



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-21529/2017

Резолютивная часть решения оглашена 04.10.2017, полный текст решения изготовлен 20.10.2017.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Перشوгиба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Метакса Парфены Ивановны (ИНН 230401446703 ОГРНИП 316230400066122),

к Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (ИНН 2304026276 ОГРН 1022300777840),

о признании права собственности,

при участии: от истца- представитель по доверенности Шиловский Д.В., от ответчика- не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

ИП Метакса П.И. обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности.

Истцом обеспечена явка представителя по доверенности в судебное заседание.

Ответчик, будучи надлежащим образом извещенным о месте и времени судебного заседания, явку представителя по доверенности не обеспечил.

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

Ответчиком в материалы дела представлен отзыв, согласно которого Администрация муниципального образования город-курорт Геленджик не возражает относительно удовлетворения заявленных требований.

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

Согласно материалам искового заявления, индивидуальный предприниматель Ефремова Парфена Григорьевна является арендатором земельного участка по договору аренды от 22.10.2012 № 4000004486, согласно условий которого истцу во временное владение и пользование предоставлен земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по улице Островского, 149а в городе Геленджике для размещения многоэтажных жилых домов.

Истец отмечает, что 08.12.2016 Администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик ИП Метакса П.И. выдано разрешение на строительство №23-303000-366-2016, согласно которого истцу разрешено строительство комплекса многоэтажных жилых домов по улице Островского 149а в городе Геленджике, состоящего из дома № 1, количество этажей 7, в том числе подземный этаж, площадью 4 652,5 кв.м., жилого дома № 2, количество этажей 7, в том числе подземный этаж, общей площадью 4 652,5 кв.м., жилого дома № 3, количество этажей 7, в том числе подземный этаж, общей площадью 4 652,5 кв.м.

На основании разрешения на строительство от 08.12.2016 №23-303000-366-2016 истцом возведен жилой дом, при строительстве которого допущены отклонения от выданного разрешения на строительство, за счет увеличения этажности на 1 этаж.

С целью ввода объекта в эксплуатацию жилого дома, 22.09.2016 истец обратилась с соответствующим заявлением в Администрацию муниципального образования город-курорт Геленджик.

Управлением Архитектуры градостроительства Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, основанием для чего явилась квалификация спорного объекта администрацией как самовольной постройки.

В настоящий момент ИП Метакса П.И. лишена возможности зарегистрировать право собственности на указанный объект недвижимости, поскольку на построенный объект отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Полагая себя собственником спорных объектов недвижимости, ИП Метакса П.И. обратилась 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 соответствии с пунктами 1 и 2 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. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

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.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 25.07.2017 в рамках настоящего дела назначена судебная экспертиза.

Проведение экспертизы поручено Государственному унитарному предприятию Краснодарского края «КРАЙТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - КРАЕВОЕ БТИ».

На разрешение эксперта поставить следующие вопросы:

1. Определить в границах какого земельного участка расположены спорные объекты:

1) многоквартирный жилой дом лит. «А», количество этажей: 9, в том числе цокольный этаж, мансарда, общей площадью здания: 5353,4 кв.м., в том числе общей площадью жилых помещений 3684,3 кв.м. и общей площадью обособленных нежилых помещений 1130,0 кв. и площадью мест общего пользования 539,1 кв.м., без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас, площадь балконов, лоджий, веранд и террас 291,0 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Геленджик, ул.Островского, 149а. Год постройки 2017. Количество квартир однокомнатных 63, двухкомнатных 14;

2) многоквартирный жилой дом лит. «Б», количество этажей: 9, в том числе цокольный этаж, мансарда, общей площадью здания: 5342,5 кв.м., в том числе общей площадью жилых помещений 3684,3 кв.м. и общей площадью обособленных нежилых помещений 1119,1 кв.м. и площадью мест общего пользования 539,1 кв.м., без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас, площадь балконов, лоджий, веранд и террас 291,0 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Геленджик, ул.Островского, 149а. Год постройки 2017. Количество квартир однокомнатных 63, двухкомнатных 14;

3) многоквартирный жилой дом лит. «В», количество этажей: 9, в том числе цокольный этаж, мансарда, общей площадью здания: 5342,0 кв.м., в том числе общей площадью жилых помещений 3684,2 кв.м. и общей площадью обособленных нежилых помещений 1118,7 кв.м. и площадью мест общего пользования 539,1 кв.м., без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас, площадь балконов, лоджий, веранд и террас 291,0 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Геленджик, ул.Островского, 149а. Год постройки 2017. Количество квартир однокомнатных 63, двухкомнатных 14.

2. Соответствует ли расположение спорных объектов правилам землепользования и застройки?

3. Не находятся ли спорные объекты в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

4. Не нарушает ли сохранение указанных спорных объектов прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей?

5. Соответствуют ли спорные объекты техническим и строительным нормам и правилам?

6. Соответствуют ли спорные объекты выданному разрешению на строительство и проектной документации?

7. Не создает ли сохранение указанных спорных объектов угрозу жизни и здоровью граждан?

Согласно представленному в материалы дела экспертному заключению от 18.08.2017, экспертом сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывает, что по результатам инструментальной съемки составлена карта (план) границ объектов обследования на земельном участке. Карта (план) границ объектов обследования представлена на станции № 69, приложение 1. Согласно карте (план) границ объектов обследования, экспертом сделан вывод, что объекты исследования многоквартирные жилые дома литер «А», литер «Б», литер «В» расположены в границах земельного участка с кадастровым 23:40:0000000:883 по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Островского, 149а.

