



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 8 «а»
<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

«06» августа 2015 года

Дело № А53-5438/15

Резолютивная часть решения объявлена «04» августа 2015 года
Полный текст решения изготовлен «06» августа 2015 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Смольковой А.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Мурылевой О.А. рассмотрев в судебном заседании материалы дела по иску индивидуального предпринимателя Лозина Евгения Николаевича ИНН 612300029582 ОГРНИП 304612328900070 к Администрации Николаевского сельского поселения, Администрация Неклиновского района о признании права собственности на самовольную постройку,

при участии:

от истца – представитель Шпорт В.В. по доверенности от 21.11.2014;

от ответчика: представитель не явился

установил:

индивидуальный предприниматель Лозин Евгений Николаевич обратился в Арбитражный суд Ростовской области с иском к Администрации Николаевского сельского поселения о признании права собственности на здание магазина Литер А, А1, общей площадью 95,9 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Ростовская область, Неклиновский район, с. Николаевка, пер. Ленина, дом 121а.

Представитель истца в судебном заседании требования поддержал, настаивал на их удовлетворении, ходатайствовал о приобщении к материалам дел дополнительных документов.

Представители ответчиков в судебное заседание не явились, уведомлены надлежащим образом.

Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей ответчиков, извещенных надлежащим образом, в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с учетом правил статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о том, что лица, участвующие в деле,

несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, в 2014 года индивидуальным предпринимателем Лозиным Евгением Николаевичем на земельном участке, расположенном по адресу: Россия, Ростовская область, Неклиновский район, с. Николаевка, пер. Ленина, дом 121а, кадастровый номер 61:26:0110101:8318, предназначенном для размещения объектов торговли, принадлежащем Лозину Е.Н. на праве собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права серии 61-АИ № 181089, выданного 24.01.2014г., было построено здание магазина общей площадью 95,9 кв. м (литер А, А1).

Лозиным Е.Н. подготовлены документы для оформления права собственности на возведенную постройку, а так же проведена техническая инвентаризация объекта.

05.06.2014 истец обратился в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Неклиновского района Ростовской области с заявлением о выдаче разрешительной документации, касающейся строительства указанного объекта.

Письмом от 30.06.2014 № арх/66 Лозина Е.Н. Администрация Неклиновского района отказала в выдаче разрешения на строительство магазина, данное решение мотивированно тем, что объект строительства фактически построен, в связи с чем для узаконения строения рекомендовано обратиться в суд.

Полагая, что у истца имеются все законные основания для признания за ним права собственности на строение в порядке статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, предприниматель обратился в суд с иском

Лозин Е.Н. обратился в Неклиновский районный суд Ростовской области с иском о признании права собственности на самовольную постройку.

Определением Неклиновского районного суда Ростовской области от 16.02.2015 года в принятии вышеуказанного искового заявления отказано, определение мотивированно неподведомственностью указанного спора суду общей юрисдикции, что послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в совокупности, суд пришел к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Признание права 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 оборота. Поэтому иск о признании права подлежит удовлетворению только в случае установления правовых оснований для обладания истцом спорной вещью на заявленном им праве, которое кем-либо оспаривается. Наличие данных обстоятельств должен доказать истец в порядке статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Решение по иску о признании права является основанием для внесения записи о праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно требованиям статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В силу положений статей 17, 18 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», основанием для государственной регистрации прав является документ (совокупность документов) бесспорно свидетельствующих о принадлежности определенного объекта прав определенному в них лицу.

Согласно пункту 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

Как следует из материалов дела и по существу не оспаривается истцом, в 2014 года индивидуальным предпринимателем Лозиным Евгением Николаевичем на земельном участке, расположенном по адресу: Россия, Ростовская область, Неклиновский район, с. Николаевка, пер. Ленина, дом 121а, кадастровый номер 61:26:0110101:8318, предназначенном для размещения объектов торговли, принадлежащем Лозину Е.Н. на праве собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права серии 61-АИ № 181089, выданного 24.01.2014г., было построено здание магазина общей площадью 95,9 кв. м (литер А, А1).

Согласно 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.

Порядок легитимации самовольной постройки установлен статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 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.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке в любом случае является исключительным способом защиты интереса, поскольку по общему правилу самовольное строительство запрещено, а самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом. Указанный способ защиты права может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по независящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в порядке, установленном нормативными актами,

регулирующими отношения по градостроительной деятельности и по использованию земель.

В пункте 26 совместного 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» (далее - постановление от 29.04.2010 № 10/22) арбитражным судам разъяснено: 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.

В соответствии с постановлением от 29.04.2010г. № 10 Пленума Верховного Суда РФ, № 22 Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, п. 26, при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Иск о признании права собственности на самовольную постройку может быть удовлетворен судом при доказанности следующих обстоятельств:

- строительство объекта осуществлено заинтересованным лицом на земельном участке, находящемся в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании;

- застройщиком получены предусмотренные законом разрешения на строительство и согласования; при отсутствии указанных разрешений необходимо наличие доказательств, что застройщик принимал надлежащие меры легализации строительства, в частности, обращался в установленном порядке за получением разрешения на строительство и/или утверждением акта ввода объекта в эксплуатацию, но ему неправомерно было отказано либо решение уполномоченным органом в предусмотренный законом срок не принято. 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.

