



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-34855/2018

Резолютивная часть решения оглашена 23 сентября 2019 года, полный текст решения изготовлен 30 сентября 2019 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Перشوкуба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению

публичного акционерного общества «Строительное управление № 2» (ИНН 2317015602 ОГРН 1022302714389)

к Администрации города Сочи (ИНН 2320037148 ОГРН 1022302934367)

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю (ИНН 7705401340 ОГРН 1027700485757),

о признании права собственности,

при участии: от истца - представитель по доверенности Сердюков В.Н., от ответчика - не явился, извещен, от третьего лица-не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

ПАО «Строительное управление № 2» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к Администрации города Сочи о признании права собственности.

Истцом обеспечена явка представителя по доверенности в судебное заседание.

Ответчик и третье лицо, будучи надлежащим образом извещенными о месте и времени судебного заседания, не обеспечили явку представителей по доверенности в судебное заседание.

Согласно ч. 1 ст.156 АПК РФ при неявке в судебное заседание арбитражного суда истца и (или) ответчика, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

При таких обстоятельствах дело рассматривается в соответствии со ст.156 АПК РФ.

Администрацией муниципального образования города Сочи в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ответчик возражает относительно удовлетворения заявленных исковых требований.

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

На основании договора от 23.12.1993 № 10, Комитет по управлению имуществом города Сочи передало Предприятию Строительное управление № 2 для хозяйственной и предпринимательской деятельности имущество на баланс.

В соответствии с планом приватизации государственного предприятия Строительное управление № 2 от 30.06.1994, в собственность последнего перешло имущество, в том числе склад цемента столярный цех (п. 6 и 11 в акте приватизации, соответственно).

Вышеуказанное имущество расположено на земельном участке в г. Сочи экономико-планировочной зоны А-П-а Адлерского района с. Молдовка, ул. Костромская, б/н, площадью 3. 59 га.

Согласно техническим паспортам склад цемента – литер А, построен в 1994 году, столярный цех- литер Б, построен в 1994 году.

Как следует из материалов дела, ПАО «Строительное управление-2» создано путем преобразования государственного предприятия «Строительное управление-2» и является его правопреемником по всем правам и обязанностям.

ПАО «Строительное управление-2» обратилось в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с заявлением о государственной регистрации спорных объектов недвижимого имущества.

Однако Решением Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 20.12.2016 № 2343/5/16-418016 в удовлетворении заявления Феде ПАО «Строительное управление-2» отказано.

Полагая себя собственником спорных объектов недвижимости – склад цемента литер А, расположенный по адресу: г. Сочи, село Молдовка, ул. Костромская,

инвентарный номер 53635, кадастровый номер земельного участка 23:49:0402023; столярный цех литер Б, расположенный по адресу: г. Сочи, село Молдовка, ул. Костромская, инвентарный номер 53635, кадастровый номер земельного участка 23:49:0402023, ПАО «Строительное управление-2» 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 п.11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого

имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (ст.218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу п.2 ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Иной момент возникновения права установлен, в частности, для приобретения права собственности на недвижимое имущество в случае полной выплаты пая членом потребительского кооператива, в порядке наследования и реорганизации юридического лица (абзацы второй, третий п.2, п.4 ст.218 Гражданского кодекса Российской Федерации, п.4 ст.1152 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Так, если наследодателю или реорганизованному юридическому лицу (правопреемнику) принадлежало недвижимое имущество на праве собственности, это право переходит к наследнику или вновь возникшему юридическому лицу независимо от государственной регистрации права на недвижимость (абз.2 п.11 названного Постановления).

Как следует из материалов дела. Постановлением Главы города Сочи от 01.02.1999 № 76/2, ОАО «Строительное управление-2» предоставлен земельный участок по ул. Костромской в селе Молдовка Адлерского района, фактически занимаемый производственной базой по производству строительных изделий и конструкций.

25.06.2011 между ОАО «Строительное управление-2» и Администрацией города Сочи заключен договор аренды № 2321, согласно которому обществу во временное владение и пользование передан земельный участок по ул. Костромской в селе Молдовка Адлерского района, фактически занимаемый производственной базой по производству строительных изделий и конструкций.

Согласно Выписке из ЕГРН от 02.10.2018 № 23/235/002/2018-9698, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402023:10, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Молдовка, ул. Костромской, принадлежит на праве собственности муниципальному образованию город-курорт Сочи, а также на праве аренды ОАО «Строительное управление-2».

В соответствии с планом приватизации государственного предприятия Строительное управление № 2 от 30.06.1994, в собственность последнего перешло имущество, в том числе склад цемента столярный цех (п. 6 и 11 в акте приватизации, соответственно).

