.

По результатам проведенного обследования 2-х этажного административного здания ли-тер "В", в процессе проводимого экспертного осмотра определено отсутствие характерных трещин, перекосов частей здания, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии основания.

Также по результатам проведенного обследования строительных конструкций 2-х этажного административного здания общей площадью 135,2 кв.м. и оценки их технического состояния по внешним признакам определено: видимые дефекты, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций, на момент обследований отсутствуют; повреждения несущих конструкций, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций, на момент обследований отсутствуют; характерные деформации здания и его отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.д.) на момент обследований отсутствуют.

Объект 2-х этажное административное здание общей площадью 135,2 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Садовая-Казачья, 16/2, 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 работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Объемно-планировочного и конструктивного решения принятые в представленном в материалах дела эскизном проекте на хоз. блок, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Садовая, 16, и объемно-планировочные и конструктивные решения, полученные результатами обмерных работ, проведенных в процессе исследований, и данные технического паспорта на административное здание литер "В" по ул. Садовая, 16, составленного по состоянию на 26.04.2016 г., позволяют заключить, что фактически возведенное 2-х этажное административное здание соответствует решениям, принятым в эскизном проекте.

Фактически возведенное 2-х этажное административное здание в части конструктивного решения, типа и материала конструкций фундаментов, стен, соответствует конструктивному решению

Расхождения в планировочных решениях 1-го этажа здания между эскизным проектом и натурой объясняются тем, что проектом не было предусмотрено помещение для размещения газового отопительного оборудования. Фактически в объеме первого этажа здания выделяется помещение топочной для размещения аппарата газового водонагревательного (АГВ), в техническом паспорте указано как пом. №6 площадью 4,9 кв.м. Также в отличие от эскизного проекта помещения склада (пом. №5) и мастерской (пом. №6) объединены в одно помещение. В техническом паспорте оно обозначено как помещение кабинет (пом. №3).

Эксперты считают необходимым отметить, что действующими законодательными и нормативными актами Российской Федерации вид проектной продукции "эскизный проект" не установлен. Однако в практике строительства на начальном его этапе иногда

прибегают к разработке концепции будущего объекта, где определяются основные технико-экономические характеристики. Эскизом определяется посадка объекта на местности, его объемно-пространственное решение, конструктивная схема. Также на данной стадии под-считываются основные инженерные нагрузки по воде, теплу и электроэнергии, так называемый расчет нагрузок. То есть разработка стадии "ЭП" не является обязательной, но помогает сэкономить время и средства при дальнейшем проектировании.

Помимо прочего, эксперты сделали вывод о том, что двухэтажное административное здание общей площадью 135,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Садовая-Казачья, 16/2, в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", находятся в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается. Следовательно, объект 2-х этажное административное здание площадью 135,2 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Садовая-Казачья, 16/2 своим техническим состоянием (работоспособное состояние), угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 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.

Согласно п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд

устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. При этом отсутствие разрешения на строительство 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 угрозу жизни и здоровью граждан.

В случае если истец не предпринимал никаких мер к получению разрешения на строительство как до начала строительства (реконструкции) спорного объекта, так и во время проведения работ, удовлетворение иска о признании права собственности на самовольное строение не соответствует положениям статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 N 11066/09).

Таким образом, 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.

Суд, исследовав представленные в дело доказательства, пришел к выводу об отсутствии в деле доказательств, объективно подтверждающих надлежащее обращение общества за получением разрешения на строительство (реконструкцию).

Представители сторон также подтвердили, что не обращались в уполномоченный орган за выдачей разрешения на строительство (реконструкцию).

Совершение надлежащих мер предполагает обращение к компетентному органу за выдачей разрешения на строительство с приложением всей документации, необходимой в соответствии с градостроительным законодательством для выдачи разрешения на строительство (пункт 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Другие условия, необходимые для признания права собственности на самовольную постройку, в виде доказательств того, что строение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью, имеют правовое значение лишь при положительном разрешении вопроса об установлении факта обращения в уполномоченный орган за получением разрешения на строительство (реконструкцию) до начала строительных работ.

Истцом в материалы дела представлено письмо Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар от 28.07.2016 № 29/9249 о рассмотрении обращения по вопросу вводу в эксплуатацию нежилого здания литер «В».

Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар сообщено, что согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар разрешение на строительство объекта капитального строительства нежилого здания литер «В» по вышеуказанному адресу не выдавалось.

