ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
300041 Россия, Тульская область, город Тула, Красноармейский проспект, д. 5
Телефон (факс): 8(4872)250-800; http://www.tula.arbitr.ru/

РЕШЕНИЕ

г. Тула Дело № А68-4639/2017

Дата объявления резолютивной части решения: 31 октября 2017 года.

Дата изготовления решения в полном объеме: 08 ноября 2017 года.

Арбитражный суд в составе судьи Литвинова А.В., при ведении протокола секретарем судебного заседания Кузнецовым Д.С. рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ИП Ромашкина С. Н. (ИНН 710700087309; ОГРН 304710711700081) к Администрации МО г. Тулы (ИНН 7107030032; ОГРН 1037101133552) о сохранении нежилого строения в реконструированном состоянии, о признании права собственности,

при участии в заседании:

от истца: представителя Раковской А.Ю. – по доверенности б/н от 24.05.2017,

от ответчика: представителя Старостиной Н.С. – по доверенности № 112 от 28.10.2016.

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Ромашкин Сергей Николаевич (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Тульской области с исковым заявление к Администрации муниципального образования города Тулы о признании права собственности на нежилое помещение общей площадью 139,7 кв.м., с кадастровым номером 71:14:030601:2006, адрес (местоположение): Тульская область, Ленинский район, Ильинский с/о, пос. Ильинка, ул. Центральная, д. 19 а, корп. 3, включающее в себя помещения №№ 22-27, расположенные в изолированной части здания лит. А, помещения №№ 1-3, расположенные в пристройке лит. А1, навес лит. а1, сохранении данного здания в реконструированном виде.

От истца поступило заявление об отказе от исковых требований в части сохранения в реконструированном состоянии нежилого помещения с кадастровым №71:14:030601:2006

В соответствии с частью 2 статьи 49 АПК РФ истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в суде соответствующей инстанции, отказаться от иска полностью или частично.

В силу части 5 статьи 49 АПК РФ арбитражный суд принимает отказ истца (заявителя) от иска, поскольку это не противоречит закону и не нарушает права других лиц.

Поскольку истец отказался от иска в части в части сохранения в реконструированном состоянии нежилого помещения с кадастровым №71:14:030601:2006 и отказ принят арбитражным судом, производство по делу согласно пункту 4 части 1 статьи 150 АПК РФ подлежит прекращению.

Истец в судебном заседании поддержал исковые требования в полном объеме, заявил устное ходатайство об отнесении на него судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Ответчик возражал против удовлетворения заявленных требований по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление.

Рассмотрев материалы дела, выслушав объяснения сторон, суд установил следующее.

Индивидуальному предпринимателю Ромашкину Сергею Николаевичу на праве собственности принадлежит нежилое здание - столовая с магазином, площадью 308,6 кв.м с кадастровым номером 71:14:030601:1284, расположенное по адресу: Тульская область, Ленинский район, Ильинский с/о, пос. Ильинка, ул. Центральная, д. 19а, корп. 3, литера А, а, а1.

Вышеуказанное здание включает в себя два нежилых помещения: площадью 205,1 кв.м с кадастровым номером 71:14:030601:2005 и площадью 103,5 кв.м с кадастровым номером 71:14:030601:2006, принадлежащие истцу на праве собственности на основании договора купли-продажи от 20.06.2005 № 6, соглашения о выделе в натуре доли в праве собственности на нежилое здание от 27.02.2017 года, договора купли-продажи от 03.05.2017 года.

Нежилое здание с кадастровым номером 71:14:030601:1284, включающее перечисленные нежилые помещения, расположено на земельном участке с кадастровым номером: 71:14:030610:429, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объектов недвижимости, общая площадь 1770 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Ленинский район, Ильинский с/о, поселок Ильинка, улица Центральная, д.19А, корп.3.

Вышеуказанный земельный участок также принадлежит истцу на праве собственности на основании следующих документов:

- договора купли-продажи от 03.05.2017 года;

- договора купли-продажи земельного участка от 31.01.2007, заключенного с Комитетом имущественных отношений Администрации муниципального образования Ленинский район;

- решения собственника о разделе земельного участка от 06.09.2012.

Согласно техническому паспорту, составленному АО «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро технической инвентаризации Центрально-Черноземного филиала АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по состоянию на 15.03.2017, спорное строение включает в себя следующие помещения: нежилое помещение (лит. А), включающее в себя торговый зал, три подсобных комнаты, санузел, туалет, а также нежилое помещение (лит. А1), включающее в себя подсобную, входной тамбур и кабинет.

В результате возведения пристройки лит.А1, изменились параметры нежилого помещения с кадастровым номером 71:14:030601:2006, увеличились общая площадь, объем, площади застройки: спорное нежилое помещение имеет общую площадь 139,7 кв.м, в том числе: основная 101,8 кв.м, вспомогательная 37,9 кв.м.

До возведения пристройки лит. А1, нежилое помещение лит. А, а1 с кадастровым номером 71:14:030601:2006, с номерами на поэтажном плане №№ 22-27, имело общую площадь 103,5 кв.м. Таким образом, общая площадь нежилого помещения с кадастровым номером 71:14:030601:2006 увеличилась на 35,5 кв.м, основная - на 8,4 кв.м, вспомогательная - на 27,2 кв.м. Лит. al - навес имеет размеры 1,45 м х3,18 м, является помещением вспомогательного назначения.