Вышеуказанное имущество расположено на земельном участке в г. Сочи экономико-планировочной зоны А-П-а Адлерского района с. Молдовка, ул. Костромская, б/н, площадью 3,59 га.

Согласно техническим паспортам склад цемента – литер А, столярный цех- литер Б, расположены по ул. Костромской в селе Молдовка Адлерского района города Сочи.

Таким образом, материалам дела подтверждено, что спорными объектами, в отношении которых заявлено требование о признании права собственности, являются именно объекты, указанные в п. 6 и 11 акта приватизации государственного предприятия Строительное управление № 2 от 30.06.1994.

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

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 25.12.2018 производство по делу приостановлено, назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Научно-производственному предприятию обществу с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» (350024, г. Краснодар, ул. Ангарская, д. 2/2, офис № 53), эксперту Даниеляну С.А., Данилову М.И.

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1) Определить, на каком земельном участке расположены спорные объекты: склад цемента литер А, расположенный по адресу: г. Сочи, село Молдовка, ул. Костромская, инвентарный номер 53635, кадастровый номер земельного участка 23:49:0402023; столярный цех литер Б, расположенный по адресу: г. Сочи, село Молдовка, ул. Костромская, инвентарный номер 53635, кадастровый номер земельного участка 23:49:0402023?

2) Определить года постройки спорных объектов и определить производилась ли в отношении спорных объектов реконструкция/переустройство после 01.01.1995 года?

3) Соответствуют ли спорные объекты Правилам землепользования и застройки территории, техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам?

4) Не создают ли сохранение спорных объектов угрозу жизни и здоровью граждан?

В материалы дела поступило экспертное заключение НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 22.04.2019 № 228/16.1, согласно которому экспертами сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывает, что здание литер А "Склад цемента" и здание литер Б "Столярный цех" расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402023:10 площадью 35900 кв.м. по адресу: г. Сочи, село Молдовка, ул. Костромская, б/н.

Схема расположения объектов в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402023:10, площадью 35900 кв.м, по ул. Костромская, б/н, с. Молдовка, р-н Адлерский, г. Сочи, показана на рисунке 3 стр. 12 настоящего заключения

В ходе проведения исследования при ответе на второй вопрос эксперт приходит к выводу о том, что года постройки зданий литер Л "Склад цемента" и литер Б "Столярный цех", приведенные в Технических паспортах по состоянию на 29.11.2016 г. как 1994 г, указаны на основании Плана приватизации государственного предприятия "Строительное управление № 2», утвержденного председателем комитета по управлению недвижимости г. Сочи 30.06.21994, в котором эти здания упоминаются. Более ранние документы, упоминающие здания литер А и литер Б в материалах дела отсутствуют. В связи с отсутствием документального подтверждения, экспертам технически невозможно определить года постройки зданий литер А "Склад цемента" и литер Б "Столярный цех".

Исследованиями определено, что цокольный этаж здания литер А "Склад цемента" реконструкции и переустройству после 01.01.1995 не подвергался.

Установить проводилась ли деконструкция и переустройство первого этажа здания после 01.01.1995 из-за отсутствия проектной, исполнительной или иной необходимой Документации, технически невозможно.

Здание литер Б "Столярный цех" подвергалось реконструкции в виде замены несущих строительных конструкций покрытия здания (выполнена замена сборных ж/б балок и плит покрытия над помещением столярного цеха на площади 270,6 кв.м. на покрытие по металлическим балкам и металлическому профилированному настилу).

Однако установить проводилась ли эта реконструкция до или после 01.01.1995 из-за отсутствия проектной, исполнительной или иной необходимой документации, технически невозможно.

Отвечая на третий вопрос, эксперт указывает, что здания литер А "Склад цемента" и литер Б "Столярный цех" в части видов разрешенного использования объектов

капитального строительства в территориальной зоне "Ж-2" не отвечают требованиям Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных Городским собранием города Сочи от 29.12.2009 г. № 202. В территориальной зоне "Ж-2" запрещено использование объектов капитального строительства в виде открытых складов (цокольный этаж здания литер А Склад цемента" открытый) и предприятий по изготовлению деревянных изделий (здание литер Б "Столярный цех").

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402023:10 имеет длину фасада по уличному фронту (вдоль ул. Костромская) - 29.40 м, что соответствует минимальной длине стороны участка по уличному фронту, установленной ПЗЗ на территории г-к Сочи в территориальной зоне "Ж-2", равной 8 м.

Минимальная ширина/глубина земельного участка равная более 8 м, удовлетворяет требованиям ПЗЗ на территории г-к Сочи, в части минимальной ширины/глубины участка в территориальной зоне "Ж-2", равной 25 м.

Коэффициент застройки земельного участка равный 2,01% удовлетворяет требованиям ПЗЗ на территории г-к Сочи в территориальной зоне "Ж-2", установленный максимальной величиной 50%.

Доля открытых пространств, оставленных с естественной природной растительностью и искусственно озелененных, составляет более 50% (при площади застройки зданиями 2.01%), что удовлетворяет требованиям ПЗЗ на территории г-к Сочи в территориальной зоне "Ж-2", устанавливающих минимальный коэффициент озеленения равный 50%.

Высота здания литер А "Склад цемента" от планировочной отметки земли, прилегающей к цокольному этажу до конька крыши первого этажа равная 10,8 м, удовлетворяет требованиям ПЗЗ на территории г-к Сочи, устанавливающим максимальную высоту зданий до конька крыши равной 15.0 м.

Высота здания литер Б "Столярный цех" от планировочной отметки земли, прилегающей к зданию до конька крыши равная 4,8 м. удовлетворяет требованиям ПЗЗ на территории г-к Сочи, устанавливающим максимальную высоту зданий до конька крыши равной 15,0 м.

Высота ограждения земельного участка, выполненного из железобетонных панелей равная 2,0 м, удовлетворяет требованиям ПЗЗ на территории г-к Сочи, устанавливающим максимальную высоту оград равную 2,0 м.

Расстояния от здания литер А "Склад цемента" до северной границы земельного участка составляет 8,4 м, до восточной - 39,2 м, до южной - 100,8 м, до западной - 1,6 м, при минимальном отступе от границы участка, установленном ПЗЗ на территории г-к Сочи равным 3,0 м. Видно, что минимальный отступ от склада цемента литер А до западной границы земельного участка равный 1,6 м. не удовлетворяет требованиям ПЗЗ на территории г-к Сочи.

Расстояния от здания литер Б "Столярный цех" до северной границы земельного участка составляет 348,8 м. до восточной - 11,4 м, до южной - 52,3 м, до западной - 111,5 м, что удовлетворяет требованиям ПЗЗ на территории г-к Сочи, устанавливающим величину отступа равную 3,0 м.

Эксперты считают необходимым отметить, что Правила землепользования и застройки муниципального образования г-к Сочи были разработаны и вступили в силу с 29.12.2009 г, то есть после того как в 1994 г. были возведены здания литер А "Склад цемента" и литер Б "Столярный цех". Поэтому не выполнение требований ПЗЗ г-к Сочи в части видов разрешенного использования объектов капитального строительства, а также в части минимального отступа здания литер А "Склад цемента" от границы земельного участка не могут распространяться на спорные объекты.

Установлено, что западная часть здания литер А "Склад цемента" площадью 34,1 кв.м расположена в окраинной зоне воздушной линии электропередачи ВЛ ЮкВ от ТП А-9 до ТП А-376. Однако исходя из фактического объемно-планировочного решения здания, а также предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства и ограничений, накладываемых на территории охранной зоны воздушных линий электропередачи, установленных Правилами землепользования и застройки г-к Сочи определено, что здание литер А "Склада цемента" может эксплуатироваться с видом разрешенного использования как объект торговли (исключая площадь 34,1 кв.м. попадающую в охранную зону воздушной линии электропередач) либо как склад (за исключением открытого склада и склада горюче-смазочных материалов).

Установлено, что здание литер Б "Столярный цех" расположено в охранной зоне прибрежной защитной полосы реки Мзымта. Сравнивая требования, предъявляемые Водным кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ и Правилами землепользования и застройки г-к Сочи от 29.12.2009 г. № 202 к прибрежным защитным полосам рек, с фактической производственной деятельностью в здании литер Б "Столярный цех", а именно

изготовление деревянных изделий, установлено, что эта деятельность не связана с использованием сточных вод в целях регулирования плодородия почв, размещением кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, авиационных мер по борьбе с вредными организмами, движением и стоянки транспортных средств, размещением автозаправочных станций, а также складированием горюче-смазочных материалов, размещения станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществления мойки транспортных средств, размещением специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применения пестицидов и агрохимикатов, сбросом сточных, в том числе дренажных, вод, разведкой и добычей общераспространенных полезных ископаемых распашкой земель, размещения отвалов размываемых грунтов или выпасом сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. То есть здание литер Б "Столярный цех" своей производственной деятельностью не нарушает требований, предъявляемых к охранной зоне прибрежной защитной полосы реки Мзымта.

Здания литер А "Склад цемента" и литер Б "Столярный цех" в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов соответствуют требованиям строительных и противопожарных норм и правил.

Кратчайшие расстояния от здания литер А "Склад цемента" до зданий, расположенных как на земельном участке с кадастровым 23:49:0402023:10, так и на смежных земельных участках, равные $23,5 + 27$ м, удовлетворяют требуемым противопожарным расстояниям между зданиями, установленным СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" величинами от 9,0 до 18,0 м.

Кратчайшие расстояния от здания литер Б "Склад цемента" до зданий, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402023:10 составляют от 64,0 до 73,0 м, что удовлетворяет СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" устанавливающим такие расстояния величиной от 9,0 до 18,0 м.

Здание литер А "Склад цемента" на момент проведения исследований не эксплуатировалось.

Исходя из установленного объемно-планировочного решения здания определено, что оно не может быть использовано как открытый склад цемента, следовательно, к нему не могут предъявляться требования в отношении размера санитарно-защитной зоны как для склада цемента. Фактическая санитарно-защитная зона спорного объекта установится тогда, когда будет принято решение о фактическом виде его использования.

Здание литер Б "Столярный цех" эксплуатируется по назначению и в нем выполняются работы по обработке древесины без ее лакировки и окраски, что определяет размер санитарно-защитной зоны здания величиной 50 м.

Установлено, что ближайшая жилая застройка расположена с северо-западной стороны от здания литер Б "Столярный цех" на кратчайшем расстоянии от него 111,0 м, то есть расположение спорного объекта не нарушает требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

При ответе на четвертый вопрос эксперт указывает, что выполненный комплекс строительно-технических исследований, позволил заключить, что здание литер А "Склад цемента" и здание литер Б "Столярный цех", расположенные по адресу: г. Сочи, село Молдовка, ул. Костромская, б/н, в соответствии с требованиями СП 13-102-2003. находятся в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при горой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, в данных конфликтных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Следовательно, здания литер А и литер Б, своим техническим состоянием, угрозу для жизни граждан не создают. Ввиду того, что здания литер А и литер Б соответствуют санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья граждан они не создают.

В силу части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из доказательств, исследуемых наряду с другими доказательствами по делу. Заключение судебной экспертизы определено законом в качестве доказательства, не имеющего заранее установленной силы и не обладающего преимуществом перед иными доказательствами и, как все иные доказательства, подлежит оценке по общим правилам в совокупности с другими доказательствами.

Экспертное заключение содержит ответы на поставленные судом вопросы, каких-либо противоречий не содержит, соответствует в части оформления требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем сомнений в его достоверности не имеется; выводы эксперта являются обоснованными, соответственно, экспертное заключение обладает признаками относимости и допустимости доказательства по делу.

Производя экспертное заключение, в исследовательской части эксперты НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниелян С.А., Данилов М.И. указали следующее.

Экспертным осмотром спорных объектов установлено, что здание литер А "Склад цемента" признаков изменения высоты и площади цокольного этажа, замены или восстановления несущих строительных конструкций (фундаментов, колонн, стен, перекрытия) цокольного этажа визуальным обследованием не установлено; наличие инженерных коммуникаций (водопровода, канализации, электричества и т.п.) на цокольном этаже здания не установлено; установить наличие или отсутствие первого этажа у здания до 1994 г., а также установить год возведение несущих строительных конструкций первого этажа здания в отсутствии проектной, исполнительной или иной необходимой документации, экспертам технически не представляется возможным; на первом этаже здания проложена электрическая сеть, других инженерных сетей не установлено;

На основании выполненных исследований эксперты заключают, что цокольный этаж здания литер А "Склад цемента", являющейся частью здания, реконструкции и переустройству после 01.01.1995 не подвергалось. Установить проводилась ли реконструкция и переустройство первого этажа здания после 01.01.1995 из-за отсутствия проектной, исполнительной или иной необходимой документации экспертам технически не представляется возможным.

При этом относительно технического состояния первого этажа склада цемента эксперт указал, что достоверно установить существовал ли первый этаж до 1994 года, а также каким именно изменениям он подвергался, не представляется возможным, поскольку отсутствуют какие-либо документы, свидетельствующие о его состоянии до 2016 года.

На момент проведения осмотра техническое состояние склада цемента, в том числе его первого этажа, соответствует техническим характеристикам, указанным в техническом паспорте на 2016 год.

В ходе судебного заседания, открытого 26.08.2019, допрошен в качестве эксперта Данилов М.И.

