



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
28 апреля 2018 г.

Дело № А32- 53311/2017

*Резолютивная часть решения объявлена 28 апреля 2018 г.
Решение в полном объеме изготовлено 28 апреля 2018 г.*

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Язвенко В.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Педько Л.О. рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310041258, ОГРН 1022301172475), к администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246, ОГРН 1022301606799), третье лицо: МАДОУ МО г. Краснодар «Детский сад № 136 «Тополёк» (ИНН 2311045431, ОГРН 1022301818065), о признании права собственности на объект недвижимости – нежилое здание, общей площадью 1742,1 кв.м., лит. А,а,а1, расположенное по ул. Московской, 56 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара,

при участии:
от истца – не явился,
от ответчика – не явился,
от третьего лица – не явился.

У С Т А Н О В И Л:

Департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к Администрации муниципального образования город Краснодар о признании права собственности на объект недвижимости – нежилое здание, общей площадью 1742,1 кв.м., лит. А,а,а1, расположенное по ул. Московской, 56 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара.

Исковые требования мотивированы тем, что истцом была проведена реконструкция здания, в результате площадь строения была изменена (увеличена). Реконструкция произведена в отсутствие разрешения, вместе с тем соответствует строительным, санитарным, противопожарным нормам и правилам, предъявляемым к зданиям данного типа, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Произведенные строительно-монтажные работы не нарушают законные права и интересы третьих лиц.

Истец, ответчик и третье лицо в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного заседания уведомлены надлежащим образом.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) при неявке в судебное заседание арбитражного суда лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

В материалы дела поступило заключение эксперта НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» № 171/16.1 от 20.04.2018, выполненное по поручению Арбитражного суда Краснодарского края в определении суда от 15.03.2018 по данному делу.

В судебном заседании 25.04.2018 объявлялся перерыв до 10 час. 00 мин. 28.04.2018, по окончании которого судебное заседание продолжено в отсутствие сторон.

В материалы от истца поступило платежное поручение № 174910 от 26.04.2018 на сумму 48 500 руб. о внесении на депозитный счет суда 48 500 руб. стоимости проведенного экспертного исследования по настоящему делу.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0141003:476, общей площадью 10 578 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Московская, 56, с видом разрешенного использования «учреждения образования», на основании приказа департамента Муниципальной собственности и городских земель от 16.01.2006 № 16 закреплен на праве постоянного бессрочного пользования за муниципальным автономным дошкольным образовательным учреждением муниципального образования город Краснодар «Детский сад комбинированного вида №136 «Тополек» (далее – Учреждение), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 30.10.2015.

На вышеуказанном земельном участке расположено нежилое здание (ясли-сад), общей площадью 1721 кв.м, литер А, а1, которое находится в собственности у муниципального образования город Краснодар и в оперативном управлении у Учреждения, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 25.11.2014.

Учреждением к литеру нежилого здания (ясли-сад), общей площадью 1742,1 кв.м, возведена пристройка литер «а1», а литер «а». В результате чего объект увеличился в размерах без разрешительной документации, что отражается в техническом плане на нежилое здание литер «А», «а», «а1», общей площадью 1742,1 кв.м, расположенного по ул. Московской, 65 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

Учреждение обратилось в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар за выдачей разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – департамент) отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию вышеперечисленных нежилых зданий литер в связи «А», «а», «а1», общей площадью 1742,1 кв.м, в связи с отсутствием документов, указанных в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о чем свидетельствует письмо департамента № 29/7030 от 06.07.2017.

Указанные обстоятельства послужили истцу основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением.

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

В статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) определено, что одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляется на основании разрешения на строительство. Указанное разрешение выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство, при этом к заявлению о выдаче такого разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные статьей 51 ГрК РФ документы.

В силу п. 1 ст. 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Доказательств получения разрешения на строительство пристройки (лит. «а», «а1»), а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию истцом не представлено (ст. 65 АПК РФ).

Возведение самовольной постройки является правонарушением, в силу чего не порождает правовых последствий, предусмотренных [пунктом 1 статьи 218](#) Гражданского кодекса Российской Федерации в виде возникновения права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов. Напротив, согласно [пункту 2 статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

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.

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. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные [статьей 51](#) названного Кодекса документы.