28.03.2017 года в целях легализации самовольно возведенной постройки истец обратился в администрацию города Тулы с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного нежилого помещения, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, Ильинский с/о. пос. Ильинка, ул. Центральная, д. 19а, корп.3, литера А, al. Письмом от 12.04.2017 № 4386-к/1 в выдаче разрешения истцу было отказано. Отказ мотивирован тем, что не представлено разрешение на строительство объекта.

В связи с невозможностью получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, по причине отсутствия разрешения на строительство и в связи с невозможностью зарегистрировать право собственности на реконструированное строение, истец обратился в суд с настоящим иском.

Оценив материалы дела, доводы сторон, арбитражный суд пришел к следующему выводу.

В соответствии с п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) самовольной постройкой является жилой дом, другой строение, сооружение, 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. При этом, 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 соответствии с разъяснениями, которые даны в п. 26 постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» рассматривая иски 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.

Таким образом, определяющими критериями для признания права собственности на самовольную постройку являются: факт наличия права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, на котором расположен спорный объект; факт соответствия самовольно возведенного объекта требованиям градостроительных, строительных, экологических, противопожарных и иных норм и правил; факт отсутствия нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц; факт отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан.

Из материалов дела следует, что земельный участок, на котором построено нежилое здание, принадлежит истцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серия 71-АГ 735951 от 03.12.2012.

Согласно пунктам 1, 2 ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (п. 2 ст. 260 ГК РФ).

Судом установлено, что у истца отсутствует разрешение на реконструкцию спорного объекта.

Разрешение на реконструкцию 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 ГрК РФ (ч. 1 ст. 51 ГрК РФ).

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

Таким образом, суд пришел к выводу, что материалами дела подтверждается наличие у истца права на обращение в суд с настоящим иском (часть 1 статьи 4 АПК РФ), так как возможность оформить право собственности на спорный объект, в административном порядке отсутствует, в связи с отсутствием у истца разрешения на реконструкцию.

Из материалов дела следует, что земельный участок, на котором расположен спорный объект, принадлежит истцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации. Из свидетельства следует, что земельный участок предназначен для эксплуатации объектов недвижимости, строительство объекта осуществлялось в соответствии с требованиями закона, что подтверждается представленной в материалы дела документацией. Оплата проектных, строительно-монтажных работ и материалов осуществлялась за счет средств истца.

Согласно техническому заключению № 73 от 19.04.2017, выполненному ООО «ПРОЕКТЦЕНТР», объемно-планировочные и конструктивные решения реконструированного нежилого помещения лит. А, А1,а1, общей площадью 139,7 кв.м, состоящего из помещений №№ 22-27, расположенных в изолированной части здания лит. А, помещений №№ 1-3, расположенных в пристройке лит. А1 и навеса лит. а1 по адресу: Тульская область, Ленинский район, пос. Ильинка, ул. Центральная, д. 19а, корп. 3, соответствуют требованиям безопасности, долговечности, эксплуатационным характеристикам, противопожарным требованиям и санитарно-эпидемиологическим требованиям по охране здоровья людей и окружающей природной среды, данное нежилое помещение пригодно для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению, не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Исходя из изложенного, суд считает установленным, что спорный объект создан с соблюдением требований закона, действовавшим на момент начала строительства, на отведенном для этой цели земельном участке и на средства истца.

В настоящее время истец не имеет возможности зарегистрировать право собственности на объект, поскольку у истца отсутствует разрешение на реконструкцию. Однако, отсутствие

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

Защита субъективных гражданских прав и охраняемых законом интересов осуществляется путем применения надлежащих способов защиты, в соответствии со ст. 12 ГК РФ, одним из способов защиты права является признание права.

Исходя из изложенного, суд пришел к выводу, что требования истца обоснованы и подлежат удовлетворению.

Учитывая заявление истца об отнесении на него судебных расходов, в соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины относятся на истца.

Истцу также надлежит возвратить из федерального бюджета излишне уплаченную госпошлину в размере 19 826 руб.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Отказ истца от иска в части сохранения в реконструированном состоянии нежилого помещения с кадастровым №71:14:030601:2006 принять.

Производство по делу в указанной части прекратить.

Исковые требования удовлетворить.

Признать право собственности ИП Ромашкина С.Н. на нежилое помещение общей площадью 139,7 кв.м., с кадастровым № 71:14:030601:2006, расположенное по адресу: Тульская область, Ленинский район, Ильинское с/о, пос. Ильинка, ул. Центральная, д.19а, корп. 3, включающее в себя: помещения №22-27, расположенные в изолированной части здания лит. А, помещения №№1-3, расположенные в пристройке лит. А1, навес лит.а1.

Возвратить ИП Ромашину Сергею Николаевичу из федерального бюджета государственную пошлину в размере 19 826 руб.

Расходы по оплате государственной пошлины в размере 6000 руб. отнести на истца.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Двадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок после его принятия через Арбитражный суд Тульской области.

Судья А. В. Литвинов