



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-18065/2023

25 августа 2023 года

Резолютивная часть решения объявлена 23 августа 2023 года.

Решение в полном объёме изготовлено 25 августа 2023 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Голубевой Ю.Н., при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи секретарём судебного заседания Щербиной В.О., рассмотрев в судебном заседании дело по иску акционерного общества «Новосибирскэнергосбыт», г. Новосибирск (ИНН 5407025576)

к администрации Карасукского района Новосибирской области, г. Карасук (ИНН 5422110610)

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: 1. Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, г.Новосибирск (ИНН 5407063282), 2. Федеральное казенное учреждение «Центр по обеспечению деятельности казначейства России», г.Москва (ИНН 7709895509),

о признании права собственности,

при участии представителей:

от истца: Назаренко М.С., доверенность №153/2022 от 03.06.2022, паспорт, диплом; Подунова И.А., доверенность №204/2022 от 23.08.2022, паспорт, диплом;

от ответчика: не явился, извещен;

от третьих лиц: 1) не явился, извещен; 2) Ткачев Н.В., доверенность №46-03-19/177 от 29.12.2022, диплом, паспорт;

УСТАНОВИЛ:

акционерное общество «Новосибирскэнергосбыт» (далее – истец, АО «Новосибирскэнергосбыт») обратилось в арбитражный суд с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к администрации Карасукского района Новосибирской области (далее – ответчик, администрация) о признании права собственности на одноэтажное нежилое здание, назначение – склад, общей площадью 37,4 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 54:08:010142:23, по адресу: Новосибирская область, Карасукский район, г.Карасук, ул.Д.Бедного, 62 «а».

Истец в судебном заседании поддержал заявленные требования, просил их удовлетворить.

Ответчик в судебное заседание не явился, в представленном отзыве возражений в отношении удовлетворения заявленных требований не заявил, оставил разрешение настоящего спора на усмотрение суда, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Третье лицо - Федеральное казенное учреждение «Центр по обеспечению деятельности Казначейства России» в судебном заседании и представленном отзыве не возражало в отношении удовлетворения заявленных требований.

Третье лицо - Территориальное Управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области в судебное заседание не явилось, отзыв по существу заявленных требований не представило.

В силу пункта части 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ответчик и третье лицо считаются извещенными надлежащим образом, и суд считает возможным разрешить спор в их отсутствие на основании пункта 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев заявленные исковые требования, исследовав в совокупности представленные в материалы дела доказательства,

арбитражный суд приходит к выводу о наличии правовых основания для удовлетворения заявленных исковых требований, при этом исходит из следующего.

Истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 54:80:010142:23, общей площадью 4544+/-24 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация зданий и сооружений, расположенного по адресу: НСО, Карасукский р-он, г.Карасук, ул.Демьяна Бедного, 62«а», что подтверждается выпиской из ЕГРН от 23.01.2023, запись № 54-54-09/004/2010-461 и свидетельством о государственной регистрации права от 06.04.2010 серия 54 АГ 911210.

На указанном земельном участке находятся три нежилых здания, площадью 619,2 кв.м., с кадастровым номером 54:08:010142:115, площадью 242,5 кв.м., с кадастровым номером 54:08:010142:259 и площадью 28,9 кв. м., с кадастровым номером 54:08:010142:119, принадлежащих истцу на праве собственности, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права 54 АД 187590 от 13.01.2011, 54 АЕ 289515 от 13.03.2014 и 54 АГ 911211 от 06.04.2010, соответственно.

В 2010 году на указанном земельном участке истец без получения необходимого разрешения на строительство, построил одноэтажное нежилое здание из железобетонных плит, общей площадью 37,4 кв.м.

15.02.2023 истец обратился в администрацию Карасукского района Новосибирской области с заявлением о выдаче разрешения на строительство.

Уведомлением от 22.02.2023 истцу было отказано в выдаче разрешения на строительство, ввиду отсутствия проектной документации.

14.02.2023 истец обратился в администрацию Карасукского района Новосибирской области с заявлением о выдаче разрешения на ввод спорного объекта в эксплуатацию.

Однако, уведомлением от 21.02.2023 истцу было отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, ввиду отсутствия необходимой разрешительной документации.

Ссылаясь на то, что в административном порядке легализовать спорный объект не представляется возможным, истец обратился в арбитражный суд с настоящими исковыми требованиями по правилам статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно части 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.

Между тем, строительство (реконструкция) спорного объекта осуществлено на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, с выполнением требований градостроительных и строительных норм и правил, но без получения разрешения на строительство (реконструкцию).

В качестве доказательств, подтверждающих соответствие спорного объекта градостроительным и строительным, пожарным и санитарно – эпидемиологическим нормам и правилам, истцом в материалы дела представлено:

- экспертное заключение №5276/2022 от 15.02.2022, в ред. дополнения от 15.06.2022, по результатам технического обследования конструкций нежилого здания, составленное ООО «Мэлвуд», согласно которому здание соответствует строительным нормам и требованиям, находится в работоспособном состоянии, не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан;

- заключение о соответствии объекта требованиям норм и правил пожарной безопасности №15/01-2022 от 26.01.2022, выполненное ООО «Автоматика - АСО», в соответствии с которым нежилое здание соответствует требованиям норм и правил пожарной безопасности, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц;

- экспертное заключение №5-1-33-1 от 19.05.2023, составленное ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Новосибирской области» в Карасукском районе, в соответствии с которым спорный объект соответствует требованиям: СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция; СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно – эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно – противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий; СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;