Таким образом, в предмет доказывания по иску о признании права собственности на объект самовольной постройки входят обстоятельства 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, свидетельствующие об отсутствии нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, либо отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан при сохранении самовольной постройки. Кроме того, истцу надлежит обосновать, что им были предприняты все возможные и необходимые меры для осуществления строительства в установленном порядке, однако в силу исключительных обстоятельств, соблюдение указанного порядка оказалось невозможным.

С учетом данных в постановлении N 10/22 разъяснений, обращению в суд должно предшествовать обращение к уполномоченному органу за разрешением на строительство или разрешением на ввод в эксплуатацию и получение отказа в выдаче этих документов, свидетельствующие об отсутствии иной возможности урегулирования статуса спорного объекта недвижимости.

Следовательно, для удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку истец должен доказать, что им были приняты все необходимые меры для соблюдения установленных законом требований к строительству, в том числе для получения необходимых для этого разрешений.

Согласно ч. 7 ст. 51 ГрК РФ в целях строительства объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный орган заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются документы, перечень которых поименован в указанной норме.

Частью 3 статьи 55 ГрК РФ предусмотрен перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Истцом предоставлены доказательства, свидетельствующие о надлежащем соблюдении административного порядка, о чем свидетельствует обращение заведующей муниципальным автономным дошкольным образовательным учреждением муниципального образования город Краснодар «Детский сад комбинированного вида №136 «Тополек» от 15.06.2017 №102 в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар за выдачей разрешения на ввод в эксплуатацию пристроек литер «а», «а1».

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.

Данные обстоятельства устанавливаются на основании доказательств, подтверждающих соответствие самовольной постройки разрешенному использованию земельного участка, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, строительным и другим нормам и правилам.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22, отсутствие разрешения на строительство или акта ввода его в эксплуатацию, 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, является ли отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию – единственным признаком самовольной постройки.

Из представленной истцом в материалы дела документации, следует, что земельный участок, на котором расположены спорные объекты, является собственностью муниципального образования город Краснодар.

Согласно представленному истцом строительно-техническому заключению №46 выполненному государственным унитарным предприятием Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ», строительные конструкции пристроек литер «а», «а1», расположенных по адресу: город Краснодар, ул. Московская, 56, соответствуют работоспособному уровню технического состояния, замечаний к ним нет. Возведение пристроек не влияет на несущую способность основного здания литер «А» и безопасно для жизни и здоровья граждан. Конструкции строений литер «а», «а1», соответствуют требованиям нормативных документов в строительстве.

Кроме того, из представленного в материалы дела заключения судебной строительно-технической экспертизы следует, что нежилое здание (ясли-сад), общей площадью 1742,1 кв.м., лит. «А», а, а1 по адресу: г. Краснодар ул. Московская, 56 находится в пределах фактических границ (забора) земельного участка. Снос одноэтажных пристроек лит «а», «а1» возможен без риска гибели двухэтажного здания лит «А». Нежилое здание лит. «А», а, а1 по адресу: г. Краснодар ул. Московская, 56 своим техническим состоянием (работоспособное состояние), угрозу для жизни граждан не создает. Проведенное исследование в части соответствия спорного объекта требованиям строительных, противопожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил, архитектурных, объемно-планировочных, конструктивных установило соответствие качества примененных материалов, изделий и деталей действующим нормативам.

Отсутствие нарушений требований санитарно-эпидемиологических, противопожарных и других требований, предъявляемых законодательством РФ к такому типу строений в результате самовольной реконструкции спорного объекта подтверждается совокупностью представленных в дело доказательств, в т.ч. судебной экспертизой.

Таким образом, изучив материалы дела и оценив в совокупности все представленные доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимая во внимание конкретные и фактические обстоятельства дела, учитывая, что спорный объект создан и реконструированы на принадлежащей истцу на праве собственности земельном участке с соблюдением строительных норм и правил, не нарушает права и законные интересы других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований Департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар.

Решение суда о признании права собственности является основанием для государственной регистрации права собственности Истца в Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

Р Е Ш И Л:

Признать право муниципальной собственности за муниципальным образованием город Краснодар на объект недвижимого имущества – нежилое здание (ясли-сад), общей

площадью 1742,1 кв.м, литер А, а, а1, расположенное по ул. Московской, 56 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодар.

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

Судья

В.А. Язвенко