



**Арбитражный суд Краснодарского края
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Краснодар
25 августа 2017 г.

№ А32-17511/2017

Резолютивная часть решения объявлена 18 августа 2017 г.
Полный текст решения изготовлен 25 августа 2017 г.

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 иску ОАО «Санаторий Красная Талка», г. Геленджик к администрации муниципального образования город Геленджик, г. Геленджик третьи лица:
ООО «Фламинго», г. Геленджик
Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю в лице отдела в городе Геленджике, г. Геленджик о признании права собственности на объект капитального строительства

при участии в судебном заседании:

от истца: Апкаров С.Б.

от ответчика: не явился, извещен

от третьих лиц:

от ООО «Фламинго»: не явился, извещен

от Отдела управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Геленджике: не явился, извещен

УСТАНОВИЛ:

ОАО санаторий «Красная Талка» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края к администрации муниципального образования город Геленджик о признании права собственности на нежилое здание спального корпуса и все помещения, указанные в техническом плане здания спального корпуса от 27 октября 2016 года общей площадью 1911,6 кв.м., количество этажей – 3, год окончания строительства – 2016 г., материал наружных стен здания – из мелких бетонных блоков, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0407088:7 по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128.

Истец в судебном заседании настаивал на иске.

Ответчик и третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

От ответчика поступил отзыв на исковое заявление, в котором ответчик удовлетворение исковых требований отнес на усмотрение суда.

В материалы дела поступило заключение судебной экспертизы.

В судебном заседании 15.08.2017 г. объявлялся перерыв до 10 час. 00 мин. 18.08.2017г., по окончании которого судебное заседание продолжено в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Исследовав документы и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, третье лицо - ООО «Фламинго» является собственником недвижимого имущества - спального корпуса № 13, назначение: нежилое, общей площадью 248,9 кв.м., количество этажей: 1, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № АА 421146 от 26.08.2015 г.

На основании постановления администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 12.12.2012 г. по договору аренды земельного участка № 4000004521 от 13.12.2012 г. третьему лицу - ООО «Фламинго» был предоставлен в аренду земельный участок площадью 5 400 кв.м., с кадастровым номером 23:40:0407088:7 по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128.

Согласно п. 7.2 договора аренды земельного участка № 4000004521 от 13.12.2012 г. (в редакции дополнительного соглашения от 31.05.2013 г.) указанный земельный участок предоставлен в аренду сроком на 49 лет, до 12 декабря 2061 г.

Участником ООО «Фламинго» - ОАО санаторий «Красная Талка» (доля уставного капитала – 99%) было принято решение произвести реконструкцию принадлежащего третьему лицу нежилого здания спального корпуса по ул. Луначарского, 128 в г. Геленджике.

15.02.2016 г. ООО «Фламинго» обратилось в администрацию муниципального образования город Геленджик с заявлением о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) спорного объекта недвижимости.

Письмом от 29.08.2016 г. исх. 110-52-5426/1601-4 администрация отказала в выдаче разрешения на строительство в связи с наличием замечаний к представленной проектной документации.

01.09.2016 г. между ООО «Фламинго» (застройщик) и ОАО санаторий «Красная Талка» (инвестор) был заключен договор инвестирования строительства (реконструкции) спального корпуса, согласно которому инвестор передает застройщику денежные средства в сумме, установленной договором, по созданию результата инвестиционной деятельности на земельном участке – реконструкции (строительства) спального корпуса № 13 площадью 248,9 кв.м. по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128.

Строительство спорного объекта было завершено истцом 27.10.2016г., что подтверждается актом приемки законченного строительством объекта от 27.10.2016 г. № 1/16.

Согласно техническому плану от 27.10.2016 г. общая площадь возведенного (построенного) истцом нежилого 3-х этажного здания спального корпуса составляет 1911,6 кв.м, площадь застройки 755 кв.м.

29.11.2016 г. между ОАО санаторий «Красная Талка» и ООО «Фламинго» подписан акт о результатах инвестиционного проекта согласно договору инвестирования строительства (реконструкции) спального корпуса от 01.09.2016 г.

