



Именем Российской Федерации  
Арбитражный суд Тульской области  
300041, г. Тула, Красноармейский проспект, д. 5  
тел./факс (4872) 250-800; E-mail: a68.info@arbitr.ru; <http://www.tula.arbitr.ru>

## **Р Е Ш Е Н И Е**

г. Тула

12 марта 2019 года

Дело № А68-12279/2018

Арбитражный суд Тульской области в составе судьи Воронцова И.Ю.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Сорокиным Е.Э.,  
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной  
ответственностью «Промстроймеханизация» (ОГРН 1137746002790, ИНН 7724859819)  
к администрации муниципального образования город Алексин (ОГРН 1147154070634,  
ИНН 7111019673)  
о признании права собственности,  
при участии в заседании:  
от истца: Масько Ю.В. - представитель по доверенности,  
от ответчика: Киселева И.А. - представитель по доверенности,

### **УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Промстроймеханизация» (далее – ООО «Промстроймеханизация») обратилось в арбитражный суд с иском к администрации муниципального образования город Алексин (далее – АМО г. Алексин) о признании права собственности на нежилые здания - механический цех площадью 2048,3 кв.м и двухэтажный административно-бытовой корпус (АБК) площадью 80,4 кв.м, расположенные по адресу: Тульская область, город Алексин, улица Строителей, дом №6.

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные требования в полном объеме, заявил ходатайство об отнесении судебных расходов по делу на истца.

Представитель ответчика не возражал против удовлетворения исковых требований с учетом заключения эксперта.

Изучив материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, суд установил, что ООО «Промстроймеханизация» на праве собственности принадлежит

земельный участок с кадастровым номером 71:24:040201:108 площадью 22 462 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов промышленности. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ООО «Промстроймеханизация» на земельный участок от 04.10.2013.

На вышеуказанном земельном участке ООО «Промстроймеханизация» возведено одноэтажное здание механического цеха с двухэтажным административно-бытовым корпусом (АБК). Земельный участок с расположенными на нем нежилыми строениями находится по адресу: Тульская область, город Алексин, улица Строителей, дом №6.

Механический цех - одноэтажное здание без подвала и чердака, с габаритными размерами 36,0x54,0 м. АБК - двухэтажное здание без подвала и чердака с габаритными размерами -7,0x11,0. Максимальная высота от планировочной отметки земли до конька кровли - 13,84 м.

В здании механического цеха размещены: заготовительный участок, сварочный участок 1, участок плазменной резки, токарно-фрезерный участок, сварочный участок.

В АБК расположены: на 1-ом этаже - электрощитовая, санузел, помещение уборочного инвентаря, узел ввода и подсобное помещение с выходами непосредственно наружу; на 2-ом этаже - раздевалка, вентиляционная камера.

Градостроительный план №RU713280002014001-2016/53 земельного участка площадью 2,247 га с кадастровым номером 71:24:040201:108 утвержден постановлением администрации город Алексин от 01.06.2016 № 1112.

В соответствии с Градостроительным планом земельный участок с кадастровым номером 71:24:040201:108, площадью 2,247 га включает два контура: контур 1 - площадка № 2 площадью 20660 кв.м; контур 2 - площадка № 1 площадью 1802 кв.м.

Территория земельного участка ограничена:

- с севера - производственная территория,
- с юга - производственная территория,
- с юго-востока - индивидуальная жилая застройка на расстоянии 75 м,
- с востока - предприятие ООО «Окнатраст», на расстоянии 250 м Алексинский завод базальтовой теплоизоляции,
- с запада - предприятие ЖБИ ООО «Центрстройтранс», на расстоянии 100 м Алексинская картонная фабрика.

В границах земельного участка расположены существующие объекты капитального строительства: здание механического цеха, здания гаражей, проходная, гараж (бывший известегасильный цех), бытовые помещения, административное здание.

С западной стороны площадки №2 находится площадка с подкрановыми путями. Существующее покрытие площадки - бетонное и грунтовое.

В северной части площадки № 2 находится основной въезд на предприятие с КПП, с западной стороны - въезд на улицу Строителей.

По периметру площадки устроено ограждение, состоящее из бетонных плит на фундаменте стаканного типа. С западной и южной сторон имеются участки с сетчатым ограждением.

По территории площадки проложены подземные инженерные коммуникации: водопровод, канализация, газопровод, теплотрасса, кабели связи, силовые электрокабели высокого и низкого напряжения.

