



## СЕДЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

634050, г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, 24

### ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Томск

Дело № А45-16911/2016(07АП-970/2017)

10 июля 2017 года.

Полный текст постановления изготовлен 10 июля 2017 года.

Резолютивная часть постановления объявлена 05 июля 2017 года.

Седьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

Председательствующего:

Кайгородовой М. Ю.

Судей:

Афанасьевой Е.В.

Ярцева Д. Г.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Глазковой В.Е. с применением средств аудиозаписи,

при участии:

от истца: представителя Капустина Д.Л., действующего по доверенности от 10 февраля 2017 года, директора общества Кузнецова Н.Е.,

от ответчика: не явился, извещен;

от третьего лица: Лохова А.Ю. , представлен паспорт; представителя Мошаровой Н.Н., действующей по доверенности от 29 ноября 2016 года;

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу от общества с ограниченной ответственностью производственно-коммерческое предприятие "РМЗ" (ОГРН: 1115476067596, ИНН/КПП: 5403329478/540301001) на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 15 декабря 2016 года по делу №А45-16911/2016 (Судья Полякова В.А.)

по иску общества с ограниченной ответственностью производственно-коммерческое предприятие "РМЗ" к Мэрии города Новосибирска о признании права собственности .

Третье лицо: Лохов Александр Юрьевич;

#### УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью ПКП «РМЗ» (далее - Общество) обратилось в арбитражный суд с иском о признании права собственности на два здания с инвен-

тарными номерами 50:401:374:005030960:0076 и 50:401:374:005030960:0077, построенные на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051125:70, принадлежащем истцу на праве собственности.

Исковые требования мотивированы тем, что строительство спорных объектов соответствует предъявляемым строительным нормам и правилам, возведённые объекты отвечают параметрам, установленным документацией по планировке территории, возведёнными объектами не нарушаются права и охраняемые законом интересы других лиц, не создаётся угроза жизни и здоровью граждан. Поскольку мэрией города Новосибирска обществу отказано в выдаче разрешения на строительство объекта, в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, единственной возможностью узаконить существование возведённых строений является право на обращение в арбитражный суд.

В качестве правового обоснования иска указана статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В качестве третьего лица по делу бы привлечен Лохов Александр Юрьевич.

Решением арбитражного суда Новосибирской области от 15 декабря 2016 года в иске отказано.

Не согласившись с принятым судебным актом, Общество обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит его отменить.

При этом апеллянт указал, что им не оспаривается тот факт, что спорные строения возведены без получения необходимых разрешений на строительство, вместе с тем, истец принял все меры для их получения. Доказательства данного утверждения имеются в материалах дела.

Податель жалобы также ссылается на то, что судом первой инстанции ошибочно сделан вывод о наличии в материалах дела заключений о соответствии спорных объектов требованиям пожарной безопасности с взаимоисключающими выводами.

Какие выводы взаимоисключают друг друга арбитражный суд в принятом судебном акте не указал.

Апеллянт считает, что признание за ним права собственности на возведенную постройку соответствуют требованиям действующего законодательства.

Также, податель жалобы полагает необоснованным и не подтвержденным вывод арбитражного суда о том, что объекты истца построены за пределами допустимого размещения объектов на земельном участке истца.

Податель жалобы отмечает, что арбитражным судом не принято во внимание обстоятельство, что истец владеет земельным участком на праве собственности и владение земельного участка осуществляет в соответствии с его целевым назначением.

При этом, податель жалобы полагает, что сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, о чем имеются в материалах дела достаточные доказательства.

В суде апелляционной инстанции общество доводы апелляционной жалобы поддержало.

Директор общества в суде апелляционной инстанции пояснил, что обращался в Мэрию города Новосибирска за разрешением на строительство, обращение было не формальным, однако, получил отказ.

Не обратился вовремя, поскольку вопросы получения разрешения на строительство и составления проектной документации взял на себя подрядчик, что было указано в договоре подряда.

