



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
350063, г. Краснодар, ул. Пастовая, д. 32
E-mail: info@krasnodar.arbitr.ru
<http://krasnodar.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
Дело № А32-23942/2017

г. Краснодар

«18» июня 2018 года

Резолютивная часть решения объявлена «13» июня 2018 года.

Полный текст решения изготовлен «18» июня 2018 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Григорьевой Ю.С., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Мовсесян А.О., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по иску МТУ ФАУГИ в Краснодарском крае и Республике Адыгея к администрации муниципального образования город Краснодар,

о признании права собственности,

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление на транспорте МВД РФ по Южному федеральному округу,

при участии в итоговом судебном заседании: МТУ ФАУГИ в Краснодарском крае и Республике Адыгея – Бирлидис Е.С. (доверенность от 07.05.2018 г.), от Управления на транспорте МВД РФ по Южному федеральному округу – Черепанова И.В. (доверенность от 10.01.2018 г.),

установил:

истец просит суд о признании государственной собственности РФ на объект недвижимого имущества: Храм-часовню лит. К, под/К, к,к1, общей площадью 159,3 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, 40/2.

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

Ответчик в отзыве на исковое заявление возражал против удовлетворения заявленных исковых требований (т.1, л.д. 147).

В судебное заседание представитель администрации муниципального образования город Краснодар не явился, извещен надлежащим образом, поэтому дело рассмотрено в отсутствие указанного лица по правилам ст. 123, 156 АПК РФ.

Рассмотрев материалы дела, суд установил.

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0309004:378 расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Старокубанская, 40/2 являющемся собственностью Российской Федерации и предоставленном на праве постоянного бессрочного пользования Управление на транспорте МВД РФ по Южному федеральному округу (далее - УТ МВД России по ЮФО) возведен объект капитального строительства - «Храм-часовня».

Согласно поступившего в Территориальное управление письма УТ МВД России по ЮФО от 02.03.2017 №69/01/120-1260 строительство указанных объектов велось за счет неустановленных внебюджетных источников (пожертвований), разрешительная документация на строительство данных объектов отсутствует.

УТ МВД России по ЮФО на указанный объект недвижимости был получен: технический паспорт; строительно-техническое заключение №132 от 27.04.2016 согласно которому объект является безопасным для жизни и здоровья граждан, соответствует требованиям строительных норм и правил, предъявляемых к общественным зданиям (православным храмам) и может использоваться для проведения религиозных обрядов.

Согласно экспертному заключению от 04.10.2016 №45 выполненному Центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора ФКУЗ «МСЧ МВД России по Краснодарскому краю», здание храма-часовни расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Старокубанская, 40/2 соответствует СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов».

Как следует из заключения к протоколу радиационного обследования №267/Р от 06.11.2015 выполненного Краснодарским филиалом ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии по железнодорожному транспорту» уровни гамма-фона измеренные в помещениях Храм-часовня и церковная лавка не превышают значений, требуемых правилами СанПиН 2.6.1.2523-09 «Нормы радиационной безопасности» (НРБ-/2009).

Указанные объекты недвижимости приняты к бюджетному учету Управление на транспорте МВД РФ по Южному федеральному округу и учтены бухгалтерском учете, что подтверждается бухгалтерской карточкой.

Согласно заключению судебной экспертизы, выполненной специалистами ООО «Стройтехэкспертиза» на основании определения суда от 14.02.2018 г. установлено следующее.

По результатам выполненных геодезических измерений и их камеральной обработки, становлена площадь застройки исследованного здания, в соответствии с действующими требованиями пункта 6 приложения «В» свода правил СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов», то есть по внешнему обводу в уровне его цоколя, включая все выступающие части (входные ступени), равная 167 кв.м.

По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра

недвижимости, установлено, что здание Храма-часовни литер «К, под/К, к, к1» расположено:

- площадью застройки в 133,2 кв.м. в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0309004:378 по ул. Старокубанская, 40/2 в г. Краснодаре, правообладателем которого является Управление на транспорте Министерства внутренних дел Российской Федерации по Южному федеральному округу (согласно свидетельства о гос. регистрации права серии 23-АЛ № 009628 от 10.09.2012 г.;

- площадью застройки в 33,80 кв.м. на территории кадастрового квартала 23:43:0309004 (земля неразграниченной государственной собственности).

В соответствии с данными полученными по результатам проведенного экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений, данными полученными по результатам изучения материалов арбитражного дела № А32-23942/2017, а также в соответствии с терминами и определениями, изложенными в п.п. 6 и 23 ст. 2, гл. 1 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», п. 10 ст. 1 гл. 1 Градостроительного кодекса РФ. в письме Министерства экономического развития РФ от 04.12.2009 г. № 18863-ОСД17. в п.п. 10, 18 и 33 ст. 2, гл. 1, ч. I ПЗЗ на территории муниципального образования город Краснодар (утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19 п. 6) и в соответствии с положениями п. 1 ст. 130 «Недвижимые и движимые вещи» Гражданского кодекса РФ, установлено, что здание Храма-часовни литер «К, под/К, к, к1» по ул. Старокубанская, 40/2 в г. Краснодаре, в силу своего существующего конструктивного и объемно-планировочного решения, является объектом капитального строительства, объектом недвижимого имущества.