Разрешение на строительство от 13.12.2017 №71-RU713280002014001- 204 -2017 выдано ООО «Промстроймеханизация» администрацией муниципального образования город Алексин с целью технического перевооружения предприятия по выпуску нестандартизированного оборудования, площадка №2, строительство одноэтажного здания механического цеха с двухэтажным административно-бытовым корпусом.

Строительство механического цеха и двухэтажного административно-бытового корпуса истец произвел за счет собственных средств, что подтверждается актом №1 приемки законченного строительством объекта от 30.06.2018. Возведение вышеуказанных объектов осуществлялось на основании договоров подряда №ПСМ15-168 от 08.07.2015 и №ПСМ15-192 от 01.07.2015, заключенных между ООО «Промстроймеханизация» и ООО «Стальмонтаж».

Общая площадь здания механического цеха составила 2 048,3 кв.м., площадь административно-бытового корпуса - 80,4 кв.м. Техническое описание возведенных зданий содержится в техническом паспорте, составленном по состоянию на 23.08.2018 ГУ ТО «Областное БТИ».

Истец в целях получения заключения о соответствии построенных объектов требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации обратился в инспекцию Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору.

В связи с тем, что за семь дней до начала строительства или в период строительства ООО «Промстроймеханизация» не направило в инспекцию извещение о начале строительства вышеуказанных объектов, инспекция посчитала, что государственный строительный надзор при строительстве этих объектов не осуществлялся. В письме от 31.05.2018 №46-01-1600 инспекция по государственному архитектурно-строительному надзору указала, что после завершения строительных работ выдать заключение о соответствии построенных объектов

требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации не представляется возможным.

Истец в целях легализации самовольной постройки обратился в администрация МО город Алексин за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, однако на заявление был выдан отказ в связи с отсутствием заключения органа государственного строительного надзора о соответствии реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе, требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. Данное обстоятельство подтверждается уведомлением администрация МО город Алексин об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 19.07.2018.

Ввиду отсутствия правоустанавливающих документов истец не имеет возможности зарегистрировать право собственности на здание механического цеха с двухэтажным административно-бытовым корпусом (АБК), возведенные в соответствии с разрешением на строительство от 13.12.2017 №71-RU713280002014001- 204 -2017, выданным ООО «Промстроймеханизация» администрацией муниципального образования город Алексин.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца с настоящим иском в суд.

Согласно части 1 статьи 263 Гражданского кодекса 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 целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии со статьей 2 Градостроительного кодекса РФ градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранением объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

В соответствии с п. 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, осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей. Разрешение 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 Градостроительным кодексом РФ.

Из материалов дела следует, что истец построил объект недвижимости на основании разрешения на строительство, на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке, предназначенном для размещения объектов промышленности.

Однако разрешительная документация на фактически возведенное им здание в материалах дела отсутствует.

Таким образом, спорный объект, признания права на который добивается истец имеет признаки самовольной постройки.

Согласно пункту 30 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" в соответствии со статьей 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу.

Выдача соответствующими органами разрешений на строительство и реконструкцию уже возведенных и реконструируемых объектов, а также выдача "заключений органов архитектуры и градостроительства, государственных органов, уполномоченных на осуществление контроля и надзора за соблюдением соответствующих норм и правил" в отношении соответствия таких построек строительным, градостроительным, санитарно-гигиеническим, противопожарным нормам и правилам и отсутствия угрозы жизни и здоровью людей действующим законодательством не предусмотрена, в связи с чем допустимо судебное признание на такие строения права собственности (статья 222 ГК РФ).

В соответствии с пунктами 1, 3 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

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.

В пункте 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» установлено что, 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. 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 правомерно 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.

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.

Определением суда от 22.01.2019 по ходатайству истца по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено эксперту Сазонову Александру Петровичу.

Согласно заключению эксперта № 517 от 06.02.2019 строения – нежилые здания - механический цех площадью 2048,3 кв.м и двухэтажный административно-бытовой корпус (АБК) площадью 80,4 кв.м, расположенные по адресу: Тульская область, город Алексин, улица Строителей, дом №6 не создают угрозу жизни и здоровью граждан, соответствуют противопожарным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, а сохранение указанных строений не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Согласно статье 16 указанного Закона эксперт обязан провести полное исследование представленных ему объектов и материалов дела, дать обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам.

Заключение эксперта в силу части 2 статьи 64 АПК РФ является одним из доказательств по делу и исследуется судом наряду с другими доказательствами.

