



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону
«23» сентября 2009 года

Дело № А53-10833/09

Резолютивная часть решения объявлена 22 сентября 2009 года

Решение в полном объеме изготовлено 23 сентября 2009 года

Арбитражный суд Ростовской области

в составе судьи Соколовой Т.Б.

при ведении протокола судебного заседания

судьей Соколовой Т.Б.

рассмотрев в заседании суда дело по иску индивидуального предпринимателя Кабарухиной Людмилы Владимировны

к Администрации города Таганрога Ростовской области

третьи лица: общество с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Лоза»,

Управление ФРС по Ростовской области, КУИ города Таганрога, Управление

Росприроднадзора, Управление Роспотребнадзора

о признании права собственности

при участии:

от истца: представитель Зайцев И.Н. (доверенность № б/н от 21.04.2009 года)

от ответчика: представитель Аскольский С.В. (доверенность № 356 от 23.01.2009 года)

от третьего лица: от КУИ города Таганрога представитель Аскольский С.В. (доверенность № 1036 от 26.02.2009 года), от остальных третьих лиц представители не направлены

установил:

В открытом судебном заседании арбитражного суда первой инстанции рассматривается иск индивидуального предпринимателя Кабарухиной Людмилы Владимировны к Администрации города Таганрога Ростовской области при участии третьих лиц общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Лоза», Управления ФРС по Ростовской области, КУИ города Таганрога, Управления Росприроднадзора, Управления Роспотребнадзора о признании права собственности на самовольную постройку: магазин площадью 76,1 кв.м, расположенный по адресу город Таганрог, 1-й Новый переулок, 10А.

На основании статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело № А53-10833/09 передано на рассмотрение судье Соколовой Т.Б. согласно распоряжению председателя 2 судебного состава № 60 от 22.07.2009 года.

Представитель истца в судебном заседании заявленные требования поддержал полностью по основаниям, изложенным в иске; представил техническое заключение по определению принадлежности к недвижимому имуществу и соответствии СНиП строения.

Указанные документы приобщены судом к материалам дела.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения

исковых требований по основаниям, изложенным в отзыве на иск. Устно пояснил, что в земельный участок предоставлялся истцу для целей, не связанных со строительством, а для эксплуатации АЗС; разрешенное использование земельного участка не предусматривало его использование для строительства объектов недвижимого имущества.

Третьи лица представителей в судебное заседание не направили; о дате и времени судебного разбирательства уведомлены надлежащим образом в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Третье лицо Управление федеральной регистрационной службы по Ростовской области представителя в судебное заседание не направило, о дате и времени судебного разбирательства уведомлено надлежащим образом в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Заявило ходатайство о рассмотрении дела без участия его представителя.

По существу заявленных требований в материалы дела представило сообщения об отказе в предоставлении запрашиваемой информации от 06.06.2009 года, поскольку в ЕРГП отсутствуют записи о регистрации прав, ограничений (обременений) на спорные объекты.

Третье лицо Управление Росприроднадзора представителя в судебное заседание не направило, о дате и времени судебного разбирательства уведомлено надлежащим образом в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Заявило ходатайство о рассмотрении дела без участия его представителя.

По существу заявленных требований в материалы дела представило пояснение, из которого следует, что истцу выдано 30.07.2009 года заключение, в котором Управление Росприроднадзора считает возможным рассмотрение вопроса о признании права собственности на самовольно возведенные строения.

Суд рассматривает дело без участия третьих лиц в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В материалы дела также поступили заявления ОАО «ИНПРОМ» и ЗАО «Таганрогская Станция Технического обслуживания автомобилей «Донавтосервис», являющихся смежными землепользователями с истцом, о том, что они не возражают против удовлетворения исковых требований индивидуального предпринимателя Кабарухиной Л.В.

Исследовав представленные в дело документы, арбитражный суд установил: истцу на праве общей долевой собственности 11/100 принадлежит земельный участок площадью 2436 кв.м с кадастровым номером 61:58:04402:0037, расположенного по адресу: город Таганрог, переулок 1-й Новый, 10а, о чем в ЕРГП сделана 12.01.2009 года запись регистрации № 61-61-42/138/2008-345. На данном земельном участке в 2008 году истцом был приобретен торговый павильон. В 2008 году на земельном участке без получения необходимых разрешений истцом была произведена реконструкция торгового павильона, на который истец просит признать право собственности.

В целях соответствия подтверждения самовольно возведенного строения требованиям действующего законодательства истец обратился в ООО «НПК «Бюро Кадастра Таганрога». По результатам произведенного обследования было составлено техническое заключение о результатах исследования № 1216 от 10.09.2009 года о соответствии строений действующим требованиям СНиП; имеют ли строения магазина надлежащую эксплуатационную надежность и не создают угрозу жизни и здоровью граждан; являются ли строения магазина объектом недвижимости. Согласно выводам, приведенным в техническом заключении, строения магазина соответствуют строительным нормам и правилам; строения не создают угрозу жизни и здоровью граждан и имеют надлежащую эксплуатационную надежность; являются объектом недвижимого имущества, который прочно связан с землей, т.е. перемещение которого без несоразмерного ущерба их назначению не возможно.

