



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-4513/2016

23 июня 2016 года

Резолютивная часть решения объявлена 20 июня 2016 года

Полный текст решения изготовлен 23 июня 2016 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Лузаревой И.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Щербина В.О., рассмотрев дело по иску индивидуального предпринимателя Гришиной Ольги Петровны, г. Новосибирск

к мэрии города Новосибирска, г. Новосибирск

третье лицо: садовое общество «Восход»

о признании права собственности

при участии в судебном заседании представителей:

от истца: Кассихина О.А., по доверенности от 03.09.2014 (срок действия доверенности 3 года), паспорт,

Капустин Д.Л., по доверенности от 03.09.2014 (срок действия доверенности 3 года), паспорт,

от ответчика: Астахова А.В. по доверенности № 01/40/06716 от 30.12.2015, удостоверение,

от третьего лица: не явился, извещен,

установил:

индивидуальный предприниматель Гришина Ольга Петровна обратилась в Арбитражный суд Новосибирской области с исковым заявлением к мэрии города Новосибирска о признании права собственности на магазин смешанных товаров, площадью 71,4 кв.м. литер А, расположенный по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Хилокская, (1), при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, садового общества «Восход».

Мэрия города Новосибирска в отзыве на исковое заявление ссылается на то, что за получением разрешения на строительство спорного объекта истец не обращался, истец не доказал, что размещение магазина на территории садового общества «Восход» не нарушает права и интересы других лиц, документы, представление истцом, не позволяют определить точное расположение спорного объекта в границах земельного участка, принадлежащего истцу, истцом не представлено доказательств того, что самовольная постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки, действующим на момент обращения с иском в суд.

Садовое общество «Восход», извещенное надлежащим образом, явку своего представителя в судебное заседание не обеспечило, о невозможности рассмотрения дела в его отсутствие не заявило, что не препятствует рассмотрению дела по правилам ст. 156 Арбитражного кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителя истца, проверив обстоятельства дела в порядке, предусмотренном ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Согласно статье 9 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ признание права является одним из способов судебной защиты гражданских прав.

Признание права собственности в судебном порядке является исключительным способом защиты прав, который может быть применен в случае невозможности приобретения права в ином порядке.

Согласно пункту 1 статьи 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает 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 ГК РФ), то есть необходима совокупность юридических фактов: предоставление земельного участка для строительства объекта (статьи 29 - 32 Земельного кодекса РФ); получение разрешения на строительство (статья 51 Градостроительного кодекса РФ); соблюдение при возведении (реконструкции) объекта градостроительных, строительных, санитарных, природоохранных и других норм, установленных законодательством; а также государственная регистрация права на такой объект (статья 219 ГК РФ). В отношении объектов, подпадающих по своим физическим характеристикам под понятие недвижимого имущества, созданных с нарушением требований законодательства, применяются положения статьи 222 ГК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 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 части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с частью 1 статьи 64 АПК РФ арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, на основании полученных в соответствии с законом доказательств.

В обоснование предъявленного иска ИП Гришина О.П. ссылается на следующие обстоятельства, нашедшие свое подтверждение в ходе исследования судом доказательств, представленных по иску.

ИП Гришина О. П., в 2005 году за свой счет начала строительство нежилого здания магазина смешанных товаров на земельном участке, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, СО «Восход».

Земельный участок, на котором располагается магазин смешанных товаров находится в собственности истца, что подтверждается свидетельством права собственности 54АЕ 323463. Кадастровый номер земельного участка: 54:35:063635:56, площадь составляет 1063 кв.м. Категория земель - земли населенных пунктов - магазин продовольственных, непродовольственных, смешанных товаров.

Согласно техническому паспорту, выданному Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по состоянию на 08.06.2015, спорная постройка – одноэтажное нежилое здание площадью 71,4 кв.м., литер А, находится в Ленинском районе города Новосибирска, по ул. Хилокская, (1).