Довод истца о том, что он обращался за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, как основание для легализации постройки, отклоняется, поскольку обращение в орган, уполномоченный выдавать разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после фактического строительства объекта и при отсутствии соответствующего разрешения, выданного в установленном порядке, не может свидетельствовать о надлежащих действиях лица по соблюдению определенного законом порядка введения в оборот недвижимого имущества.

Указанная правовая позиция корреспондирует сложившейся судебной практике (Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.12.2016 № Ф08-9497/2016 по делу N А53-9799/2016).

Заявляя иск по настоящему делу и не предоставляя доказательств, достоверно

свидетельствующих о надлежащем соблюдении административного порядка, истец фактически стремится произвести признание права собственности минуя административный порядок, закрепленный законодательством. Истец не получал ни разрешение на строительство (реконструкцию) спорного объекта, ни разрешения на ввод его в эксплуатацию, при отсутствии к этому объективных препятствий.

Обход законодательства о признании права собственности, которое устанавливает гарантии прочности и стабильности гражданского оборота, обеспечивает неприкосновенность собственности (пункт 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации), может рассматриваться как нарушение основополагающих принципов Российского права.

Согласно 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.

Одним из критериев самовольности постройки в силу п. 1 ст. 222 ГК РФ является возведение недвижимого имущества на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. При этом в соответствии с п. 3 названной статьи 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 ходе исследования Постановления мэрии г. Краснодара от 26.04.1999 г. № 681 установлено, что ООО "Пожтехника" ходатайствовало о предоставлении земельного участка для реконструкции и эксплуатации здания с производственными помещениями по ул. Садовая-Казачья, 16/2 в Центральном административном округе, вследствие чего мэрия постановила предоставить ООО "Пожтехника" в аренду на пять лет земельный участок площадью 155,6 кв.м. и в течение 6 месяцев выполнить реконструкцию здания, с надстройкой второго этажа, согласно утвержденной проектной документации в управлении архитектуры и градостроительства г. Краснодара.

Согласно представленному в материалы дела договору аренды земельного участка от 01.06.1999 г. №796, что мэрия г. Краснодара и ООО "Пожтехника" заключили договор аренды на земельный участок общей площадью 155,6 м2, расположенный по ул. Садовой-Казачьей, 16/2 в квартале №173, кадастровый 23:43:030455:015, согласно которому ООО "Пожтехника" выполнит реконструкцию здания с надстройкой второго этажа под производственные помещения и их дальнейшей эксплуатации.

При этом в ходе исследования материалов дела, судом установлено, что согласно Выписке из ЕГРН от 30.03.2017 № 23/236/002/2017-5078 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304055:15, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Садовая 16, находится в общей долевой собственности.

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

В соответствии с ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Суд отмечает, несмотря на то, что согласно пояснениям представителя истца, спорное здание ранее было реконструировано из квартиры, тем не менее в настоящий

момент является отдельно стоящим объектом недвижимости, нежилым двухэтажным зданием.

Общих элементов с многоквартирным домом, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304055:15, не имеет. Доказательство обратного в материалах дела отсутствует.

На основании вышеизложенного, ООО «Пожтехника» не имеет законных прав на земельный участок в порядке общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Приведенные правовые нормы свидетельствуют о том, что согласие всех собственников помещений многоквартирного дома требуется на осуществление любой реконструкции, фактически влекущей уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома.

Истцом в материалы дела представлены письма Шевченко В.Д., Рублёвой Е.В., Пашинцевой Р.Г., подтверждающие отсутствие возражений относительно строительства хозблока на месте дома литер «В» с двухэтажной надстройкой.

При этом согласно представленной в материалы дела технической документации, собственниками помещений в многоквартирном доме являются Ковалева Н.В., Попов Г.И., Попова Е.В., Попов А.Г., Попов Г.Г., Пашинцева Р.Г., привлеченные к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора.

Согласие вышеуказанных лиц на строительство спорного объекта в материалы дела истцом не представлено.

В соответствии с правилами статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с положениями статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

В соответствии с положениями пункта 3 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законов и иных нормативных правовых актов при рассмотрении дела.

По смыслу пункта 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Из положений указанных норм следует, что формирование предмета доказывания в ходе рассмотрения конкретного спора, а также определение источников, методов и способов собирания объективных доказательств, посредством которых устанавливаются фактические обстоятельства дела, является исключительной прерогативой суда, рассматривающего спор по существу.

В соответствии с нормами статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, проверив обоснованность доводов, изложенных в иске, суд находит иски требования общества с ограниченной ответственностью «Пожтехника» не подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

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 течение месяца со дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.В.Николаев