Согласно пункту 1 акта о результатах инвестиционного проекта, инвестор произвел финансирование, а заказчик – застройщик оказал услуги по сопровождению и выполнению работ по строительству трехэтажного здания спального корпуса общей площадью 1867,9 кв.м. на 60 номеров согласно техническому плану здания от 27.10.2016г.

30.04.2017 г. между ООО «Фламинго» (субарендодатель) и ОАО санаторий «Красная Талка» (субарендатор) заключен договор субаренды земельного участка, согласно п. 1.1

которого в соответствии с инвестиционным соглашением от 01.09.2016 субарендодатель обязуется предоставить в субаренду земельный участок площадью 5 400 кв.м., кадастровый номер 23:40:0407088:7, расположенный по адресу г. Геленджик, ул. Луначарского, 128 субарендатору для завершения строительства (реконструкции), дальнейшей эксплуатации и оформления прав на построенный объект недвижимости нежилого здания спального корпуса № 13 на данном земельном участке в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка.

Согласно п. 4.1 договора субаренды, указанный договор заключен на срок с 30.04.2017 г. по 30.03.2018 г.

По завершении строительства спорного объекта истец обратился в администрацию муниципального образования город Геленджик с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Письмом от 05.05.2017 г. № 110-52-3441/17-01-11 администрация муниципального образования город Геленджик отказала истцу - ОАО санаторий «Красная Талка» в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию спорного объекта, ссылаясь на то, что строительство объекта было осуществлено без разрешительной документации.

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.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется способами, установленными Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законами, в частности, путем признания права.

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 п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

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), 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.

Самовольное строительство может быть преодолено посредством обращения в суд лишь в исключительных случаях, при полном и безусловном доказывании истцом всех предусмотренных в статье 222 Гражданского кодекса РФ обстоятельств.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", 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. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

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.

Таким образом, обращаясь с иском о признании за ним права собственности истец, в силу части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязан доказать, что спорный объект соответствует целевому назначению земельного участка, обеспечивается соблюдение градостроительных регламентов, строительных, экологических, противопожарных норм и правил, а также то, что спорный объект недвижимости не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 23:40:0407088:7, на котором расположено спорное нежилое здание спального корпуса, находится в собственности муниципального образования город Геленджик, предоставлен в аренду третьему лицу - ООО «Фламинго» по договору аренды земельного участка № 4000004521 от 13.12.2012 г., и в субаренду истцу - ОАО санаторий «Красная Талка» на основании договора субаренды земельного участка от 30.04.2017 г.

Одним из критериев самовольности постройки в силу п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса 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 соответствии с взаимосвязанными положениями подп. 2 п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 Земельного кодекса РФ арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу п. 1 ст. 615 Гражданского кодекса РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Из системного толкования вышеприведенных правовых норм следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную на земельном участке, который предоставлен по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом при заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

Как следует из п. 4.2.4 договора аренды земельного участка № 4000004521 от 13.12.2012 г., арендатору предоставлено право возводить 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 правил, нормативов.

В п. 1.1 договора аренды земельного участка № 4000004521 от 13.12.2012 г. согласовано разрешенное использование земельного участка – для эксплуатации объектов недвижимости.

Постановлением Администрации муниципального образования город Геленджик № 1450 от 30.04.2015 г. утвержден градостроительный план указанного земельного участка по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128, согласно которому основными видами разрешенного использования земельного участка являются, в том числе: земельные участки гостиниц; земельные участки прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей); земельные участки домов отдыха, спа-центров, туристических баз, санаториев.

Таким образом, установленный вид разрешенного использования не противоречит фактическому виду осуществляемого истцом использования спорного нежилого здания спального корпуса, предназначенного для временного проживания граждан.

При указанных обстоятельствах в рассматриваемом случае не исключена возможность признания права собственности на спорное нежилое здание, размещенное на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0407088:7, который предоставлен истцу по договору субаренды.