Спорные строения представляют собой гараж и автомастерскую, которые необходимы обществу для производственной деятельности.

Третье здание, которое общество намеревается построить на спорном земельном участке, согласовывается перед строительством с учетом градостроительных норм и правил.

В связи с взаимоисключающими выводами суда относительно пожарной безопасности, общество просило назначить по делу судебную пожаро-техническую экспертизу.

Названное ходатайство удовлетворено.

В представленном отзыве Мэрия города Новосибирска просила принятый судебный акт оставить без изменения.

Третье лицо также просил принятый судебный акт оставить без изменения.

В суде апелляционной инстанции Лохов А.Ю. пояснил, что, возведя спорные постройки, истец препятствует его производственной деятельности, поскольку использует единственный имеющийся проезд к своему земельному участку, который проходит через земельный участок третьего лица. Полагает, что истец не должен был возводить на своем земельном участке никакие постройки, поскольку к нему нет проезда. Его об этом должны были предупредить в Мэрии города Новосибирска при составлении договора купли-продажи.

Исследовав материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив законность и обоснованность обжалуемого решения арбитражного суда первой инстанции в порядке статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции полагает, что оно подлежит отмене в связи с несоответствием выводов суда обстоятельствам дела, а также неправильным применением арбитражным судом норм материального права.

Из материалов дела видно, что общество имеет на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 54:35:051125:70, расположенный по адресу г. Новосибирск, ул. Петухова, 35, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 54 АЕ 065649, выданное 19 июня 2013 года.

Данный земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов, объекты производственного назначения.

Отказывая истцу в удовлетворении заявленных им исковых требований, арбитражный суд, руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации, и разъяснениями, содержащимися в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" и пункте 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 исходил из недоказанности истцом факта соблюдения обществом с ограниченной ответственностью ПКП «РМЗ» установленного порядка обращения в компетентные органы для получения разрешения на строительство, отсутствия проектной документации, соответствующей установленным требованиям.

Также суд первой инстанции пришел к выводу о том, что спорные объекты не соответствуют требованиям пожарной безопасности.

Однако, данные выводы арбитражного суда суд апелляционной инстанции признает ошибочными.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. ( текст в редакции Федерального Закона № 258 ФЗ от 03 июля 2015 года)

Пунктом 3 той же статьи предусмотрено, 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.

Аналогичная позиция также содержится в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Феде-

рации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

В [пункте 26](#) названного постановления разъяснено, что при рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку судам следует устанавливать, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

При этом необходимо учитывать, 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 ли угрозу жизни и здоровью граждан.

По смыслу указанных выше норм и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, возможность признания за лицом, осуществившим возведение самовольной постройки, обусловлено совокупностью необходимых условий: наличие у лица какого-либо из указанных в [статье 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации вещного права на землю; отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, угрозы жизни и здоровью граждан; соблюдение установленных градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Из представленных материалов видно, что земельный участок, на котором построены спорные объекты принадлежит обществу на праве собственности.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденным Президиумом Верховного Суда от 19 марта 2014 года, признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независимой от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном норма-

тивными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

В принятом судебном акте арбитражный суд указал, что обращение общества в Мэрию города Новосибирска в 2015 году носило формальный характер, доказательств обращения за разрешением в период строительства в 2014 и 2015 году истцом не представлено, а поданный иск предъявлен в целях обхода существующего порядка создания и ввода в гражданский оборот объектов недвижимости.

Между тем, в принятом судебном акте не дана оценка доводам истца о том, что в 2015 году обществом был заключен с ООО «Спецстроймонтаж» договор подряда на строительство спорных объектов, в соответствии с условиями которого, на подрядчика возлагалась обязанность подготовки проектно-сметной документации.

Истцом выполненные работы были оплачены, однако, по окончании работ общество узнало об отсутствии названной документации и отсутствии разрешения на строительство.

Поэтому обращение в Мэрию города Новосибирска формальным не было.

