

**ДВАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Староникитская ул., 1, г. Тула, 300041, тел.: (4872)70-24-24, факс (4872)36-20-09
e-mail: info@20aas.arbitr.ru, сайт: <http://20aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Тула

Дело № А68-4639/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 26.03.2018

Постановление изготовлено в полном объеме 27.03.2018

Двадцатый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего Капустиной Л.А., судей Токаревой М.В. и Дайнеко М.М., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Труновой И.Ю., при участии от истца – индивидуального предпринимателя Ромашкина Сергея Николаевича (ОГРНИП 304710711700081) – Раковской А.Ю. (доверенность от 21.12.2017), в отсутствие ответчика – администрации муниципального образования города Тулы (г. Тула, ОГРН 1037101133552, ИНН 7107030032), рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу администрации г. Тулы на решение Арбитражного суда Тульской области от 08.11.2017 по делу № А68-4639/2017 (судья Литвинов А.В.), установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Ромашкин Сергей Николаевич (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Тульской области с иском к администрации муниципального образования города Тулы (далее – администрация) о признании права собственности на объект самовольной реконструкции – нежилое помещение общей площадью 139,7 кв. метров, 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, состоящее из помещений № 22-27, расположенных в изолированной части здания лит. А; помещений № 1-3, расположенных в пристройке лит. А1; навеса лит. а1, сохранении объекта в реконструированном виде (т. 1, л. д. 4).

До рассмотрения спора по существу истец, в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, отказался от исковых требований о сохранении в реконструированном состоянии нежилого помещения с кадастровым номером 71:14:030601:2006. Судом уточнение принято.

Решением суда от 08.11.2017 (т. 1, л. д. 163) исковые требования удовлетворены. Судебный акт мотивирован соответствием самовольно реконструированного объекта

установленным требованиям и существованием лишь одного признака самовольной реконструкции – отсутствии разрешения на строительство.

В апелляционной жалобе администрация просит решение отменить, в удовлетворении исковых требований отказать. Оспаривая судебный акт, заявитель ссылается на то, что за разрешением на строительство предприниматель обратился в администрацию лишь 28.03.2017, т.е. после окончания самовольной реконструкции; объективных препятствий получения такого разрешения до начала реконструкции не указал. По этим основаниям считает, что истец не может признаваться действующим добросовестно, а принятое решение свидетельствует об упрощенном порядке легализации объекта и ставит предпринимателя в преимущественное положение по сравнению с другими самовольными застройщиками.

В отзыве предприниматель просит решение оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения. Указывает на то, что земельный участок, на котором возведен спорный объект, принадлежит ему на праве собственности. Ссылается на согласование с соответствующими организациями использования инженерных сетей, получение градостроительного плана, схемы. Отмечает, что техническим заключением от 19.04.2017 подтверждена безопасность строения и отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц. Указывает на обращение в уполномоченный орган за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и отказ в его выдаче.

Определением апелляционной инстанции от 07.02.2018 (т. 2, л. д. 88) производство по делу приостанавливалось в связи с назначением строительно-технической экспертизы.

В судебном заседании представитель истца, с учетом поступившего экспертного заключения, поддержал доводы, изложенные в отзыве на апелляционную жалобу.

Ответчик, извещенный надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в том числе путем размещения информации на сайте суда, в суд представителей не направил. С учетом мнения представителя истца судебное заседание проводилось в отсутствие неявившейся стороны в соответствии со статьями 123, 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела и доводы жалобы, выслушав представителя истца, Двадцатый арбитражный апелляционный суд считает, что жалоба не подлежит удовлетворению.

Как видно из материалов дела, 25.06.2005 между предпринимателем (покупатель) и ООО «Плодоовощная компания» заключен договор купли-продажи № 6 (т. 1, л. д. 55), по условиям которого покупателем приобретено нежилое здание – столовая с магазином,

площадью 308,6 кв. метров, расположенное по адресу: Тульская область, Ленинский район, Ильинский с/о, пос. Ильинка, ул. Центральная, д. 19а, корп. 3, литеры А, а, а1, с пристройкой и навесом.

По договору купли-продажи от 31.01.2003, заключенному с комитетом имущественных отношений администрации муниципального образования Ленинский район, предпринимателем приобретен в собственность земельный участок из земель населенных пунктов п. Ильинка общей площадью 3000 кв. метров с кадастровым номером 71:14:030610:0281 для эксплуатации объектов недвижимости в границах, указанных в кадастром плане земельного участка. Местоположение участка установлено относительно ориентира магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Тульская область, Ленинский район, Ильинское сельское поселение, п. Ильика ул. Центральная, д. 19а, корпус 3 (т. 1, л. д. 58).