Указанный подход соответствует правовым позициям, сформулированным в постановлении от 29.04.2010 № 10/22.

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.

В силу части 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Определением Арбитражного суда от 25.05.2015 по настоящему делу была назначена экспертиза, проведение которой поручено ООО «Альфа-Эксперт» эксперту Терещенко Илье Олеговичу. Перед экспертом были поставлены следующие вопросы:

- Обладает ли объект здание магазина общей площадью 95,9 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Ростовская область, Неклиновский район, с. Николаевка, пер. Ленина, д. 121а, признаками недвижимого имущества?

- соответствует ли здание магазина общей площадью 95,9 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Ростовская область, Неклиновский район, с. Николаевка, пер. Ленина, д. 121а, требованиям СНиП, ГОСТов и другим нормативным строительным актам для зданий и сооружений?

- создает ли здание магазина общей площадью 95,9 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Ростовская область, Неклиновский район, с. Николаевка, пер. Ленина, д. 121а, угрозу жизни и здоровью граждан возведенными зданиями, сооружениями?

По результатам данной экспертизы в материалы дела представлено экспертное заключение общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» эксперта Терещенко Ильи Олеговича от 25.06.2015 № 334-06.2015, согласно которому по первому вопросу эксперт пришел к выводу, что здание магазина литер «А», «А1», расположенное по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Николаевка, пер. Ленина, 121а в виду своего функционального назначения и конструктивных особенностей относится к недвижимому имуществу, является объектом капитального строительства т.к. для возведения объекта выполнялись земляные и строительные-монтажные работы по устройству заглубленных фундаментов, возведению несущих, ограждающих конструкций.

Исследуемый объект - здание магазина литер «А», «А1», расположенное по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Николаевка, пер. Ленина, 121а обладает основными признаками недвижимого имущества.

В результате экспертного исследования выявлено, что здание магазина соответствует градостроительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами рассмотренным в исследовательской части заключения, а также строительным нормам по следующим параметрам: объемно-планировочному решению, естественному и искусственному освещению, вентиляции, долговечности, безопасности при использовании, пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологических требований.

Расположение здания магазина не противоречит требованиям градостроительных норм, рассмотренным в исследовательской части заключения. В результате произведенного исследования, экспертом установлено, что здание магазина расположено в границах земельного участка с кадастровым номером: 61:26:0110101:8318 по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Николаевка, пер. Ленина, 121а. Разрешенное использование данного земельного участка: для размещения объектов торговли. Фактическое использование данного участка не противоречит разрешенному.

На момент проведения судебного экспертного осмотра строительные конструкции здания магазина не имеют видимых деформаций, повреждений и дефектов свидетельствующих о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм. Здание магазина литер отвечает требованиям СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений». №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». При строительстве 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. Объемно - планировочные решения здания магазина позволяют обеспечить беспрепятственную эвакуацию людей наружу через дверные проемы ведущие непосредственно наружу. Нежилое здание магазина в полной мере обеспечено водоснабжением, канализацией, теплоснабжением, электроснабжением и противопожарной сигнализацией. Конструктивные, объемно-планировочные и

инженерно-технические решения нежилого здания магазина обеспечивают условия для безопасного передвижения сотрудников и посетителей внутри здания и около него.

Как усматривается из экспертного заключения, конструктивные элементы нежилого здания магазина на момент исследования не имеют повреждений, деформаций, трещин, отклонений по вертикали и иных признаков, указывающих на снижение их несущей способности, исключают возможность недопустимого ухудшения эксплуатационных свойств здания, а также разрушений, приводящих к необходимости прекращения их эксплуатации. После проведения строительных работ по возведению здания магазина литер «А», «А1» все несущие конструкции исследуемого объекта находятся в работоспособном состоянии.

Полученные результаты проанализированы и позволяют эксперту прийти к выводу о том, что исследуемое здание магазина общей площадью 95,9 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Ростовская область, Неклиновский район, с. Николаевка, пер. Ленина, д. 121а, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а так же зданиями и сооружениями возведенным вблизи исследуемого здания магазина литер «А», «А1».

Оценивая доказательства, суд приходит к выводу, что представленное заключение эксперта соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, содержит достаточную информацию.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что имеется необходимая совокупность оснований для удовлетворения иска, предусмотренная положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, отсутствует.

Право на объекты недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, а потому иск о признании этого права с учетом описанных обстоятельств является надлежащим способом его защиты.

Указанные обстоятельства в совокупности являются основанием для удовлетворения заявленных требований.

В связи с тем, что по существу между сторонами отсутствует спор в отношении объекта, являющихся предметом иска и обращение индивидуального предпринимателя Лозина Евгения Николаевича в арбитражный суд с исковым заявлением о признании права не связано с наличием противоправных действий (бездействия) со стороны ответчика, основания для возложения на него судебных расходов по оплате государственной пошлины отсутствуют.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить.

Признать право собственности индивидуального предпринимателя Лозина Евгения Николаевича на здание магазина Литер А, А1, общей площадью 95,9 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Ростовская область, Неклиновский район, с. Николаевка, пер. Ленина, дом 121а.

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, установленном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

А.В. Смолькова