Как следует из материалов дела, спорное нежилое 3-х этажное здание спального корпуса, общей площадью 1911,6 кв.м возведено истцом на месте демонтированного (снесенного) 1-но этажного здания спального корпуса № 13 литер «Б», принадлежащего ООО «Фламинго» на основании договора инвестирования строительства (реконструкции) спального корпуса от 01.09.2016 г.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации №8105/2007 от 30 октября 2007 г., инвестиционный договор может представлять собой гражданско-правовой договор определенного вида, являться смешанным или непоименованным договором (пункты 2,3 статьи 421 Гражданского кодекса РФ) в зависимости от условий, включенных в него по воле сторон.

Как установлено судом, строительство спорного объекта осуществлялось за счет средств истца, по договору инвестирования, предусматривающего ввод истцом объекта в эксплуатацию, передачу истцу в собственность спорного объекта.

В подтверждение соответствия спорного строения требованиям градостроительных, строительных и иных обязательных норм и правил истцом в материалы дела представлено заключение строительно-технической экспертизы от 28.11.2016 г., выполненное ООО «Региональное бюро кадастровых инженеров».

Определением суда от 26.06.2017 г. по ходатайству истца была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО НПП «СтройТехЭкспертиза» Даниелян Сурену Артуровичу.

Перед экспертом поставлены следующие вопросы:

1. Расположен ли спорный объект недвижимости - спальный корпус, общей площадью 1 911,6 кв. м., количеством этажей - 3 на 63 помещения, по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:40:0407088:7?

2. Является ли спорный спальный корпус по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128, объектом нового строительства либо реконструкции? В случае, если спальный корпус является объектом реконструкции, указать, в чем конкретно заключалась реконструкция?

3. Соответствует ли спорный спальный корпус требованиям градостроительных, строительных, противопожарных норм и правил, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также градостроительному плану земельного участка, градостроительному регламенту, правилам землепользования и застройки, проекту планировки территории муниципального образования город-курорт Геленджик? Если нет, то в чем выражается несоответствие и является ли существенным?

4. Соответствует ли спорный спальный корпус требованиям экологической безопасности, требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека?

5. Оказывает ли спорный спальный корпус прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду и создается ли опасность причинения вреда окружающей среде в результате эксплуатации объекта недвижимости - спальный корпус, общей площадью 1 911,6 кв. м., количеством этажей - 3 на 63 помещения, расположенный по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128. Если создается, то в чем именно эта опасность заключается, и какие мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности требуются при эксплуатации указанного объекта?

6. Создает ли строительно-техническое состояние спорного спального корпуса угрозу жизни и здоровья граждан?

7. Соответствует ли качество выполненных строительно-монтажных работ в спорном спальном корпусе требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ). Если нет, то какие имеются отступления от требований, ухудшающие качество работ?

8. Соответствует ли качество использованных строительных материалов, изделий и конструкций спорного спального корпуса требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ). Если нет, то какие имеются отступления от требований, ухудшающие качество материалов?

В заключении строительно-технической экспертизы № 116/16.1 от 31.07.2017 г. эксперт, предупрежденный об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, установил следующее:

1. По результатам выполненных геодезических измерений и их камеральной обработки установлена площадь застройки 3-х этажного здания спального корпуса по ул. Луначарского, 128 в г. Геленджике, в строгом соответствии с действующими

требованиями пункта «Г.7» приложения «Г» СП 118.13330.2012, то есть по внешнему обводу в уровне его цоколя, включая выступающую часть (входная группа, состоящая из ступеней, пандуса и входной площадки), равная 755 кв.м. По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости установлено, что нежилое 3-х этажное здание спального корпуса, общей площадью 1911,6 кв.м, площадью застройки 755 кв.м, находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:40:0407088:7, площадью 5 400 кв.м, по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128.