Оценив представленные в материалы дела документы, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 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.

Круг обстоятельств, имеющих юридическое значение по данному делу, должен определяться, исходя из общих условий, соблюдение которых требуется при строительстве либо реконструкции любого объекта недвижимости. Таким условиями являются: наличие права на земельный участок, на котором ведется строительство, либо разрешения собственника этого участка на строительство; наличие утвержденной в установленном порядке проектной документации, являющейся основанием для выдачи разрешения на строительство; разрешение на строительство; соблюдение градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 61:58:04402:0037, расположенный по адресу: город Таганрог, переулок 1-й Новый, 10а, принадлежит истцу по праву общей долевой собственности 11/100.

Согласование государственных, общественных и частных интересов при создании, реконструкции, использовании и иных изменениях объектов недвижимости обеспечивается органами государственной власти и органами местного самоуправления. Это достигается путем разработки в соответствии со строительными нормами и правилами проектной документации, которая согласовывается с органами архитектуры и градостроительства, органами государственного надзора и контроля и утверждается в установленном порядке. На основании этой документации выдается разрешение на строительство. Вместе с тем, подпункт 4 пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусматривает, что разрешение на строительство не требуется в случае, если работы по строительству и реконструкции объектов недвижимости не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий, строений и сооружений.

ООО «НПК «Бюро Кадастра Таганрога» и эксперт-консультант индивидуальный предприниматель Рысина М.И. составили технические заключения о состоянии магазина литер М, расположенного по адресу: город Таганрог, переулок 1-й Новый, 10а. Согласно указанным заключениям строения магазина соответствуют СНиП, СП по санитарно-бытовым, противопожарным условиям и градостроительным нормам, экологическим требованиям; при строительстве соблюдены требования охраны окружающей среды.

Истцом представлены в материалы дела документы, свидетельствующие о понесенных им расходах при строительстве спорных объектов.

Доводы ответчика о том, что земельный участок предоставлялся истцу для целей, не связанных со строительством, а для эксплуатации АЗС; разрешенное использование земельного участка не предусматривает его использование для строительства объектов недвижимого имущества, судом отклоняются как несостоятельные по следующим основаниям.

Самовольная постройка, возведенная истцом, является объектом недвижимости; объект недвижимости индивидуализирован, что подтверждается техническим паспортom, представленным в материалы дела.

В соответствии со статьей 42 Земельного Кодекса Российской Федерации собственники земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением. Как усматривается из материалов дела, истец использует земельный

участок не в соответствии с его целевым назначением, поскольку участок предоставлен для эксплуатации АЗС. Вместе с тем, ответчиком в обоснование своих доводов не представлены регламенты территориальных зон города, не представлены доказательства их принятия, а также доказательства принятия Правил землепользования и застройки. При таких обстоятельствах довод о строительстве спорного объекта с нарушением целевого назначения принадлежащего истцу земельного участка неправомерен.

Кроме того, суд учитывает следующее.

На основании статьи 1 Протокола № 1 от 20.03.1952 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 04.11.1950 (ратифицированы Федеральным законом от 30.03.1998 года № 54-ФЗ) каждое физическое или юридическое лицо имеет право беспрепятственно пользоваться своим имуществом. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права. Предыдущие положения ни в коей мере не ущемляют права государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами или для обеспечения уплаты налогов или других сборов или штрафов.

Согласно статье 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом (часть 1), каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (часть 2), никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (часть 3).

По смыслу названных положений Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее статьями 17 (части 1 и 3) и 55 (часть 3), а также исходя из общих принципов права, конституционные гарантии права собственности (права владения, пользования и распоряжения имуществом) предоставляются в отношении того имущества, которое принадлежит субъектам прав собственности и приобретено ими на законных основаниях.

Учитывая изложенное, суд считает возможным признать за истцом право собственности на самовольно возведенный им объект недвижимости - магазин площадью 76,1 кв.м, расположенный по адресу город Таганрог, 1-й Новый переулок, 10А, поскольку данный объект не затрагивает интересы неограниченного числа третьих лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Расходы по государственной пошлине суд относит на истца в сумме 1 500 рублей, поскольку при подаче иска государственная пошлина была оплачена в сумме 500 рублей, тогда как в соответствии с п/п4 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации заявления о признании права оплачиваются в размере 2 000 рублей.

Руководствуясь статьями 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, статьями 51, 65, 156, 167, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Признать право собственности за индивидуальным предпринимателем Кабарухиной Людмилой Владимировной, проживающей по адресу: город Таганрог, улица Чехова, 44, ИНН 615407670339, ОГРНИП 304615433400819, на магазин литер М площадью 76,1 кв.м, навес литер м площадью 15,10 кв.м, расположенный по адресу город Таганрог, 1-й Новый переулок, 10А.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Кабарухиной Людмилы Владимировны, проживающей по адресу: город Таганрог, улица Чехова, 44, ИНН

615407670339, ОГРНИП 304615433400819 в доход Федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в сумме 1 500 рублей.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не 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 апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение.

Судья

Т.Б. Соколова