В соответствии с данными полученных по результатам проведенного экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений, а также в соответствии с действующими положениями ст. 135 «Главная вещь и принадлежность», Гражданского кодекса РФ и п. п. 1.1, 1.5, 1.6, 2.1 рекомендаций по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения, установлено, что здание Храма-часовни литер «К, под/К, к, к1» по ул. Старокубанская, 40/2 в г. Краснодаре, по своему назначению является основным (главным) объектом, возведенном на выделенном земельном участке с кадастровым номером 23:43:0309004:378 и частично на территории кадастрового квартала 23:43:0309004.

В соответствии с данными полученными по результатам проведенных исследований и данными технического паспорта, выполненного филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ», составленного по состоянию на 03.02.2016 г. и с учетом определений терминов изложенных в ст. 1 Градостроительного кодекса Российской

Федерации, экспертом определено, что здание Храма-часовни литер «К. под/К, к, к1» общей площадью 159,30 кв.м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская. 40/2. было создано в результате нового строительства в период с 2007 по 2015 гг., а не в результате реконструкции.

Здание Храма-часовни литер «К,д/К, к, к1» по ул. Старокубанская, 40/2 в г. Краснодаре, соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением -городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п. 6, предъявляемым к объектам находятся в территориальной зоне «Ж.2» в части условно разрешенного вида использования земельного участка, существующей площади земельного участка, принятой этажности, процента застройки и существующих отступов здания от границ, отделяющих земельный участок с кадастровым номером 23:43:0309004:378, от территории общего пользования, исключением является место заступа здания на территорию кадастрового квартала 23:43:0309004, где такой отступ не выдержан.

Спорный объект в полном объеме соответствует действующим противопожарным требованиям, регламентированным СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», в части существующих противопожарных расстояний до ближайших зданий и сооружений, в части наличия необходимого количества подъездов пожарных автомобилей к зданию и в части существующей ширины таких подъездов.

В части принятых архитектурных, объемно-планировочных решений и санитарно-эпидемиологических норм, строение соответствует сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства. В части принятых конструктивных решений соответствует сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Здание Храма-часовни литер «К, под/К, к, к1», в части принятых объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов, соответствует требованиям Федерального закона от 22.07.08 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.09 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и сводам правил.

Здание Храма-часовни литер «К, под/К, к, к1» по ул. Старокубанская, 40/2 в г. Краснодаре, в соответствии с действующими требованиями свода правил по проектированию СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных

конструкций зданий и сооружений», находится в исправном состоянии - категория технического состояния строительных конструкций или здания в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Следовательно, здание Храма-часовни литер «К, под/К, к, к1» по ул. Старокубанская, 40/2 в г. Краснодаре, своим техническим состоянием (исправное состояние), угрозу для жизни граждан не создает (в том числе при условии его сохранения). Ввиду того, что спорное здание соответствует действующим санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья граждан оно не создает (в том числе при условии его сохранения).

Возведение спорного объекта в отсутствие разрешительной документации явилось основанием обращения истца с настоящими требованиями.

При принятии решения суд руководствовался следующим.

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

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

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

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

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

Так, в силу пункта 3 статьи Гражданского кодекса РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом

случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, в предмет доказывания по иску о признании права собственности на объект самовольной постройки входит установление возведения самовольной постройки истцом, наличия титула землепользования и соответствия самовольно построенного строения строительным, градостроительным нормам и правилам, требованиям охраны окружающей среды и экологической безопасности противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и иным обязательным нормам и правилам, отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, либо отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан при сохранении самовольной постройки.

Кроме того, необходимо установить соблюдение установленного законом порядка осуществления строительства. В пункте 26 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что

единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

В пункте 9 информационного письма от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" указано, что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения. В противном случае при удовлетворении требований на основании п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации имел бы место упрощенный порядок легализации самовольного строения, применение которого ставило бы добросовестного застройщика, получающего необходимые для строительства документы в установленном порядке, в неравное положение по сравнению с самовольным застройщиком, который не выполнял предусмотренные законом требования.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

Осуществление строительства в установленном порядке подтверждает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 Градостроительного кодекса РФ).

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

Земельные участки, на которых расположены строения, принадлежат истцу на праве собственности, то есть истец имеет права, допускающие строительство (реконструкцию). 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; сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан

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

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

Учитывая отсутствие факта нарушения прав истца действиями администрации муниципального образования г. Краснодар, судебные расходы по оплате судебной экспертизы не относятся на ответчика по правилам ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Признать право государственной собственности РФ на объект недвижимого имущества: Храм-часовню лит. К, под/К, к,к1, общей площадью 159,3 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, 40/2.

Перечислить с депозита Арбитражного суда Краснодарского края ООО «Стройтехэкспертиза» 78 026 рублей 20 коп. за проведенную судебную экспертизу по банковским реквизитам:

| | | |
|---|-------|----------------------|
| КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8619 ПАО «СБЕРБАНК» г.Краснодар БАНК получателя | БИК | 040349602 |
| | Сч. № | 30101811400000000602 |
| ИНН 2311185069 КПП 231101001 | Сч. № | 40702810630000009002 |
| ООО "Стройтехэкспертиза " Получатель | | |

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

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

Судья

Ю.С. Григорьева