Отвечая на вопрос соответствует ли расположение спорных объектов правилам землепользования и застройки, экспертом сделан вывод, что спорные объекты капитального строительства - многоквартирные жилые дома литер «А», литер «Б», литер «В» расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Островского, 149а соответствуют правилам землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Геленджик.

Исследуя вопрос не находятся ли спорные объекты в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка, эксперт указывает, что спорные объекты капитального строительства-многоквартирные жилые дома литер «А», литер «Б», литер «В», расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Островского, 149а, размещены на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0000000:883, во второй зоне санитарной охраны курорта, в соответствии с границами зон санитарной охраны округа Геленджикской группы курортов, утверждены постановлением Совета Министров РСФСР от 17 декабря 1987 года №494. Вблизи объектов исследования не расположены объекты, не связанные с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, объекты загрязняющие окружающую природную среду и приводящие к истощению природных лечебных ресурсов, также на момент обследования вблизи объектов не ведется строительство новых и расширение действующих промышленных объектов, не связанных непосредственно с освоением лечебно-оздоровительной местности, а также с развитием и благоустройством курорта.

Отвечая на вопрос не нарушает ли сохранение указанных спорных объектов прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей, эксперт указывает, что строительство спорных объектов капитального строительства - многоквартирные жилые дома литер «А», литер «Б», литер «В», выполнено в

соответствии с утвержденным Градостроительным планом земельного участка №00000000003957 от 31.03.2015г. и выписки №1796 из правил землепользования и застройки части территории муниципального образования город-курорт Геленджик по земельному участку с кадастровым номером 23:40:0000000:883, расположенному по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Островского, 149а от 15.07.2014.

Следовательно, минимальные отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 23:40:0000000:883 для размещения объектов капитального строительства - многоквартирные жилые дома литер «А», литер «Б», литер «В» соблюдены.

Исходя из вышеизложенного, экспертом сделан вывод, что спорные объекты не нарушают прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей.

Исследуя вопрос о соответствии спорных объектов техническим и строительным нормам и правилам, эксперт указывает, что в результате исследования спорных объектов капитального строительства многоквартирные жилые дома литер «А», литер «Б», литер «В», расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Островского, 149а, соответствуют строительным, противопожарным, санитарно-техническим нормам и требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, рассматриваемым в рамках строительно-технической экспертизы, а также национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

На вопрос о соответствии спорных объектов выданному разрешению на строительство и проектной документации, эксперт отмечает, что в результате исследования материалов дела № А32-21529/2017 и фактического экспертного осмотра спорных объектов, установлено следующее: расположение и ориентация объектов исследования литер «А», «Б», «В» по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Островского, 149а, соответствует проектной документации, но в части этажности не соответствует, следовательно, не соответствует выданному разрешению на строительство.

Исследуя вопрос седьмой вопрос, эксперт делает вывод о том, что нормативный уровень фактического, технического состояния спорных объектов многоквартирные жилые дома литер «А», «Б», «В», расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Островского, 149а соответствуют требованиям нормативных

документов, следовательно, не создают угрозы для жизни, безопасности здоровья граждан.

Таким образом, экспертным заключением Государственного унитарного предприятия Краснодарского края «КРАЙТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - КРАЕВОЕ БТИ» от 18.08.2017 сделан вывод о том, что спорный объект создан без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, его сохранение не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом тот факт, что при строительстве спорных объектов было допущено отклонение от ранее выданного разрешения на строительство в виде увеличения этажности (с 7 этажей плюс 1 подземный этаж до 9 этажей), не может являться препятствием для признания права собственности, поскольку градостроительным планом земельного участка с кадастровым номером 23:40:0000000:883 установлено максимальное количество надземных этажей- 10.

Таким образом, произведенное истцом увеличение этажности спорных объектов не противоречит градостроительному плану земельного участка, утверждённого Постановлением Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик.

Согласно 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, 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 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.

Одним из критериев самовольности постройки в силу п. 1 ст. 222 ГК РФ является возведение недвижимого имущества на земельном участке, не отведенном для этих целей

в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. При этом в соответствии с п. 3 названной статьи 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.

В соответствии с взаимосвязанными положениями подп. 2 п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу п. 1 ст. 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Согласно правовой позиции ВАС РФ, выраженной в «Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) из системного толкования вышеприведенных правовых норм следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При разрешении данной категории споров, помимо требований, установленных п. 3 ч. 222 ГК РФ, необходимо учитывать условия договора аренды. В случае, если участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легковозводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведенное строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

В ходе исследования материалов дела судом установлено, что при заключении договора аренды, у Администрации муниципального образования город Геленджик, как собственника земельного участка, имелась воля на предоставление земельного участка истцу непосредственно для строительства капитальных объектов.

Кроме того, суд отмечает, что иной подход породил бы неопределенность судьбы объекта, созданного за счет средств физических лиц. Отказ в признании права собственности на спорный объект, сделает невозможной легализацию спорного построенного объекта, что повлечет негативные последствия для физических лиц, чьи денежные средства были привлечены на строительство.

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 иски требования индивидуального предпринимателя Метакса Парфены Ивановны к Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Признать право собственности индивидуального предпринимателя Метакса Парфеной Ивановной (ИНН 230401446703 ОГРНИП 316230400066122) на следующие объекты:

1. Многоквартирный жилой дом лит. «А», количество этажей 9, в том числе цокольный этаж, мансарда; общей площадью 5 353,4 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Островского, 149а.

2. Многоквартирный жилой дом лит. «Б», количество этажей 9, в том числе цокольный этаж, мансарда; общей площадью 5 342,5 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Островского, 149а.

3. Многоквартирный жилой дом лит. «В», количество этажей 9, в том числе цокольный этаж, мансарда; общей площадью 5 342,0 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Островского, 149а.

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