



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6  
<http://www.spb.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*

*15 сентября 2023 года*

*Дело № А56-106454/2022*

Резолютивная часть решения объявлена 14 сентября 2023 года.  
Полный текст решения изготовлен 15 сентября 2023 года.

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:**  
**судьи Нетосов С.В.,**

при ведении протокола судебного заседания Жарковой Е.О.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: общество с ограниченной ответственностью «БАЛТСТРОЙ»;

ответчик: Администрация муниципального образования «ВСЕВОЛОЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН» Ленинградской области;

третье лицо

1) Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы ленинградской области;

2) Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области;

3) Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙБАЛТПРОЕКТ»,

о признании права собственности,

при участии от истца Синявский Р.Д. от 09.07.2023;

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Балтстрой» обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском заявлением к Администрации муниципального образования «ВСЕВОЛОЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН» Ленинградской области о признании права собственности.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены:

1) Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы ленинградской области;

2) Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области;

3) Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙБАЛТПРОЕКТ».

В ходе судебного разбирательства истец ходатайствовал о проведении судебной строительно-технической экспертизы.

Определением арбитражного суда от 16 марта 2023 года ходатайство ООО «Балтстрой» о проведении судебной экспертизы удовлетворено; проведение экспертизы поручено экспертам ООО «Экспертные решения» Филиппову В.А. и Богданову А.О.

В материалы дело поступило экспертное заключение ООО «Экспертные решения»

В судебном заседании 07.09.2023 объявлен перерыв по ходатайству истца для ознакомления с результатами экспертизы.

Судебное заседание после перерыва продолжено.

Представитель истца поддержал исковые требования в полном объеме.

Представители ответчика и третьих лиц, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в заседание не явились, ввиду чего дело рассмотрено в их отсутствие по правилам статьи 156 АПК РФ.

Учитывая достаточность собранных по делу материалов, суд из предварительного заседания перешел к судебному разбирательству дела по существу в настоящем судебном заседании в соответствии с п. 4 ст. 137 АПК РФ.

При оглашения решения судом, истец, указал, что им допущена опечатка в просительной части искового заявления в части перечисления всех объектов, которые входят в многоквартирный дом (многоквартирный жилой дом, количество этажей объекта недвижимости 6, в том числе подземных 1, площадь объекта недвижимости 3332,8 кв.м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 47:07:1301002:335, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, пр. Октябрьский, уч. 77/3.

Учитывая, что описательная часть искового заявления содержит указания на спорные объекты, постановка вопросов экспертам произведена, исходя из полного перечня объектов и представленное экспертное заключение содержит ответы на них, суд полагает возможным принять дополнительное решение в указанной части.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и оценив представленные в дело доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, суд пришел к следующему

Общество с ограниченной ответственностью «Балтстрой» является собственником объекта недвижимости: многоквартирный дом, степень готовности объекта незавершенного строительства 79%, площадь застройки 2842 кв.м., с кадастровым номером: 47:07:1302015:1064, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Октябрьский, д. 75, корп. 2.

ООО «Балтстрой» приобрело Здание у ООО «Всеволожское инвестиционное агентство развития территорий» на основании Договора № 2 купли-продажи строительных конструкций в сборе, находящихся на земельном участке с кадастровым номером 47:07:13-01-002:0035, по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пересечение угол ул. Заводская и пр. Октябрьский от 17.07.2015 года (рег. запись № 47:07:1302015:1064-47/012/2020-1 от 17.02.2020г.).

26 декабря 2017 года между администрацией Муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (далее по тексту - Администрация) и Обществом с ограниченной ответственностью «Балтстрой» заключен Договор № 6550/1.6-08 аренды земельного участка (дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 21.08.2020), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, пр. Октябрьский, уч. 77/3, площадью 1180 кв. м., кадастровый номер 47:07:1301002:335, категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: размещение многоквартирных среднеэтажных жилых домов со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже, для использования в целях завершения строительства многоквартирного жилого дома (далее по тексту - Земельный участок). Договор аренды в настоящее время действующий и продлен на срок до 06.12.2023 года.

01.03.2021 года ООО «Балтстрой» заключило с ООО «Стройбалтпроект» Договор на выполнение функций технического заказчика. В соответствии с условиями договора, ООО «Стройбалтпроект» обязалось по заданию ООО «Балтстрой» получить всю необходимую исходно-разрешительную документацию на строительство Объекта, построить и сдать объект в эксплуатацию, в дальнейшем передать его Обществу по акту приема-передачи, а также подготовить и направить необходимые документы для государственной регистрации права собственности на общество в регистрирующие органы на построенный объект.