2. В соответствии с данными полученными по результатам проведенного экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений, а также в соответствии с проектными решениями, предусмотренными томом 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» (шифр: 02.06.83/П-ПОД) проектной документации, разработанной ООО «ГеоКад-Юг» в 2016 году, установлено, что нежилое 3-х этажное здание спального корпуса, общей площадью 1911,6 кв.м, площадью застройки 755 кв.м, находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:40:0407088:7, площадью 5 400 кв.м, по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128, возведено на месте демонтированного (снесенного) 1-но этажного здания спального корпуса № 13 литер «Б». Следовательно в соответствии с определением термина «строительство», приведенном в п. 13 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, нежилое -х этажное здание спального корпуса является объектом нового строительства, возведенном на месте демонтированного (снесенного) объекта капитального строительства.

3. Нежилое 3-х этажное здание спального корпуса, общей площадью 1911,6 кв.м, площадью застройки 755 кв.м, находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:40:0407088:7, площадью 5 400 кв.м, по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128, в части своего местоположения в территориальной зоне курортного строительства (КС) г-к. Геленджика соответствует действующим градостроительным требованиям свода правил. В части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то есть к общественным зданиям для временного пребывания людей). В части принятых конструктивных решений, а также высоты и этажности соответствует действующим сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Нежилое 3-х этажное здание спального корпуса в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов и существующих противопожарных разрывов, соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.08.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и сводам правил. Нежилое 3-х этажное здание спального корпуса в части выполненных мероприятий по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения (инвалидов), пользующихся креслами-колясками, соответствует действующим требованиям свода правил. Выдержанный противопожарный разрыв и соблюдение требований сейсмобезопасности при возведении нежилого 3-х этажного здания спального корпуса, определяют отсутствие угрозы для соседних объектов недвижимости.

Нежилое 3-х этажное здание спального корпуса соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка № 00000000004036, утвержденного постановлением администрации муниципального образования город-курорт Геленджик № 1450 от 30.04.2015 г.

Нежилое 3-х этажное здание спального корпуса соответствует градостроительным требованиям правил землепользования и застройки части территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденным решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 22.12.2016 г. № 538, предъявляемым к зонам курортного строительства «КС».

Нежилое 3-х этажное здание спального корпуса соответствует градостроительным требованиям, предъявляемым к зонам размещения объектов санаторно-курортного комплекса и туристского назначения г-к. Геленджик, регламентированным генеральным планом муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденным решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 02.11.2016 г. № 498.

Нежилое 3-х этажное здание спального корпуса расчетной вместимостью 118 чел., соответствует градостроительным требованиям, предъявляемым к размеру земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации зданий и сооружений, находящихся в зоне курортного строительства (КС) г-к. Геленджика, регламентированным нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденным решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 26.06.2012 г. № 769.

4. В соответствии с данными, полученными по результатам проведенных исследований и выполненных расчетов, установлено, что нежилое 3-х этажное здание спального корпуса общей площадью 1911,6 кв.м, площадью застройки 755 кв.м, находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:40:0407088:7, площадью 5 400 кв.м, по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128, соответствует действующим гигиеническим нормам и правилам, регламентированным ГОСТ Р 51185-2014, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03, СП 52.13330.2011 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, предъявляемым к естественному и искусственному освещению, а также нормируемой продолжительности инсоляции помещений общественных зданий. Нежилое 3-х этажное здание спального корпуса соответствует действующим экологическим нормам и правилам, регламентированным СП 50.13330.2012 и СНКК 23-302-2000, предъявляемым к тепловой защите зданий. Нежилое 3-х этажное здание спального корпуса соответствует санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, регламентированным СП 52.13330.2011 и СН 2.2.4/2.1.8.566-96, предъявляемым к эквивалентным и максимальным уровням шума, а также к уровням вибрации в гостиничных номерах. То есть, нежилое 3-х этажное здание соответствует действующим гигиеническим, экологическим и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам в полном объеме.

5. Пункты 7.1.1-7.1.14 (включая все подпункты) главы III СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», приводят перечень объектов и производств, а также сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, для которых устанавливаются ориентировочные размеры санитарно-защитных зон, имеющих диапазон от 50 до 1000 м в зависимости от класса опасности того или иного объекта. В приведенном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 перечне объектов и производств, а также сооружений, требующих установление санитарно-защитной зоны, отсутствуют здания и учреждения курортного назначения для временного пребывания людей. То есть, для нежилого 3-х этажного здания спального корпуса, имеющего курортное назначение, предназначенного для временного пребывания людей, в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, установление санитарно-защитной зоны не требуется, по причине того, что указанное здание не является источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека. Следовательно, нежилое 3-х этажное здание спального корпуса не оказывает прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека

и не создает опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате его эксплуатации.

