



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 8а
Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону
«19» октября 2007 г.

Дело № А53-9354/2007-С2-28

Резолютивная часть решения объявлена 16.10.2007г. в порядке ч.2 ст. 176 АПК РФ.

Арбитражный суд
в составе председательствующего судьи Т.Б. Соколовой
при ведении протокола судебного заседания судьей Т.Б. Соколовой
рассмотрел в судебном заседании дело №А53-9354/2007-С2-28,
возбужденное по исковому заявлению
общества с ограниченной ответственностью «Экспресс-Терминал»
к Администрации г. Таганрога Ростовской области
третье лицо: Управление Федеральной регистрационной службы по Ростовской области
о признании права собственности
с участием представителей:

от истца: Зайцев И.Н. (дов. от 17.07.2007г. б/н);
от ответчика: Барсуков С.В. (дов. от 26.01.2006г. № 357);
от третьего лица: Ляшенко Е.В. (дов. от 29.03.2007г. № 105).

установил: общество с ограниченной ответственностью «Экспресс-Терминал» обратилось в Арбитражный суд Ростовской области с иском к Администрации г. Таганрога Ростовской области с требованиями о признании права собственности общества с ограниченной ответственностью «Экспресс-Терминал» на объект недвижимости: пристройку литер Д1, площадью 311 кв.м., расположенную по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское шоссе, д. 20.

Судом к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной регистрационной службы по Ростовской области.

В судебном заседании истец исковые требования поддержал и пояснил, что он является собственником нежилого здания – деревообрабатывающего корпуса, общей площадью 524,2 кв.м, Литер Д, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности, 16.08.2005года между Администрацией г. Таганрога и ООО «Экспресс-Терминал» был заключен договор аренды № 876 земельного участка, согласно которому ООО «Экспресс-Терминал» на праве аренды был предоставлен земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское шоссе, д. 20, для использования в производственных целях, сроком с 25.12.2003г. по 25.12.2028г. В последствие у истца возникла необходимость в обустройстве навеса-эстакады, создании стен, в результате чего была создана пристройка, которая, по мнению истца, не нарушает законные интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Ответчик в отзыве на исковое заявление не возразил против признания права собственности по заявленному иску.

Представитель Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области не возразил против признания права собственности, пояснив, что согласно

сообщению об отказе в предоставлении запрашиваемой информации от 14.08.2007г. № 42/079/2007-723, в Едином государственном реестре прав записи о регистрации прав, ограничений (обременений) на спорный объект отсутствуют.

Заслушав пояснения представителя истца, ответчика и третьего лица, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Между ОАО «Таганрогский опытно-механический завод пчелоинвентаря» и ООО «Экспресс-Терминал» 14.05.2003г. был заключен договор № 28 купли-продажи недвижимого имущества, согласно которому ООО «Экспресс-Терминал» приобрело деревообрабатывающий корпус общей площадью 828,2 кв. м, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское шоссе, д. 20, в состав которого вошла литер Д – деревообрабатывающий корпус площадью 524,2 кв.м., литер д – навес-эстакада общей площадью 304 кв.м. по наружному обмеру.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 16.06.2007г. серии 61 АА № 399689, на основании договора купли-продажи от 14.05.2003г. № 28, акта от 23.05.2003г. сдачи-приемки к договору от 14.05.2003г. № 28 купли-продажи недвижимого имущества была произведена государственная регистрация права собственности на нежилое здание – деревообрабатывающий корпус, общей площадью 524,2 кв.м., Литер Д, расположенное по адресу: г. Таганрог, Поляковское шоссе, д. 20.

Согласно договору аренды земельного участка от 16.05.2005г. № 876, заключенного между Комитетом по управлению имуществом г. Таганрога и ООО «Экспресс-Терминал», на основании Постановления администрации г. Таганрога от 25.12.2003г. № 7016, обществу с ограниченной ответственностью был предоставлен земельный участок из земель поселений с кадастровым номером № 61:58:05265:0030, расположенный по адресу: г. Таганрог, Поляковское шоссе, д. 20, для использования в производственных целях.

В материалах дела имеется кадастровый план от 19.07.2005г. № 587/05-795 земельного участка кадастровый номер № 61:58:05265:0030, расположенного по адресу: г. Таганрог, Поляковское шоссе, д. 20, составленный Таганрогским филиалом ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Ростовской области.

В соответствии с договором подряда от 15.03.2006г. № 3, заключенного между истцом ООО «Экспресс-Терминал» и ООО «Колизей» (подрядчик) были выполнены строительные работы по реконструкции литеры д - авеса-эстакады общей площадью 304 кв.м., расположенного по адресу: г. Таганрог, Поляковское шоссе, д. 20, в результате чего в настоящее время имеется следующий объекты недвижимости: литер Д1 площадью 311 кв.м.

В материалах дела имеется технический паспорт от 20.09.2006г. производственного корпуса, расположенного по адресу: г. Таганрог, Поляковское шоссе, д. 20, составленного отделением по г. Таганрогу Ростовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация», согласно которому площадь пристройки Литера Д1 составляет 311 кв.м.

Согласно заключению «О соответствии требованиям СНиП пристройки литер «Д1», расположенной по адресу: г. Таганрог, ул. Поляковское шоссе, 20», выполненного экспертом Рысиной Марией Ивановной, пристройка лит. «Д1» площадью 311,0м. кв. находящаяся по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское шоссе, 20 относится к категории капитальных зданий первой категории строительства и является объектом недвижимости в соответствии нормативных требований СНиП, отвечает требованиям СП и СНиП по санитарно-бытовым и противопожарным условиям, фундамент пристройки по типу исполнения- ленточный железобетонный, что соответствует требованиям, на момент обследования наблюдается равномерное распределение нагрузок на конструкцию фундамента, несущие конструкции пристройки соответствуют нормативным требованиям, при строительстве строений пристройки соблюдены требования охраны окружающей природной среды в соответствии нормативных требований, строения пристройки обеспечены комплексом водозащитных мероприятий, выполненных в соответствии с

требованиями СНиП, несущие конструкции строения пристройки надлежаще выполняют свои функции, техническое состояние строения пристройки соответствует требованиям СНиП, не создают угрозу жизни и здоровью работникам, не нарушают права и интересы других лиц, размещение пристройки внутри земельного участка производственного комплекса по ул. Поляковское шоссе 20, г. Таганрога не повлияло на планировку, застройку и благоустройство данной улицы, района на удобства содержания.