2015 году было подготовлено техническое заключение по результатам обследования строительных конструкций здания неоконченного строительства, расположенного по адресу: город Всеволожск, Ленинградской области, в месте пересечения улицы Заводской и Октябрьского проспекта. По результату данного заключения были даны рекомендации: для нормальной и безаварийной эксплуатации здания необходимо предусмотреть следующее:

1. Произвести ремонт оконных заполнений и балконного остекления.
2. Установит нащельники и линейные открытия в зоне балконов (лоджий).
3. Произвести ремонт (устройство) нового открытия крыши в зоне его отсутствия.
4. Выполнить устройство и ремонт инженерных сетей.
5. Выполнить конструкции крылец.
6. Выполнить устройство маршей ведущих в подвальные помещения.
7. Выполнить устройство отмостки вокруг здания.
8. Выполнить устройство дверных заполнений.
9. Установить в оконные проемы отливы.
10. Выполнить мелкий ремонт штукатурки фасадов.
11. Установить в лазы, ведущие на чердак заполнения.
12. Выполнить усиление или замену перекрытия антресоли и междуэтажных перекрытий.

До заключения вышеуказанного договора, между сторонами был заключен 15.02.2021 года акт осмотра и обследования объекта на предмет его фактического состояния.

Проектной документацией, разработанной ООО «Стройбалтпроект», предусмотрена реконструкция объекта незавершенного строительства в части корректировки планировочных решений здания в осях 1-13/А-Ш. Также проведены работы по улучшению технического состояния строительных конструкций перекрытий, стен, кровли, фундаментов здания для возможности дальнейшей безопасной эксплуатации здания.

Как следует из проектной документации и технического плана, работы, предусмотренные проектной документацией, не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания и не повлекли в дальнейшем изменение контура здания.

Истец на обращение в Администрацию о согласовании цветового решения фасадов здания, получил ответ от 14.09.2021 № 15741/1.0-15 отв., в котором имеются рекомендации при выборе цветового решения.

Как указывает истец, вследствие нарушений ООО «Стройбалтпроект» своих обязательств, строительство (реконструкция) объекта завершено без получения Разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством, однако выполнено в полном соответствии со строительными нормами, соблюдено целевое назначение и разрешенное использование земельного участка.

В порядке ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» по заказу истца в результате выполнения кадастровых

работ в связи со строительством (реконструкцией) объекта на земельном участке, на основании проектной документации и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, градостроительного плана и фактическим обмерам, кадастровым инженером был произведен подсчет площади и подготовлены технический план на здание «Многоквартирный дом» и помещений в нем, содержащие технические характеристики помещений, с поэтажными планами и ведомостью площадей и их площадью.

11.10.2022 Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области выдано решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Ссылаясь на то, что построенные здания угрозу жизни и здоровью граждан не представляют, параметры, установленные градостроительным регламентом, не нарушены, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском о признании права собственности на объект.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи по правилам статьи 71 АПК РФ, суд пришел к следующему выводу.

В соответствии с п. 1 ст. 41 ЗК РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, обладателей публичных сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 настоящего Кодекса, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 указанной статьи.

В материалах дела представлен договор аренды земельного участка, заключенного с собственником земельного участка в лице администрации Муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, на использования земельного участка в целях завершения строительства многоквартирного жилого дома.

В соответствии с частью 2 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. Согласно пункту 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В соответствии с пунктом 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. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 той же статьи. В пункте 3 статьи 222 ГК РФ указано, что 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 установленным требованиям;

- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Согласно пункту 22 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление N 10/22) собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, а также лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки.

Как указано в пункте 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

При этом, суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

В пункте 26 Постановления N 10/22 указано, что, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан; с этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. 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.

С целью установления того, соответствует ли постройка существующим требованиям и не создает ли угрозу для третьих лиц, по делу была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Экспертные решения» Филиппову В.А. и Богданову А.О.

Как следует из заключения ООО «Экспертные решения», построенные объекты недвижимого имущества: соответствуют требованиям современных строительных, градостроительных, противопожарных и санитарных норм и правил. Объекты недвижимости и их эксплуатация не создают угрозу жизни и здоровью граждан, сохранение объектов не нарушает права и интересы третьих лиц.

Здание используется истцом по назначению в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка, и в соответствии с полученным Градостроительным планом земельного участка № РФ-47-4-04-1-01-2022-0075,

подготовленным Управлением архитектуры и градостроительства администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области и зарегистрированный 21.02.2022г. в администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.

Градостроительным планом земельного участка № РФ-47-4-04-1-01-2022-0075 установлено, что Земельный участок расположен в территориальной зоне ТЖ-3 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами).

Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области "Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Всеволожск" Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 7 от 26.01.2022г. установлены основные виды разрешенного использования Земельного участка.

Размещение на рассматриваемом земельном участке объекта недвижимого имущества: «Многokвартирного жилого дома», видам основного разрешенного использования: «среднеэтажная жилая застройка» – соответствует.

Наличие договора на выполнение функций технического заказчика заключенного истцом с подрядчиком, а так же подготовка вышеуказанной исходно-разрешительной документации, свидетельствует о добросовестности истца, и о том, что истец предпринимал меры для того, чтобы возвести объекты капитального строительства в соответствии с требованиями, предъявляемыми законодательством к порядку оформления и согласования проектной документации и требованиями к порядку оформления документации в ходе строительства.

Оценив представленное заключение по правилам статей 71, 86 АПК РФ, суд приходит к выводу о том, что заключение эксперта отражает все установленные статьей 86 АПК РФ сведения, оснований не доверять сделанному экспертом выводу не установлено, каких-либо доказательств, опровергающих выводы эксперта, не представлено.

Таким образом, суд считает представленное экспертное заключение надлежащим доказательством по делу.

В нарушение статьи 65 АПК РФ Администрацией не представлено надлежащих доказательств нарушения чьих-либо прав строительством объектов недвижимости. Доводов о невозможности сохранения самовольной постройки не приведено.

Таким образом, иск подлежит удовлетворению в полном объеме.

Судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности является основанием для регистрации права собственности в ЕГРН.

В соответствии с пунктом 19 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" судебные расходы, понесенные в связи с рассмотрением требований, удовлетворение которых не обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца ответчиками, распределению не подлежат.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

#### **Р Е Ш И Л :**

Признать право частной собственности за Обществом с ограниченной ответственностью ООО «Балтстрой», адрес: 199004, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., дом 37, лит.А, оф.215, ИНН 7806385430, КПП 780101001, ОГРН 1089847154088, на объекты недвижимости:

1) Российская Федерация, 188643, Ленинградская область, район,







39) Российская Федерация, 188643, Ленинградская область, район, Всеволожский, город Всеволожск, проспект Октябрьский, дом 75, квартира 39, назначение помещения: жилое, вид помещения: квартира, наименование помещения: квартира 39, площадь 47,0 кв.м.

40) Российская Федерация, 188643, Ленинградская область, район, Всеволожский, город Всеволожск, проспект Октябрьский, дом 75, квартира 40, назначение помещения: жилое, вид помещения: квартира, наименование помещения: квартира 40, площадь 51,4 кв.м.

41) Российская Федерация, 188643, Ленинградская область, район, Всеволожский, город Всеволожск, проспект Октябрьский, дом 75, квартира 41, назначение помещения: жилое, вид помещения: квартира, наименование помещения: квартира 41, площадь 37,6 кв.м.

42) Российская Федерация, 188643, Ленинградская область, район, Всеволожский, город Всеволожск, проспект Октябрьский, дом 75, помещение 1-Н, назначение помещения: нежилое, наименование помещения: 1-Н водомерный узел, площадь помещения 16,0 кв.м.

43) Российская Федерация, 188643, Ленинградская область, район, Всеволожский, город Всеволожск, проспект Октябрьский, дом 75, помещение 2-Н, назначение помещения: нежилое, наименование помещения: 2-Н помещение уборочного инвентаря, площадь помещения 14,8 кв.м.

44) Российская Федерация, 188643, Ленинградская область, район, Всеволожский, город Всеволожск, проспект Октябрьский, дом 75, помещение 3-Н, назначение помещения: нежилое, наименование помещения: 3-Н электрощитовая, площадь помещения 10,6 кв.м.

45) Российская Федерация, 188643, Ленинградская область, район, Всеволожский, город Всеволожск, проспект Октябрьский, дом 75, помещение 1-ЛК, назначение помещения: нежилое, наименование помещения: 1-ЛК, площадь помещения 153,9 кв.м.

46) Российская Федерация, 188643, Ленинградская область, район, Всеволожский, город Всеволожск, проспект Октябрьский, дом 75, помещение 2-ЛК, назначение помещения: нежилое, наименование помещения: 2-ЛК, площадь помещения 84,6 кв.м.,

которые входят в многоквартирный дом (многоквартирный жилой дом, количество этажей объекта недвижимости 6, в том числе подземных 1, площадь объекта недвижимости 3332,8 кв.м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 47:07:1301002:335, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, пр. Октябрьский, уч. 77/3.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Нетосов С.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 13.03.2023 10:38:00  
Кому выдана Нетосов Сергей Владимирович