Гришиной О.П. были предприняты меры по получению разрешения на строительство, заказан градостроительный план, изготовлен проект магазина смешанных товаров, разработан проект организации строительства со сносом существующего начального цикла (фундамента), однако, Управление архитектурно-строительной инспекции и мэрии города Новосибирска выдало

уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство №11/1/00782 от 02.04.2015, так как согласно письму Федерального Агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (ГОССТРОЙ) от 07.06.2013 № 5198 - ВТ/)/№/ГС, выдача разрешения на строительство при наличии частично или полностью построенного здания (сооружения) ст. 51 Градостроительного кодекса РФ не предусмотрена. Ввиду отсутствия разрешения на строительство (вод здания в эксплуатацию) спорное строение имеет признаки самовольной постройки.

В настоящий момент, истец лишен возможности ввести объект в эксплуатацию и зарегистрировать свое право собственности в установленном законом порядке, поскольку отсутствие у ИП Гришиной О.П. разрешения на строительство является неустранимым недостатком, не позволяющим ввести данный объект в гражданский оборот во внесудебном порядке.

Как следует из правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 59 Постановления Пленума № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если иное не предусмотрено законом, иск о признании права собственности подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Поэтому лицо, считающее, что стало собственником самовольно реконструированного объекта недвижимости, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании за ним права собственности.

Решение суда об удовлетворении заявления о признании права собственности на самовольную постройку является основанием для регистрации уполномоченным органом права собственности лица на недвижимое имущество.

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляются при наличии разрешения собственника земельного участка и с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил (статья 3 ФЗ от

17.11.1995 года № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Из смысла статьи 222 ГК РФ следует, что в гражданских правоотношениях исключительность признания права собственности на самовольную постройку заключается в наличии судебного порядка доказывания вещного права на земельный участок, на котором осуществлялось возведение объекта капитального строительства.

Поскольку земельный участок, на котором располагается самовольно построенный объект недвижимости, принадлежит заявителю на праве собственности, условие, определённое законом для признания права собственности на самовольную постройку, является соблюденным.

Как следует из представленного истцом инженерно - топографического плана земельного участка, выполненного МБУ города Новосибирска «Геофонд», с указанием месторасположения постройки в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:063635:565, спорный объект находится в пределах земельного участка, принадлежащего истцу на праве собственности.

Истец представил в материалы дела бухгалтерскую и подрядную документацию, а также проектную документацию, подтверждающую строительство объекта за счет собственных средств.

Строительство здания выполнено без существенного нарушения строительных и градостроительных норм и сохранение указанной постройки не нарушает прав и охраняемые законом интересов других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, что подтверждается следующими представленными в материалы дела документами:

-заключение по результатам технического обследования строительных конструкций строения выданное ООО «ТЭЗИС» № 136-2015 от 26.06.2015, в соответствии с выводами которого состояние фундамента здания магазина - удовлетворительное; все деревянные конструкции здания находятся в работоспособном состоянии; ограждающие конструкции находятся в удовлетворительном состоянии; состояние всех обследованных конструкций

здания магазина, расположенного по адресу: ул. Хилокская, 1 стр. в Ленинском районе г. Новосибирска не препятствует вводу объекта в эксплуатацию с позиции обеспечения прочности и надежности конструкций;

- заключение на соответствие требованиям норм пожарной безопасности № 2 от 20.04.2015, выданное ООО «Технический Центр Пожарной Безопасности» о соответствии магазина смешанных товаров требованиям пожарной безопасности;

- экспертное заключение ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Новосибирской области» № 5-107/10-4-314 от 18.09.2015 о соответствии объекта санитарным нормам.

Таким образом, истцом представлены в дело необходимые экспертные заключения, подтверждающие соответствие самовольной постройки градостроительным, строительным нормам, нормам пожарной безопасности, санитарным нормам и правилам.

Кроме того, истцом получены технические условия на подключение к инженерным сетям МУП города Новосибирска «Горводоканал», и ОАО «Новосибирскэнерго», заключен договор на вывоз ТБО.

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 (пункт 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 года № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Пунктом 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 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.

Из материалов дела следует, что истец принимал меры по легализации самовольной постройки, что соответствует правовой позиции Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в п.26 постановления 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».

Согласно п.3 ст. 222 ГК РФ 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.

