



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНИЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

Дело № А32-62300/2022

г. Краснодар

Резолютивная часть решения оглашена 04 октября 2023 года, полный текст решения изготовлен 11 октября 2023 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Першотуба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению

общества с ограниченной ответственностью «Океан» (ИНН 2317002593 ОГРН 1022302718052)

к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (ИНН 2320037148 ОГРН 1022302934367)

о признании права собственности
в отсуствии представляющей сторон,

У С Т А Н О В И Л:

общество с ограниченной ответственностью «Океан» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о признании незаконным отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Сторонами не обеспечена явка представителей по доверенности в судебное заседание.

Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи даны пояснения, в соответствии с которыми ответчик просит суд принять законное и обоснованное решение.

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

Согласно выданному обществу с ограниченной ответственностью «Океан» разрешения на строительство № RU 23309-65 от 13.01.2009 объект капитального

строительства - торговый центр с административными помещениями по ул. Демократическая, 37 в Адлерском районе г.Сочи, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 21:49:0402030:353, имеет следующие параметры: площадь застройки- 1800 кв.м., общая площадь -14833 кв.м, строительный объем - 50600 куб.м., количество этажей-8.

25.11.2022 Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Фактически материально-правовым интересом истца при подаче искового заявления является оформление права собственности на оконченный строительством объект капитального строительства с целью передачи гражданам - участникам долевого строительства объектов долевого строительства с последующей регистрацией их прав и исключением из реестра граждан участников долевого строительства, чьи права нарушены.

Истец указывает, что в настоящее время отсутствует иной способ защиты права собственности истца, кроме как признания права в судебном порядке.

Указанные обстоятельства послужили истцу основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском с заявлением.

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 статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

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.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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) указанных градостроительных и строительных норм и правил установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В соответствии с пунктом 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 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», рассматривая иск 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.

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 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 ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомочно 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.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом порядке.

В противном случае при удовлетворении требований на основании пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации имел бы место утраченный 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.

Анализ содержания статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет сделать вывод о том, что возможность судебного признания права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости, допущенная законодателем в пункте 3 указанной статьи, может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо не зависящей от него причине было лишено возможности получить разрешение на строительство на вновь создаваемый или реконструируемый объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью.

В пункте 9 информационного письма № 143 от 09.12.2010 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал, 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.

Аналогичный подход изложен в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по делам, связанным с самовольным строительством (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014), согласно которому

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 независящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулируемыми отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель. Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельство, на которое оно ссылается как на основание своих требований и возражений (часть 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, Определинем от 24.04.2023 производство по делу приостановлено, назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено АНО «Центр судебных экспертиз «ПрофОтвет» (г. Краснодар, ул. Боготникова 24/2, офис 404), экспертам Попову Александру Александровичу, Балыченко Юрославу Вячеславовичу.

На разрешение эксперта поставить следующие вопросы:

1) Определить в границах каких земельных участков расположен спорный объект (составить схему расположения) – нежилое 8-ми этажное здание: Торговый центр с административными помещениями со следующими параметрами: площадь застройки 1800 кв.м., общая площадь здания -14833 кв.м., расположенное по адресу но ул. Демократическая, 37 в Адлерском районе г. Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402030:353. Определить действительные технические характеристики спорного объекта.

2) Определить перестраивался ли спорный объект после его возведения? Если ответ положительный, указать какие именно работы произведены.

3) Соответствует ли спорный объект генеральному плану муниципального образования, правилам землепользования и застройки территории и соответствуют ли спорный объект техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам? Если нет, то в чем проявляется несоответствие? Возможно ли устранение выявленного несоответствия?

4) Соответствует ли спорный объект выданным разрешениям на строительство, проектной документации и иной технической документации (при их наличии)? Если нет,

то в чем проявляется несоответствие? Возможно ли устранение выявленного несоответствия?

5) Не создает ли сохранение спорного объекта угрозу жизни и здоровью граждан? В адрес арбитражного суда поступило экспертное заключение АНО «Центр судебных экспертиз «ПрофОтвет», согласно которому экспертом сделаны следующие выводы.

Спорный объект полностью расположен в границах земельного участка с КН 23:49:0402030:353, находящегося по адресу: край Краснодарский, г. Сочи, Р-н Адлерский, ул. Демократическая, 37 (см. Схему № 1).

Эксперт приходит к выводу, что спорный объект - торговый центр с административными помещениями - не перестраивался.

Спорный объект - восьмэтажное здание торгового центра, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402030:353 - не соответствует генеральному плану муниципального образования, правилам землепользования и застройки территории, однако, соответствует техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам.

Объект исследования, в степени готовности на момент проведения исследования, соответствует представленной проектной и технической документации.

Спорный объект соответствует выданному разрешению на строительство. В ходе осмотра не выявлено разрушение несущих конструкций или их частей, деформации непотустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории, а также повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.

Следовательно, сохранение спорного объекта с кадастровым номером 23:33:0103002:268, расположенного на земельном участке по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 37, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, при условии завершения строительного-монтажных работ, в соответствии с Проектной документацией стадии Р, с соблюдением технологии производства работ, требований нормативных документов.

В силу части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из доказательств, исследуемых наряду с другими доказательствами по делу. Заключение судебной экспертизы определено законом в качестве доказательства, не имеющего заранее установленной силы и не обладающего преимущественно перед иными доказательствами и, как все иные доказательства, подлежит оценке по общим правилам в совокупности с другими доказательствами.

Экспертное заключение содержит ответ на поставленные судом вопросы, каких-либо противоречий не содержит, соответствует в части оформления требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем сомнений в его достоверности не имеется; выводы эксперта являются полными и обоснованными, соответственно, экспертное заключение обладает признаками относимости и допустимости доказательства по делу.

Отказ в удовлетворении иска при указанных обстоятельствах повлечет правовую неопределенность в правах на эти здания.

Согласно пункту 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 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.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о наличии оснований для признания права собственности ООО «Океан» на спорный объект, в порядке пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд также учитывает социальную значимость спорного объекта, которая свидетельствует о том, что публичный интерес и права неограниченного круга третьих лиц получать большую правовую защиту, в случае легализации спорного объекта, нежели

его правовой статус останется неопределенным и тем более, если спорный объект будет подвергнут сносу.

Администрацией города Сочи не представлено возражений относительно возможности удовлетворения исковых требований.

Оценя представленные истцом доказательства, не оспоренные ответчиком, суд признает искские требования ООО «Океан» подлежащими удовлетворению.

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вступившее в законную силу решение суда по данному делу является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на спорный объект, однако не изменяет установленного законом порядка кадастрового учета и государственной регистрации.

При этом внесение записи в ЕГРН о праве собственности истца на спорное здание, является обязательным последствием удовлетворения заявленных исковых требований.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «Океан» (ИНН 2317002593 ОГРН 1022302718052) на нежилое восьмьэтажное здание торгового центра с административными помещениями, общей площадью 14 833 кв. м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402030:353, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, 37.

В удовлетворении остальных части исковых требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Океан» (ИНН 2317002593 ОГРН 1022302718052) в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 3 000 руб.

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





Арбитражный суд Краснодарского края

Прошито, пронумеровано, скреплено

печатью на _____ листах

Решение вступило в законную силу

Копия верна

Судья А.В. Николаев