Исследовав названные обстоятельства, суд апелляционной инстанции находит доводы общества убедительными.

Так, действительно, исходя из пункта 2.2 договора подряда от 29 января 2013 года, согласование проектно-сметной документации возлагается на подрядчика.

При отсутствии доказательств обратного, ответчиком не опровергнуты доводы истца о том, что он заблуждался о наличии полученных документов на строительство.

Каких – либо доказательств, заставляющих критично относиться к мотивам, указанным истцом, ни ответчиком, ни третьим лицом не приведено.

В подтверждение совершения обществом действий, направленных на легализацию спорных объектов, в материалы дела представлены письмо заявление истца в Мэрию города Новосибирска о выдаче разрешения на строительство от 23 марта 2016 года, а также уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство № 11/1 /00858 от 04 апреля 2016 года.

27 июня 2016 года истцом направлено заявление в УАСИ Мэрии города Новосибирска о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию.

Ответом от 06 июля 2016 года УАСИ Мэрии города Новосибирска сообщило, что истцу отказано в выдаче разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

Таким образом, общество обращалось с заявлением о легализации спорных построек и данное обращение, с учетом изложенных выше обстоятельств, судебная коллегия не признает формальным.

При таких обстоятельствах, суд апелляционной инстанции полагает, что признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным для общества способом защиты права.

Кроме того, 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.

Согласно имеющихся в материалах дела заключений по результатам технического обследования строительных конструкций зданий литера 76 и литера 77, выданных ООО «ГЭ-ЗИС» № 51-2016 от 23 марта 2016 года и № 107-2016 от 17 мая 2016 года, спорные объекты находятся в работоспособном состоянии и пригодны для дальнейшей безопасной эксплуатации, его строительные конструкции соответствуют требованиям Федерального закона от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" в части защиты жизни и здоровья граждан. Данные параметры не препятствуют вводу объекта в эксплуатацию. (том 1)

Согласно экспертному заключению, выданному ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в новосибирской области» № 3-57/4911 от 26 мая 2016 года, размещение спорного здания соответствует СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В материалах дела имеется проектная документация здания производственного назначения по ул. Петухова, в городе Новосибирске, подготовленная ООО «Перспектива».

Поскольку в принятом судебном акте сделан вывод о наличии двух противоположных заключений о соответствии спорных объектов требованиям пожарной безопасности, то судом апелляционной инстанции была по делу назначена судебная пожарно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта № 55/2017 от 12 апреля 2017 года спорные здания соответствуют требованиям пожарной безопасности, возле зданий имеются площадки для разворота пожарной техники, дорожная одежда соответствует требованиям пункта 8.9 СП 4.13130.2013.

У суда апелляционной инстанции не имеется оснований не доверять заключению эксперта Королева Ю.Г., поскольку он предупрежден об уголовной ответственности за дачу ложного заключения, выводы эксперта последовательны, логичны, основаны на анализе нормативного материала и неоднократных выездов для осмотра спорных строений.

Возражения на экспертное заключение, представленные третьи лицом, отклоняются судом апелляционной инстанции как необоснованные, поскольку не содержат ссылку на мнение какого-либо специалиста, а само третье лицо специалистом в области пожарной безопасности не является.

По этим же основаниям суд апелляционной инстанции отклонил ходатайство третьего лица о назначении повторной судебной пожарной – технической экспертизы.

В суде апелляционной инстанции третье лицо, Лохов А.Ю., являющийся собственником смежного строения возражал вообще против возведения каких-либо строений на участке, принадлежащем истцу, поскольку полагает, что проезд автотранспорта к участку истца пролегает через смежный земельный участок и препятствует его предпринимательской деятельности. Также, Лохов А.Ю. пояснил суду апелляционной инстанции, что участок истцу был продан Мэрией города Новосибирска без возможности его эксплуатации, поскольку к нему нет проезда.

В материалы дела представлен ряд документов из судебных инстанций, из которых видно наличие конфликта между истцом и третьим лицом по порядку пользования проездом.