Спорный объект расположен в зоне ведения садоводства и огородничества (СХ-1).

Согласно статье 22 Правил землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденных Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, размещение магазинов в зоне СХ-1 относится к условно разрешенному виду использования земельного участка.

В соответствии с п. 7 ст. 6 Правил землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденных Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39

Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в соответствии со статьей 7 данных Правил.

Согласно Постановлению мэрии города Новосибирска № 5043 от 29.05.2013 ИП Гришиной О.П. был предоставлен условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 54:35:063635:565 – под магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров.

Указанный вид разрешенного использования земельного участка указан и в кадастровой выписке о земельном участке № 54/201/14-2800 от 10.01.2014.

Постановлением мэрии города Новосибирска от 18.11.2014 № 10080 утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 54:35:063635:565, подготовленный заместителем начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (главным архитектором города Новосибирска) с указанием назначения объекта капитального строительства – «магазин», расположенного в границах данного земельного участка. Указанный градостроительный план земельного участка, предусматривающий размещение магазина, утвержден с учетом действия СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820), постановления мэра города Новосибирска от 23.07.2007 № 563-а «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Новосибирска».

Поскольку земельный участок с кадастровым номером 54:35:063635:565, принадлежащий на праве собственности истцу, располагается на территории СО «Восход», то для осуществления строительства ИП Гришиной О.П. было получено согласие членов данного садового общества, оформленное протоколом № 2 общего собрания СО «Восход» от 22.06.2013, кроме того получено согласие со стороны смежного землепользователя в лице управляющей организацией многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Хилокская, 1б - УК «Дельта», расположенном на смежном земельном участке с кадастровым номером 54:35:063635:209, выраженное в письме от 15.01.2015.

В настоящее время истец получил согласие на эксплуатацию спорного здания магазина с рассмотрением обращения ИП Гришиной О.П. о даче согласия членов СО «Восход» на изменение площади земельного участка СО «Восход» в связи с выводом земельного участка с кадастровым номером 54:35:063635:565 из состава земель СО «Восход», оформленное протоколом № 2 общего собрания членов данного садового общества от 10.06.2016.

Также истцом получено согласие на дальнейшую эксплуатацию магазина смешанных товаров со стороны смежного землепользователя в лице управляющей организацией многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Хилокская, 1б - УК «Дельта», выраженное в письме от 16.06.2016.

Ссылка ответчика на то, что спорная постройка не соответствует проекту планировки территории, ограниченной Толмачевским шоссе, улицей Хилокской, границей города Новосибирска в Ленинском районе, судом во внимание не принимается, поскольку постановление мэра города Новосибирска № 1789 от 05.06.2016, на которое ссылается ответчик, на момент обращения ИП Гришиной О.П. в суд с настоящим иском еще не было принято.

Поскольку самовольно возведенное строение находится в границах земельного участка, находящегося в собственности истца и сохранение постройки не нарушает охраняемые интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также, учитывая, что иного порядка оформления права собственности на самовольную постройку законодательство РФ не предусматривает, арбитражный суд полагает возможным удовлетворить предъявленные истцом требования.

Судебные расходы по государственной пошлине по иску подлежат отнесению на истца, поскольку иск возник в результате его собственных действий.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

признать за индивидуальным предпринимателем Гришиной Ольгой Петровной (ОГРН 308540211500040, ИНН 540410534598) право собственности на здание магазина смешанных товаров, инвентарный номер здания 50:401:377:006133300:0001, общая площадь здания 71,4 кв.м., литер А, расположенное в Ленинском районе города Новосибирска, ул. Хилокская, (1), кадастровый номер земельного участка 54:35:063635:565.

Судебные расходы по государственной пошлине по иску в сумме 6 000 рублей 00 копеек отнести на индивидуального предпринимателя Гришину Ольгу Петровну.

Выдать индивидуальному предпринимателю Гришиной Ольге Петровне справку на возврат государственной пошлины излишне уплаченной по иску в сумме 3 430 рублей 40 копеек.

Справку выдать после вступления решения в законную силу.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск).

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

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

И.В. Лузарева