Оценив по правилам статьи 71 АПК РФ заключение судебной экспертизы, арбитражный суд пришел к выводу о соответствии экспертного заключения требованиям Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о допустимости доказательств, соответствует Федеральному закону от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной

деятельности в Российской Федерации" и нормам статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд считает, что в заключении отражены все предусмотренные частью 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, им даны ответы на поставленные вопросы, при этом каких-либо неясностей, противоречий или необоснованности в заключении эксперта судом не установлено, равно как и процессуальных нарушений.

Материалы дела свидетельствуют о том, что экспертное заключение № 517 от 06.02.2019 произведено экспертом Сазоновым А.П. в полном объеме, выводы судебного эксперта, сделанные в заключении судебной экспертизы проверяемы, достаточны, мотивированы, конкретны, обоснованы, однозначны, основаны на исследовании полной, существенной информации. Судом не установлено оснований сомневаться в полноте и ясности заключения эксперта, в связи с чем, суд принимает данную экспертизу в качестве доказательства по делу.

Таким образом, судом установлено, что возведенное истцом вышеуказанное задание не создает угрозу жизни и здоровью граждан, соответствует строительным, противопожарным, градостроительным санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам. Сохранение названного объекта недвижимости не нарушает прав и охраняемых законом интересов третьих лиц.

Доказательств обратного ответчиком в нарушение ст. 65 АПК РФ не представлено.

Ходатайства о проведении дополнительной или повторной судебной экспертизы по делу в порядке ст. 87 АПК РФ лицами, участвующими в деле, не заявлено. Выводы проведенной судебной экспертизы по настоящему делу лица, участвующие в деле, не оспорили, возражений не заявили.

Судом также установлено, что общество с ограниченной ответственностью «Первое экспертное бюро» (город Санкт-Петербург) на основании договора № 025/17-Э/ПСМ 17-137 от 04.07.2017 с ООО «Промстроймеханизация» произвело негосударственную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий. По результатам экспертизы было подготовлено положительное заключение экспертизы № 78-2-1-3-0031-17 на объекты капитального строительства здание механического цеха с двухэтажным административно-бытовым корпусом (АБК).

Из заключения экспертизы следует, что результаты инженерных изысканий, выполненные для разработки проектной документации «Техническое перевооружение предприятия по выпуску нестандартизированного оборудования, соответствуют требованиям

технических регламентов, национальных стандартов и сводов правил, заданию на проведение инженерных изысканий. Проектная документация «Техническое перевооружение предприятия по выпуску нестандартизированного оборудования, соответствует требованиям технических регламентов, национальных стандартов, заданию на проектирование и результатам инженерных изысканий.

Таким образом, исследовав выводы эксперта Сазонова А.П. в рамках проведенной по настоящему делу судебной экспертизы, выводы экспертов ООО «Первое экспертное бюро» и оценив их в соответствии со ст.ст. 67, 68, 71 АПК РФ в совокупности со всеми доказательствами и обстоятельствами, учитывая, что истец построил объект недвижимости на основании разрешения на строительство, на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке, предназначенном для размещения объектов промышленности, без соответствующего разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, наличие объекта, его описание, место расположения, техническое состояние подтверждено техническим паспортом сооружения, а также принимая во внимание, что возводимое истцом здание соответствует целевому назначению земельного участка, созданный объект недвижимости не создает угрозу жизни и здоровью граждан, соответствует строительным, противопожарным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для признания права собственности за истцом на вышеуказанный объект недвижимости в порядке ст. 222 ГК РФ.

При таких обстоятельствах исковые требования подлежат удовлетворению.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлениях Президиума ВАС РФ от 29.03.2011 №14057/10, АС Центрального округа от 18.03.2015 №Ф10-277/2015 по делу №А48-4513/2013.

В соответствии со ст.ст. 106, 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины по иску и оплате экспертизы относятся на истца, в связи с его ходатайством об отнесении судебных расходов на него. Излишне уплаченная госпошлина в сумме 1 865 руб. подлежит возврату истцу из федерального бюджета на основании ст. 104 АПК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 104, 110, 167 - 170, 176, 180, 181, 318 АПК РФ, арбитражный суд

#### Р Е Ш И Л:

Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «Промстроймеханизация» на нежилые здания - механический цех площадью 2048,3 кв.м и двухэтажный административно-бытовой корпус (АБК) площадью 80,4 кв.м, расположенные по адресу: Тульская область, город Алексин, улица Строителей, дом №6.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Промстроймеханизация» из федерального бюджета 1 865 руб. государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Двадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Тульской области.

Судья

И.Ю. Воронцов