Ответчик - администрация г. Таганрога не возражает против удовлетворения иска.

Согласно сообщениям Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области от 14.08.2007г. № 42/079/2007-723 сведения на объект - пристройку литер Д1, площадью 311 кв.м., расположенную по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское шоссе, д. 20, не могут быть представлены, поскольку в ЕГРП записи о регистрации прав, ограничений (обременений) на эти объекты отсутствуют.

В силу п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ данные объекты являются объектом капитального строительства. Изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения признается реконструкцией в соответствии с п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

В соответствии с п. 4 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Произведенная истцом реконструкция не затрагивает конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания, а поэтому выдача разрешения на строительство не требовалось.

Режим самовольной постройки распространяется не только на строения, сооружения и иное недвижимое имущество, возведенное впервые (новое строительство), но и на реконструированные, если реконструкция повлекла создание по существу нового объекта недвижимости.

Исходя из обстоятельств по делу судом установлено, что истец по существу создал новый объект недвижимости, создав пристройку литер Д1, общей площадью 311 кв. м, изменив тем самым общую площадь, а, следовательно, на проведение реконструкции и строительство навеса требовалось разрешение на строительство, которое истцом не было получено. В связи с этим произведенная реконструкция здания и пристройка навеса считается самовольной.

Статьей 3 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что заказчик - гражданин или юридическое лицо, имеющее намерение осуществить строительство, обязан иметь разрешение на строительство, а также архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием. В силу статьи 2 указанного закона архитектурный проект – это архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов, в проектировании которых необходимо участие архитектора; разрешение на строительство – это основание для реализации архитектурного проекта,

выдаваемое заказчику (застройщику) органами местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга в целях контроля за выполнением градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей природной среде.

Согласно п. 2 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Статья 51 Градостроительного кодекса РФ устанавливает, что выдача разрешения на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом (п.1.) Разрешение на строительство на земельном участке, не указанном в части 5 настоящей статьи, выдается органом местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка (п.4.).

Согласно п/п 5 п.2 и п/п 5 п. 3 ст. 8 указанного закона к полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов (городских округов) в области градостроительной деятельности относится выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях (территориях городских округов).

Данный порядок при осуществлении строительства спорного объекта не соблюден и указанные документы в материалы дела не представлены.

По смыслу п. 1 ст. 218 ГК РФ, лицо, создавшее вещь для себя, приобретает право собственности на нее при ее изготовлении и создании с соблюдением закона и иных правовых актов.

Спорные объекты недвижимости созданы без соблюдения установленного порядка получения разрешения на строительство. В измененном виде объекты не приобрели статуса объекта гражданских прав, не являются объектами, введенными в гражданский оборот, возведенные в режиме нарушенного порядка его создания, могут легально существовать только в исключительном случае, определенном ст. 222 ГК РФ.

Статья 222 ГК РФ, на основании которой заявлены требования истцом, устанавливает иные, отличные от общих оснований приобретения права собственности и определяет исключительную правовую возможность легитимизации строений, возведенных в режиме самовольных построек.

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса 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 пункту 2 статьи 222 Гражданского кодекса РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой.

Согласно ч. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок.

Истец земельный участок, на котором возведены спорные объекты, был предоставлен на праве долгосрочной аренды, что подтверждается материалами дела.

Согласно пункту 2 ст. 4 ГК РФ по отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, акты гражданского законодательства применяются к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

В соответствии с новой редакцией пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса РФ, вступившей в силу с 1 сентября 2006г. (ст. 2 Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав на отдельные объекты недвижимого имущества» от 30.06.2006г. № 93-ФЗ), 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 этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Единственным доказательством существования права является государственная регистрация. Как предусмотрено ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения права на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация не является основанием возникновения права и определяет момент возникновения права.

В материалах дела имеются доказательства того, что самовольная постройка соответствуют строительным нормам и правилам, что сохранение спорных объектов не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, что строительство спорных объектов осуществлено за счет истца и на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, целевое назначение которого – земли поселений, отвечает разрешенному использованию земельного участка.

Самовольная постройка и реконструированные помещения не являются объектами конкурирующих прав других лиц.

Отсутствие государственной регистрации не является в данном случае основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований, поскольку согласно требованиям ст. 222 ГК РФ признание права собственности на самовольную постройку предшествует факту такой регистрации.

В соответствии со ст.ст. 17, 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вступившее в законную силу решение суда является основанием для государственной регистрации права.

Оценив представленные в материалы дела документы, и исходя из обстоятельств, установленных по делу, и норм права, подлежащих применению, требования истца подлежат удовлетворению.

Расходы по госпошине в размере 2000 руб. суд относит на истца.

Руководствуясь п. 1 ст. 218, п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.ст. 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш Е Н И Е

Признать за обществом с ограниченной ответственностью «Экспресс-Терминал» право собственности на объект недвижимости: пристройку литер Д1, площадью 311 кв.м., расположенную по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское шоссе, д. 20.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в течение месяца со дня принятия арбитражным судом первой инстанции решения, а также в порядке, определенном главами 35, 36 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

Т.Б. Соколова