- заключение кадастрового инженера, подготовленное ООО «Гильдия Сибири» о соответствии объекта градостроительным нормам и правилам, согласно которому здание соответствует градостроительным нормам и требованиям, правилам землепользования и застройки, с учетом согласования уменьшения отступов, не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан, при возведении объекта соблюдены отступы от границ смежных земельных участков и объектов недвижимости;

- постановление №286-п от 09.02.2023 администрации Карасукского района Новосибирской области «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства»,

согласно которому акционерному обществу «Новосибирскэнергосбыт» предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:08:010142:23, площадью 4544 квадратных метров, расположенного по адресу: Новосибирская область, Карасукский район, г.Карасук, ул.Демьяна Бедного, 62 «а», в части уменьшения минимального отступа с 3м до 0м со стороны земельного участка под хозяйственными постройками собственников квартир по ул.Демьяна Бедного, 60.

Таким образом, при возведении (реконструкции) самовольной постройки не были допущены нарушения градостроительных и строительных норм и правил, постройка не создает угрозу жизни и здоровью граждан, что подтверждается вышеуказанными заключениями.

Как следует из представленных истцом в материалы дела документов, спорный объект находится в пределах земельного участка, принадлежащего истцу на праве собственности.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Требования истца основаны на положениях статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ 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.

Согласно разъяснениям, изложенным в п.26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О

некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к её 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 со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации признание права является одним из способов судебной защиты гражданских прав.

Согласно пункту 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Действующее законодательство Российской Федерации (гражданское, земельное и градостроительное) регламентирует, что условиями приобретения права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество является соблюдение при его создании закона и иных правовых актов (пункт 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации), то есть необходима совокупность юридических фактов: предоставление земельного участка для строительства объекта (статьи 29 - 32 Земельного кодекса Российской Федерации); получение разрешения на строительство (статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации); соблюдение при возведении (реконструкции) объекта градостроительных, строительных, санитарных, природоохранных и других норм, установленных законодательством; а также государственная регистрация права на такой объект (статья 219 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Несоблюдение при создании объекта недвижимого имущества требований закона и иных правовых актов влечет за собой признание последнего самовольной постройкой, право собственности, на которую не возникает в силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В отношении объектов, подпадающих по своим физическим характеристикам под понятие недвижимого имущества, созданных с нарушением требований законодательства, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Истцом не оспаривается, что спорное строение возведено (реконструировано) без получения необходимого разрешения на строительство (реконструкцию), получение которого предусмотрено Федеральным законом "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Следовательно, спорный объект соответствует признакам самовольной постройки.

Возможность признания права собственности на самовольную постройку в судебном порядке предусмотрена пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и является исключением.

Исходя из пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, где осуществлена постройка.

Учитывая вышеизложенное, суд констатирует, что 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, принимало меры.

Согласно статье 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).

Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Последствия самовольной постройки, возведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившем постройку, при условии, что она расположена на земельном участке, предоставленном этому лицу под возведенную постройку, и, если постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В пункте 9 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 ГК РФ" разъяснено, что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

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.

По смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться лишь в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный объект недвижимости в порядке, установленном законом.

Сам по себе факт самовольного возведения строения и наличие в гражданском законодательстве права судебной легализации такого объекта по правилам статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не могут быть приняты судом в качестве достаточного основания для удовлетворения иска. В противном случае при удовлетворении требований на основании пункта 3 названной статьи имел бы место упрощенный порядок легализации самовольного строения, применение которого ставило бы добросовестного застройщика, получающего необходимые для строительства документы в установленном порядке, в неравное положение по сравнению с самовольным застройщиком, который не выполнял предусмотренные законом требования.

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу статей 8, 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации застройщик имеет право осуществлять строительство только на основании

разрешения на строительство, выданного уполномоченным органом власти по установленной форме.

Выдача разрешений на строительство объектов недвижимости относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Разрешение на строительство представляет собой единственное законное основание для осуществления строительства либо реконструкции.

Истец обращался за получением разрешения на строительство (реконструкцию) и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Истец подтвердил факт обращения в уполномоченный орган для получения документов, необходимых для оформления самовольной постройки; отказ уполномоченного органа в удовлетворении такого заявления; проверку самовольной постройки на соответствие предусмотренным законодательством нормам и правилам для решения вопроса о возможности её сохранения.

Таким образом, истец предпринял все зависящие от него меры для узаконения самовольной постройки в административном порядке.

Учитывая изложенное, суд констатирует, что единственным признаком спорной самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство (реконструкцию); сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, что подтверждает наличие совокупности условий, позволяющих признать за истцом право собственности на самовольно возведенный (реконструированный) объект недвижимости.

Поскольку администрация Карасукского района Новосибирской области, привлеченная к участию в деле в качестве ответчика, в материально-правовых отношениях с истцом не состояла, каких-либо действий, нарушающих права и интересы истца не совершала, расходы по уплате государственной пошлины относятся на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

иск удовлетворить.

Признать право собственности акционерного общества «Новосибирскэнергосбыт», г. Новосибирск (ИНН 5407025576) на одноэтажное нежилое здание, назначение – склад, общей площадью 37,4 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 54:08:010142:23, по адресу: Новосибирская область, Карасукский район, г.Карасук, ул.Д.Бедного, 62 «а».

Решение арбитражного суда, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд, город Томск.

Решение арбитражного суда, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого решения, в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа, город Тюмень, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Ю.Н.Голубева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 20.02.2023 8:06:00
Кому выдана Голубева Юлия Николаевна