На основании решения от 06.09.2012 предпринимателем произведен раздел земельного участка с кадастровым номером 71:14:030610:0281 на два земельных участка с кадастровыми номерами 71:14:030610:428 и 71:14:030610:429 (т. 1, л. д. 63).

По договору купли-продажи от 08.11.2012 предприниматель продал ИП Сидорушину В.В. 1/3 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 71:14:030610:0281 и 1/3 долю в праве на объект недвижимости с кадастровым номером 71:14:030601:1284, площадью 308,6 кв. метров, в связи с чем, 03.12.2012 произведена регистрация общедолевой собственности (свидетельства о государственной регистрации права собственности, т. 1, л. д. 48–49).

27.02.2017 долевыми собственниками подписано соглашение о выделе доли в натуре в праве собственности на нежилое здание (т. 1, л. д. 47).

Впоследствии ИП Сидоршин В.В. по договору купли-продажи от 03.05.2017 продал принадлежащие ему доли в праве на объект и земельный участком под ним предпринимателю.

Таким образом, в результате обратной продажи, предприниматель вновь стал единоличным собственником нежилого здания – столовой с магазином, площадью 308,6 кв. метров с кадастровым номером 71:14:030601:1284, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, Ильинский с/о, пос. Ильинка, ул. Центральная, д. 19а, корп. 3, литеры А, а, а1.

Согласно технической документации здание включает в себя два нежилых помещения: площадью 205,1 кв. метра с кадастровым номером 71:14:030601:2005 и

площадью 103,5 кв. метров и помещение с кадастровым номером 71:14:030601:2006 (т. 1, л. д. 8).

Согласно техническому паспорту по состоянию на 15.03.2017, составленному после реконструкции, 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.

Таким образом, самовольная реконструкция объекта заключается в возведении пристройки лит. А1, в результате чего изменены параметры нежилого помещения с кадастровым номером 71:14:030601:2006 (номера на поэтажном плане № 22–27), а именно: увеличилась общая площадь указанного помещения с 103,5 кв. метров до 139,7 кв. метров.

В целях легализации самовольно реконструированной постройки, истец 28.03.2017 обратился в администрацию 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, литеры А, а1.

Письмом от 12.04.2017 № 4386-к/1 администрация отказала предпринимателю в выдаче разрешения ввиду отсутствия документов, предусмотренных частью 9 статьи 51 и частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (т. 1, л. д. 66).

Ссылаясь на невозможность оформления права собственности на спорный объект недвижимости в административном порядке, предприниматель обратился настоящим иском в суд в порядке, предусмотренном статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пункте 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22) разъяснено, что при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения пункта 3 статьи 222 ГК РФ в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действующей на момент принятия судебного акта, 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.

Положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (пункт 28 постановления Пленума № 10/22).

В пункте 25 постановления Пленума № 10/22 разъяснено, что в силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка.

Судебный порядок признания права собственности на самовольную постройку не освобождает застройщиков от обязанности соблюдения установленных законом и иными нормативными актами правил и условий возведения (реконструкции) объектов недвижимости.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и может применяться, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по независящей от него причине не смогло получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный (реконструированный) объект в установленном законом порядке. Указанные обстоятельства обязан доказать истец, как заявитель требования о признании права собственности на самовольно возведенный (реконструированный) объект.

В соответствии с пунктом 13 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» в случае создания объекта недвижимого имущества с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил право собственности на такой объект не может быть признано судом, так как по смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации нарушение указанных норм и правил является существенным именно постольку, поскольку создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В пункте 26 постановления Пленума № 10/22 разъяснено, 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.

По смыслу изложенного условиями признания права собственности на самовольную постройку, расположенную на земельном участке, принадлежащем застройщику на праве собственности, является установление факта соответствия постройки установленным градостроительным и строительным нормам и правилам;

отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан; принятия мер по легализации самовольной постройки.

Согласно техническому заключению от 19.04.2017 № 73, выполненному ООО «ПРОЕКТЦЕНТР», объемно-планировочные и конструктивные решения реконструированного нежилого помещения лит. А, А1, а1, общей площадью 139,7 кв. метров, 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.

В целях определения того, соблюдены ли при реконструкции спорного объекта действующие строительные нормы и правила и не нарушает ли сохранение здания права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает ли здание угрозу жизни и здоровью граждан, определением суда апелляционной инстанции от 07.02.2018 по делу была назначена строительно-техническая, производство которой поручено эксперту Сазонову Александру Петровичу.