6. Нежилое 3-х этажное здание спального корпуса, общей площадью 1911,6 кв.м, площадью застройки 755 кв.м, находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:40:0407088:7, площадью 5 400 кв.м, по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128 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, нежилое 3-х этажное здание спального корпуса своим техническим состоянием (исправное состояние), угрозу для жизни граждан не создает. Ввиду того, что нежилое 3-х этажное здание спального корпуса соответствует действующим гигиеническим, санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья граждан, в том числе, пребывающих в нем, оно не создает.

7. Строительно-монтажные работы, выполненные в процессе возведения нежилого 3-х этажного здания спального корпуса соответствуют действующим требованиям сводов правил, предъявляемым к приемке аналогичных конструктивных элементов объектов капитального строительства (монолитный железобетонный связевой каркас с заполнением кладкой из бетонных камней правильной формы). Выполненные работы по внутренней и наружной отделке нежилого 3-х этажного здания спального корпуса, соответствуют действующим требованиям СНиП, ГОСТ и ТР.

8. Качество строительных материалов, изделий и конструкций, использованных при возведении 3-х этажного здания спального корпуса общей площадью 1911,6 кв.м, площадью застройки 755 кв.м, находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:40:0407088:7, площадью 5 400 кв.м, по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128 соответствует требованиям технических условий, технических регламентов, государственных стандартов и единым санитарно-эпидемиологическим и гигиеническим требованиям, что подтверждается дополнительно представленной исполнительной документацией в виде документов и сертификатов о качестве, сертификатов соответствия, свидетельства о государственной регистрации, экспертного заключения и протокола испытания на примененные в процессе строительства здания строительные и отделочные материалы.

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 эксперта № 116/16.1 от 31.07.2017 г. подписано экспертом, 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.

На основании вышеизложенного, заключение строительно-технической экспертизы № 116/16.1 от 31.07.2017 г., выполненное ООО НПП «СтройТехЭкспертиза» (эксперт Даниелян С.А.) принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Поскольку строительство спорного объекта осуществлено истцом в отсутствие разрешения на строительство, выданного уполномоченным органом, указанный объект по смыслу ст. 222 Гражданского кодекса РФ является самовольной постройкой.

Между тем, материалами дела подтверждено, что спорный объект соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам, не нарушает права и законные интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно пункту 3 статьи 222 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.

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 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Оценив в совокупности все представленные доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимая во внимание, что спорный объект возведен на земельном участке, предоставленном истцу в субаренду в установленном законом порядке, с соблюдением строительных норм и правил, соответствует градостроительному регламенту, правилам землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, а также не нарушает права и законные интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, суд пришел к выводу о наличии условий, предусмотренных п. 3 ст. 222 ГК РФ, для удовлетворения исковых требований истца о признании права собственности на спорный объект.

При указанных обстоятельствах, исковые требования ОАО санаторий «Красная Талка» о признании права собственности на нежилое здание спального корпуса и все помещения, указанные в техническом плане здания спального корпуса от 27 октября 2016 года, общей площадью 1911,6 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0407088:7 по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128 подлежат удовлетворению.

Также суд считает необходимым указать, что в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вступившее в законную силу решение суда по данному делу является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на спорный объект.

Судебные расходы в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отнесению на истца.