Так, определением Кировского районного суда города Новосибирска от 22 мая 2017 года, в частности, Лохову А.Ю. запрещено совершать действия, направленные на установление препятствий свободного проезда на земельный участок с кадастровым номером 54635:051125:70.

13 мая 2017 года составлен административный протокол относительно препятствий в проезде.

Изучив схему расположения зданий и проезда, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что претензии третьего лица относительно проезда на земельный участок, принадлежащий истцу, отношения к предмету спора не имеют и этот спор смежных землепользователей может быть разрешен посредством установления сервитута.

Как видно из представленных схем, спорные строения расположены в удаленности от строения, собственником которого является третье лицо, и, как следует из заключения эксперта, опасности для его эксплуатации не представляет.

Таким образом, здания Литера 76 и 77 соответствуют требованиям строительного, санитарно-эпидемиологического и пожарного законодательства.

Учитывая данное обстоятельство, а также тот факт, что возведение здания произведено в соответствии с градостроительными и строительными нормами и правилами и не создает угрозы жизни и здоровью граждан, судебная коллегия полагает, что за обществом может быть признано право собственности на самовольную постройку, в связи с чем, заявленные иски подлежат удовлетворению.

Вывод арбитражного суда о том, что спорные объекты построены за пределами допустимого размещения объектов на земельном участке истца, в суде апелляционной инстанции подтверждения не нашел.

С учетом изложенного, арбитражный суд апелляционной инстанции признает обжалуемое решение не соответствующим нормам материального и процессуального права



и фактическим обстоятельствам дела и подлежащим отмене, а апелляционную жалобу – подлежащей удовлетворению.

Руководствуясь статьями 258, 268, 271, частью 2 статьи 269, пунктами 3,4 части 1 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Седьмой арбитражный апелляционный суд

### ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 15 декабря 2016 года по делу № А45-16911/2016 отменить.

Принять новый судебный акт.

Признать за обществом с ограниченной ответственностью ПКП «РМЗ» право собственности на здание склада литеры 76, общей площадью 563,6 кв.м, инвентарный номер 50:401:374:005030960;0076, расположенное по адресу: город Новосибирск, ул. Петухова, дом 35.

Признать за обществом с ограниченной ответственностью ПКП «РМЗ» право собственности на здание склада литеры 77, общей площадью 282,6 кв.м, инвентарный номер 50:401:374:005030960;0077, расположенное по адресу: город Новосибирск, ул. Петухова, дом 35.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью ПКП «РМЗ» излишне уплаченную государственную пошлину при подаче иска в сумме 22 803 рубля, уплаченную по платежному поручению № 889 от 15 июня 2016 года и излишне уплаченную государственную пошлину в сумме 30 005 рублей, уплаченную по платежному поручению № 950 от 21 июня 2016 года.

Перечислить с депозитного счета Седьмого арбитражного апелляционного суда денежные средства в сумме 52 000 рублей, полученные от общества с ограниченной ответственностью ПКП «РМЗ» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Пожарно-техническая экспертиза и безопасность» по следующим реквизитам:

ИНН 5405447163

КПП: 540501001

БИК: 045004839

В банк получателя : Новосибирский филиал ПАО Банка «ФК Открытие» г. Новосибирск,

Расчетный счет № 30101810550040000839

Счет № 40702810600000021326

Получатель : Общество с ограниченной ответственностью «Пожарно-техническая экспертиза и безопасность»

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью ПКП «РМЗ» с депозита Седьмого арбитражного апелляционного суда излишне внесенные денежные средства по платежному поручению № 437 от 07 марта 2017 года в сумме 48 000 рублей

Постановление может быть обжаловано в кассационном порядке в арбитражный суд Западно – Сибирского округа в течение двух месяцев.

Председательствующий:

Кайгородова М. Ю.

Судьи:

Афанасьева

Е. В.

Афанасьева Е. В.