По результатам судебной экспертизы представлено экспертное заключение (т. 2, л. д. 105), согласно которому при реконструкции объекта – нежилого помещения общей площадью 139,7 кв. метров кадастровый номер 71:14:030601:2006 по адресу: Тульская область, Ленинский район, Ильинское с/о, пос. Ильинка, ул. Центральная, 19а, корп. 3 (помещения № 22-27 в изолированной части здания лит. А; помещения № 1-3 в пристройке лит. А1, навес лит. а1) нарушения градостроительных и строительных норм и правил, противопожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил не допущено. Указанный объект не создает потенциальную угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, в ходе проведения судебной экспертизы существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, угрозы жизни и здоровью граждан, не установлено

Как следует из свидетельства о праве собственности (т. 1, л. д. 48), кадастрового плана земельного участка (т. 1, л. д. 59), градостроительного плана (т. 1, л. д. 105), принадлежащий истцу земельный участок относится к категории земель населенных пунктов и имеет разрешенное использование – для эксплуатации объектов недвижимости

В связи с этим размещение на нем реконструированного объекта разрешенному использованию не противоречит.

Администрация в данных суду пояснениях на несоответствие реконструированного объекта разрешенному использованию, а также параметрам, установленным документацией по планировке и правилами землепользования и застройки, не ссылаясь.

В материалах дела имеются доказательства обращения предпринимателя к администрации за получением разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию (т. 1, л. д. 66).

Отказ в выдаче такого разрешения (т. 1, л. д.66) носит формальный характер, с указанием на непредставление документов, предусмотренных частью 9 статьи 51 и частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Обследований конструкций в целях возможного принятия объекта в эксплуатацию администрацией не проводилось, необходимые для принятия положительных решений документы у предпринимателя не запрашивались.

При этом администрацией выдан градостроительный план земельного участка (т. 1, л. д.105), получены ответы ресурсоснабжающих организаций о возможности подключения объекта к энергосистемам и выдачи технических условий (т. 1, л. д. 109-113).

На повторное обращение предпринимателя с заявлением о выдаче разрешения на ввод реконструированного объекта в эксплуатацию от 04.08.2017 (т. 1, л. д. 114) администрацией указано на возможность судебного порядка признания права (т. 1, л. д. 116).

Довод заявителя о том, что за разрешением на строительство предприниматель обратился в администрацию лишь 28.03.2017, т.е. после окончания самовольной реконструкции; объективных препятствий получения такого разрешения до начала реконструкции не указал, не является основанием для отмены принятого судебного акта.

В данном случае отсутствие у предпринимателя разрешения на строительство (реконструкцию) является единственным признаком самовольной постройки, который, по смыслу разъяснений, содержащихся в пункте 26 постановления Пленума № 10/22, не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную реконструкцию при установленном факте принятия лицом, ее осуществившим, мер к легализации и соответствию объекта установленным законом требованиям.

При таких обстоятельствах, исследовав имеющиеся в деле документы, в том числе экспертное заключение, полученное в рамках судебной экспертизы, проведенной в апелляционной инстанции, и оценив их по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия, руководствуясь правовыми позициями, изложенными в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 19.03.2014, постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.03.2011 № 14057/10, не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы.

Позиция администрации, настаивающей на необходимости отказа в иске по причине ненадлежащего принятия предпринимателем мер по получению разрешения на реконструкцию, в конкретной ситуации влечет неопределенность в правовом статусе реконструированного объекта и не способствует стабильности гражданских правоотношений с учетом того, что самовольная реконструкция выражена не в изменении этажности и конструктивных (несущих) элементов объекта, а в возведении пристройки, расположенной вместе с ним на земельном участке истца.

Таким образом, оснований для отмены или изменения решения суда первой инстанции по приведенным в апелляционной жалобе доводам не имеется.

Нарушений процессуальных норм, влекущих безусловную отмену судебного акта (часть 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), не установлено.

В соответствии с частью 3 статьи 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в постановлении арбитражного суда апелляционной инстанции указывается на распределение судебных расходов, в том числе расходов, понесенных в связи с подачей апелляционной жалобы.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Поскольку заявитель в силу статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от уплаты госпошлины, последняя взысканию не подлежит.

Расходы по оплате экспертизы относятся на истца на основании его заявления, поданного в суде апелляционной инстанции, что не противоречит статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Двадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Тульской области от 08.11.2017 по делу № А68-4639/2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Центрального округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме. В соответствии с частью 1 статьи 275 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подается через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий

Л.А. