



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

10 июля 2017 г.

Дело № А53-33820/16

Резолютивная часть решения объявлена 05 июля 2017 г.

Полный текст решения изготовлен 10 июля 2017 г.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Захарченко О.П. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Закутней Н.Л., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Донстар» (ИНН 6149012957, ОГРН 1106173000185) к Администрации Миллеровского района Ростовской области, о признании права собственности в отсутствие лиц, участвующих в деле

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Донстар» (далее ООО «Донстар», истец) обратилось в суд с иском к Администрации Миллеровского района Ростовской области о прекращении права собственности на объект незавершенного строительства (производственный корпус) с кадастровым номером 61-61-27/006/2006-277, степенью готовности 98%, назначение: нежилое, площадь: общая площадь застройки 4936,4 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1; признать право собственности на производственный корпус, общая площадь застройки 5369,5 кв.м, литер ЕЕ1Е2п/Еш1ш2, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 (с учетом уточнения иска).

Представитель истца в судебное заседание не явился, представителя не направил. Истцом направлено ходатайство в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об уточнении исковых требований, согласно котором упросит суд прекратить права собственности на объект незавершенного строительства (производственный корпус) с кадастровым номером 61-61-27/006/2006-277, степенью готовности 98%, назначение: нежилое, площадь: общая площадь застройки 4936,4 кв.м, литер ЕЕ1Е2п/Еш1ш2, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1; признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «Донстар» на признать право собственности на Производственный корпус, общая площадь застройки 5 369,5 кв.м, литер Е,Е1,Е2,ш1, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1.

Уточненные требования не противоречат закону и принимаются судом.

Ответчик в судебное заседание не явился, возражения на исковое заявление не представил.

Суд, проведя предварительное судебное заседание и судебное заседание в соответствии со статьями 136-137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исследовав материалы дела, изучив все представленные сторонами документальные доказательства и оценив их в совокупности, пришел к следующему выводу.

Как следует из материалов дела, 26.12.2011 между обществом с ограниченной ответственностью «Донстар» (покупатель) и открытым акционерным обществом «Миллеровоавтотранс» (продавец) заключен договор купли-продажи №1, по которому покупатель приобрел объект незавершенного строительства (производственный корпус) с кадастровым №61-61-27/006/2006-277, степенью готовности 98%, назначение: нежилое, площадь; общая площадь застройки 4936,4 кв.м. Литер: ЕЕ1Е2п/Еш1ш2, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1.

Имущество передано по акту приема-передачи от 29.12.2011.

10 февраля 2012 общество с ограниченной ответственностью «Донстар» зарегистрировало право собственности на производственный корпус, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.02.2012 сделана запись регистрации №61-61-26/002/2012-97, что подтверждает свидетельство о государственной регистрации права 61-АЖ №786190.

Производственный корпус располагается на земельном участке с кадастровым №61:54:0060001:52, принадлежащем ООО «Донстар» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.06.2012г. сделана запись регистрации № 61-61-26/026/2012-83, что подтверждает свидетельство о государственной регистрации права 61-АЗ №089137 от 01.06.2012г.

В 2013 году ООО «Донстар» было получено техническое заключение №13-21/0-ТЗ ООО «Орион» в соответствии, с которым здание - производственный корпус относится к категории «работоспособное» (по СП 13-102-2003 и ГОСТ Р53778-2010), В свою очередь в заключении указан перечень строительных работ, проведение которых позволит достичь 100 % готовности здания.

05 августа 2013 года ООО «Донстар» обратилось в администрацию Миллеровского района с целью получения разрешения на проведения работ по доведению производственного корпуса до 100 % готовности.

16 августа 2013 года администрация Миллеровского района направила ответ, в соответствии с которым разрешение на проведение таких работ не требуется.

10 апреля 2016 года между ООО «Донстар» и ООО «Интеграл» заключен Договор подряда №2 на выполнение работ по доведению до 100% строительной готовности производственного корпуса.

Строительные работы производственного корпуса ООО «Интеграл» выполнены в полном объеме на сумму 447 909 рублей.

28 октября 2016 года ООО «Донстар» обратилось с претензией в адрес администрации Миллеровского района о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию завершенного строительства объекта.

02 ноября 2016 года администрацией Миллеровского района письмом №83/2/1916 отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию со ссылкой на представление заявителем документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

На обращение истца о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, по адресу указанному выше, администрацией Миллеровского района

письмом от 02.11.2016 №83/2/1916 отказала в вводе объекта в эксплуатацию, в связи с непредставлением документов указанных в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

При таких обстоятельствах отсутствие разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию лишает ООО «Донстар» права пользования и распоряжения производственным корпусом.

Истцами заявлено требование о признании права собственности в порядке ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. ст. 244, 245 Гражданского кодекса Российской Федерации - имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) с определением их долей по соглашению участником в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

Согласно пункту 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник 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 (пункт 2 статьи 260 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Положениями пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

По смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано, 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.

В соответствии с абзацем третьим пункта 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" 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 соответствии с пунктом 9 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 г. N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" 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.

Материалами дела, письмами администрации об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, подтверждается принятие истцом всех мер к легализации спорного объекта.

Из материалов дела следует, что земельный участок предоставлен истцу для производственной площадки, в границах, указанных в кадастровом паспорте участка, (пункт 1.1 договора купли-продажи № 36 от 02.04.2012).

Таким образом, спорный объект - возведен истцом на принадлежащем истцу земельном участке, отведенном и предназначенном специально для указанных в договоре целей.

В материалы дела истцами представлено технический паспорт производственного корпуса по состоянию на 27.09.2016 с описанием конструктивных элементов здания и описанием износа.

В материалы дела истцом представлен технический план здания, расположенного по адресу Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 от 04.10.2016.

Судом определением от 11.04.2017 назначено проведение экспертизы.

В ходе рассмотрения дела, определением суда от 11.04.2017 по ходатайству ООО "Донстар» в порядке ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судом назначена строительно-техническая экспертиза по установлению соответствия самовольного строения нормам строительной, пожарной безопасности. Проведение экспертизы поручено обществу с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт», экспертам Терещенко Илье Олеговичу и Голеусову Дмитрию Владимировичу;

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1. Обладает ли объект - здание производственного корпуса литер «Е,Е1,Е2,ш1» расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1, признаками недвижимого имущества и является ли объектом капитального строительства?

2. Соответствует ли объект - здание производственного корпуса литер «Е,Е1,Е2,ш1» расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1, требованиям строительной, градостроительной, санитарной, противопожарной и иной нормативно-технической документации?

3. Создает ли объект - здание производственного корпуса литер «Е,Е1,Е2,ш1» расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1, угрозу жизни и здоровью граждан?

Согласно строительно-технической экспертизе от 16.05.2016, подготовленной Экспертно-оценочной компанией ООО «Альфа-Эксперт», спорный объект - здание производственного корпуса литер «Е,Е1,Е2,ш1», расположенное по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 является результатом строительства. Объект представляет собой здание, имеющее взаимосвязанные несущие и ограждающие строительные конструкции, которые воспринимают возникающие нагрузки и передают их на фундаменты выполненные с заглублением в грунт и представленные в виде монолитных железобетонных ленточных фундаментов и фундаментов выполненных путем монтажа блоков ФБС. В свою очередь фундамент, прочно связанный с земельным участком, передаёт полученные нагрузки на основание. К объекту исследования подведены инженерные сети канализации, водопровода, электричества

Конструктивные решения здания производственного корпуса литер «Е,Е1,Е2,ш1», расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 позволяют экспертам прийти к выводу, что в случае демонтажа строительных конструкций - повторное их возведение из оставшихся в результате демонтажа

строительных материалов не будет представляться возможным, поскольку в результате демонтажа строительные конструкции и материалы полностью утратят свои функциональные свойства (монолитный бетон будет разрушен, элементы кирпичной кладки будут также разрушены, демонтированные металлические конструкции исключают возможность их повторного применения в виду наличия ранее существовавших монтажных узлов, жестко связывающих элементы друг с другом).

Таким образом, в силу ст.1 п.10 Градостроительного кодекса РФ и в силу ст. 130 ГК РФ, исследуемое здание производственного корпуса литер «Е,Е1,Е2,ш1», расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 в виду своего функционального назначения и конструктивных особенностей относится к недвижимому имуществу, является объектом капитального строительства т.к. для возведения объекта выполнялись земляные и строительно-монтажные работы по устройству заглубленных фундаментов, возведению несущих, ограждающих конструкций.

Исследуемый объект - здание производственного корпуса литер «Е,Е1,Е2,ш1», расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 обладает основными признаками недвижимого имущества:

- прочная связь с земельным участком;
- невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба их назначению.

Продолжение заключения № 655,05/2017С от 16.05.2017 г.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении экспертов информации и произведенное исследование позволяют прийти к выводу, что здание производственного корпуса литер «Е,Е1,Е2,ш1», расположенное по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 соответствует градостроительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами рассмотренным в исследовательской части заключения, а также строительным нормам по следующим параметрам:

1. объемно-планировочному решению;
2. конструктивному решению;
3. естественному и искусственному освещению;
4. долговечности;
5. безопасности при использовании;
6. пожарной безопасности;
7. обеспечения санитарно-эпидемиологических требований.

Размещение здания производственного корпуса литер «Е,Е1,Е2,ш1», на территории земельного участка с кадастровым номером 61:54:0060001:52 по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 в западном планировочном районе в зоне П-2 - «производственно-коммунальная зона второго типа» за пределами жилых и общественно-деловых зон г. Миллерово не противоречит виду разрешенного использования земельного участка, соответствует требованиям действующих градостроительных норм и правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, а так же Правил землепользования и застройки Западного планировочного района Миллеровского городского поселения».

На момент проведения судебного экспертного осмотра строительные конструкции здания производственного корпуса литер «Е,Е 1 ,Е2,ш 1», на территории земельного участка с кадастровым номером 61:54:0060001:52 по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 не имеют видимых деформаций, повреждений и дефектов, свидетельствующих о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм. Здание производственного корпуса отвечает требованиям СП 56.13330.2011 «Производственные

здания», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарнозащитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

При возведении объекта выполнены необходимые противопожарные мероприятия. Несущие конструкции строения выполнены из материалов, обеспечивающих устойчивость объектов к воздействию высоких температур, а так же ограничивающих образование и распространения пожара на соседние помещения и здания. Объемнопланировочные решения здания производственного корпуса литер «Е,Е1,Е2,ш1», по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 позволяют обеспечить беспрепятственную эвакуацию людей наружу, а так же возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения во внутренние помещения исследуемого здания и подъезд пожарной техники со всех четырех сторон здания в случае возникновения аварийной ситуации.

По результатам произведенного обследования, экспертами установлено, что несущие и ограждающие строительные конструкции исследуемого объекта - здания производственного корпуса литер «Е,Е1,Е2,ш1», расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 на момент осмотра не имеют видимых деформаций, повреждений и дефектов, свидетельствующих о перенапряжении и потере устойчивости конструкций и по данным визуального осмотра находятся в удовлетворительном (работоспособном) состоянии, соответствуют требованиям механической безопасности статьи №7 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений". Несущая способность достаточна. Эксплуатация конструкций возможна без ограничений.

Исследуемый объект - здание производственного корпуса литер «Е,Е1,Е2,ш1», расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 не создает угрозу жизни и здоровью граждан ввиду отсутствия признаков свидетельствующих о возможной опасности обрушения строительных конструкций и внезапной потери их устойчивости.

Исходя из заключения Экспертно-оценочной компании ООО «Альфа-Эксперт», от 16.05.2016 спорный объект соответствует государственным санитарно-эпидемиологическим и технологическим регламентам, правилам и требованиям, предъявляемым к водимым в эксплуатацию объектам.

В силу положений, предусмотренных статьей 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела (часть 1); в качестве доказательств допускаются письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов, консультации специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи, иные документы и материалы (часть 2).

Вышеназванное экспертное заключение соответствует требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как следствие, является относимым (имеет отношение к рассматриваемому делу) и допустимым доказательством (экспертиза проведена по поручению суда, повторная экспертиза по делу не назначалась).

Таким образом, указанное здание соответствует требованиям действующих норм и правил и не создает угрозы жизни и здоровью граждан. Доказательств обратного не представлено.

Ответчиком возражений на экспертные заключения не представлено, ходатайств о назначении дополнительной, повторной экспертизы не представлено.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд полагает возможным требования истца удовлетворить и признать право собственности общества с ограниченной ответственностью "Донстар" на производственный корпус, площадью 5 369,5 кв.м, литер Е,Е1,Е2,ш1, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1.

В удовлетворении исковых требований о прекращении права собственности на объект незавершенного строительства (производственный корпус) с кадастровым номером 61-61-27/006/2006-277, степенью готовности 98%, назначение: нежилое, площадь: общая площадь застройки 4 936,4 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1 следует отказать, поскольку такой способ защиты права не основана на номер закона. Более того, настоящее решение является основанием для погашения Управлением Росреестра по Ростовской области в ЕГРН регистрационной записи 61-61-27/006/2006-277, на объект незавершенного строительства (производственный корпус) назначение: нежилое, площадь: общая площадь застройки 4 936,4 кв.м, литер ЕЕ1Е2п/Еш1ш2, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, расходы по уплате государственной пошлины относятся на истца с учетом уточнения и предъявления самостоятельного требования о прекращении права собственности на объект незавершенного строительства (производственный корпус).

Кроме того, на депозитный счет Арбитражного суда Ростовской области в счет оплаты услуг эксперта общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» истцом по платежному поручению от 11.04.2017 № 3845 перечислены денежные средства в размере 56 669 руб. Согласно счету общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» на оплату от 19.05.2017 № 130 стоимость проведения судебной экспертизы составляет 56 669 руб. Указанная сумма на оплату судебной экспертизы подлежит перечислению с депозитного счета Арбитражного суда Ростовской области.

В связи с тем, что по существу между сторонами отсутствует спор в отношении объектов недвижимого имущества, являющихся предметом иска, и обращение общества с ограниченной ответственностью «Донстар» в арбитражный суд с иском о признании права собственности на объект недвижимого имущества не связано с наличием противоправных действий (бездействия) со стороны ответчика, государственная пошлина по иску и расходы на судебную экспертизу подлежат отнесению на истца.

Руководствуясь статьями 49, 110, 159, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Ходатайство истца об уточнении исковых требований удовлетворить.

Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «Донстар» на признать право собственности на Производственный корпус, общая площадь застройки 5 369,5 кв.м, литер Е,Е1,Е2,ш1, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Миллерово, ул. Промышленная, 1.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Донстар» в доход федерального бюджета 6 000 рублей государственной пошлины.

Перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» с депозитного счета Арбитражного суда Ростовской области на основании счета от 19.05.2017 № 130 денежные средства в размере 56 669 рублей за проведение судебной экспертизы по делу № А53-33820/16, перечисленные по платежному поручению от 11.04.2017 № 3845.

Решение суда по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не 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 суда по настоящему делу может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, через суд принявший решение.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

О.П. Захарченко