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

РЕШИЛ:

Признать за открытым акционерным обществом санаторий «Красная Талка» (ИНН 2304031212, ОГРН 1022300773351) право собственности на нежилое здание спального корпуса и все помещения, указанные в техническом плане здания спального корпуса от 27 октября 2016 года, общей площадью 1911,6 кв.м, количеством этажей - 3, год окончания строительства - 2016, материал наружных стен здания – из мелких бетонных блоков, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0407088:7 по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 128, в том числе:

1 этаж: помещение №4101 площадью 26.4 кв.м, помещение №4102 площадью 26.4 кв.м, помещение №4103 площадью 26.4 кв.м, помещение №4104 площадью 26.4 кв.м, помещение №4105 площадью 26.4 кв.м, помещение №4106 площадью 26.4 кв.м, помещение №4107 площадью 26.4 кв.м, помещение №4108 площадью 26.4 кв.м, помещение №4109 площадью 26.4 кв.м, помещение №4110 площадью 26.4 кв.м, помещение №4111 площадью 26.4 кв.м, помещение №4112 площадью 26.4 кв.м, помещение №4113 площадью 26.4 кв.м, помещение №4101 площадью 26.4 кв.м, помещение №4114 площадью 26.4 кв.м, помещение №4115 площадью 26.4 кв.м, помещение №4116 площадью 26.4 кв.м, помещение №4117 площадью 26.4 кв.м, помещение №4118 площадью 26.4 кв.м, помещение №4119 площадью 26.4 кв.м, помещение №4120 площадью 26.4 кв.м, помещение №4121 площадью 26.4 кв.м, лестница, площадью 14.1 кв.м, коридор-холл, площадью 82.1 кв.м сан.узел, площадь. 3.6 кв.м кладовая, площадью 12.0 кв.м, лоджия, площадью 4.2 кв.м;

- 2 этаж: помещение №4201 площадью 26.4 кв.м, помещение №4202 площадью 26.4 кв.м, помещение №4203 площадью 26.4 кв.м, помещение №4204 площадью 26.4 кв.м, помещение №4205 площадью 26.4 кв.м, помещение №4206 площадью 26.4 кв.м, помещение №4207 площадью 26.4 кв.м, помещение №4108 площадью 26.4 кв.м, помещение №4209 площадью 26.4 кв.м, помещение №4210 площадью 26.4 кв.м, помещение №4211 площадью 26.4 кв.м, помещение №4212 площадью 26.4 кв.м, помещение №4213 площадью 26.4 кв.м, помещение №4201 площадью 26.4 кв.м, помещение №4214 площадью 26.4 кв.м, помещение №4215 площадью 26.4 кв.м, помещение №4216 площадью 26.4 кв.м, помещение №4217 площадью 26.4 кв.м, помещение №4218 площадью 26.4 кв.м, помещение №4219 площадью 26.4 кв.м, помещение №4220 площадью 26.4 кв.м, помещение №4221 площадью 26.4 кв.м, лестница, площадью 14.1 кв.м, коридор-холл, площадью 78,7 кв.м;

- 3 этаж: помещение №4301 площадью 26.4 кв.м, помещение №4302 площадью 26.4 кв.м, помещение №4303 площадью 26.4 кв.м, помещение №4304 площадью 26.4 кв.м, помещение №4305 площадью 26.4 кв.м, помещение №4306 площадью 26.4 кв.м, помещение №4307 площадью 26.4 кв.м, помещение №4308 площадью 26.4 кв.м, помещение №4309 площадью 26.4 кв.м, помещение №4310 площадью 26.4 кв.м, помещение №4311 площадью 26.4 кв.м, помещение №4312 площадью 26.4 кв.м,

помещение №4313 площадью 26.4 кв.м, помещение №4301 площадью 26.4 кв.м, помещение №4314 площадью 26.4 кв.м, помещение №4315 площадью 26.4 кв.м, помещение №4316 площадью 26.4 кв.м, помещение №4317 площадью 26.4 кв.м, помещение №4318 площадью 26.4 кв.м, помещение №4319 площадью 26.4 кв.м, помещение №4320 площадью 26.4 кв.м, помещение №4321 площадью 26.4 кв.м, коридор-холл, площадью 78.7 кв.м, сан.узел, площадь. 3.6 кв.м, кладовая, площадью 12.0 кв.м, лоджия, площадью 4.2 кв.м.

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 осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на вышеуказанные объекты недвижимости.

Судья

Н.А. Ермолова