На вопрос суда относительно произведенной реконструкции первого этажа склада цемента эксперт пояснил, что однозначно можно сделать вывод о произведенной внутренней и наружной отделке, устройстве полов. В отношении кровли на фотографии № 17 видно однозначно, что гидроизоляция является новой.

Кроме того, как следует из материалов дела, на момент проведения экспертного осмотра в отношении первого этажа здания склада цемента также производились ремонтные работы.

Суд указывает, что в техническом паспорте, составленном в 2016 году в отношении спорного объекта, отражены произведенные строительные работы. При этом, доказательств, позволяющих сделать однозначный вывод о том, что такие ремонтные работы являлись капитальным ремонтом или реконструкцией, произведенной до 1995 года, в материалы дела истцом не представлено.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 30.07.2019 от 26.08.2019 истцу предложено представить доказательства того, что в отношении склада хранения цемента был произведен капитальный ремонт, а не реконструкция (указать какие именно работы были произведены, представить подтверждающие документы); представить журнал произведенных работ по капитальному ремонту, представить сведения о работах по замене несущих конструкций столярного цеха, а также представить все технические паспорта в отношении спорных объектов, изготовленные до 2016 года.

Судебные акты истцом не исполнены.

В соответствии с частью 2 статьи 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Действуя осмотрительно и добросовестно, истец, прежде чем производить какие-либо работы в отношении склада цемента, должен был в первую очередь озаботиться подтверждением на него своего права, как на легальный объект. При имеющихся обстоятельствах истцом не доказана легальность здания склада цемента.

Здание литер Б "Столярный цех" признаков изменения высоты и площади здания не определено; установлен демонтаж сборных ж/б балок и плит покрытия над частью здания над помещением столярного цеха на площади 270,6 кв.м и их замена на покрытие по металлическим балкам и металлическому профилированному настилу, уложенному по прогонам; здание оснащено электрической сетью, других инженерных сетей в здании не

установлено.

Исследованиями установлено, что здание литер Б "Столярный цех" подвергалось реконструкции в виде замены покрытия здания. Однако установить проводилась ли эта реконструкция после 01.01.1995 г. из-за отсутствия проектной, исполнительной или иной необходимой документации экспертам технически не представляется возможным.

Эксперт в ходе допроса пояснил, что ранее покрытие над столярным цехом представляло собой сборные железобетонные плиты по балкам, которые были устроены по укрепленным в кирпичным стенках пилястрах. На момент осмотра это уже был стальной каркас, установленный по центру объекта. Таким образом, над частью объекта остались железобетонные плиты, а над частью - покрытие было изменено.

Эксперт пояснил, что техническое состояние склада цемента не угрожает жизни и здоровью граждан.

На вопрос суда относительно определения периода установления металлических колонн в здании столярного цеха эксперт пояснил, что в настоящее время не существует экспертной методики, позволяющей давность постройки объекта, таким образом сделать однозначный вывод (до 1995 года или после) не представляется возможным.

Имеющиеся следы коррозии на балках столярного цеха также не подтверждают производство работ по реконструкции до 1995 года, поскольку наличие следов ржавчины обусловлено отсутствием надлежащего остекления объекта и вызвано воздействием внешних природных факторов.

Ссылка истца на акт произведения скрытых работ от 18.19.1972 подлежит судом отклонению, поскольку согласно указанному документу в отношении спорных объектов производились работы по установке бетонных балок и плит перекрытия, в то время как на момент проведения экспертного исследования такие балки уже заменены на металлические конструкции.

С учетом пояснений эксперта, данным в ходе его допроса, выводам, содержащимся в экспертном исследовании, имеющимся в деле фото-материалам, а также с учетом непредоставления истцом запрашиваемых документов, суд приходит к выводу о том, что остекление, подпорные и ограждающие конструкции первого этажа здания склада цемента являются вновь возведенными (возведенными не ранее 01.01.1995). Доказательств обратного в деле нет.

В силу статьи 222 Гражданского кодекса, действующей с 01.01.1995 (Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ), 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.

Статьей 4 Гражданского кодекса в качестве общего правила установлено, что акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Понятие самовольной постройки применяется к зданиям, строениям, сооружениям, не являющимся индивидуальными жилыми домами, с момента введения в действие части первой Гражданского кодекса.

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 № 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 принятие истцом исчерпывающих (то есть достаточных) мер к легализации спорных объектов.

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»).

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.

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 исковые требования публичного акционерного общества «Строительное управление № 2» не подлежащими удовлетворению.

Судебные расходы на оплату государственной пошлины и проведение по делу судебной экспертизы подлежат отнесению на истца.

Руководствуясь гл. 20 АПК,

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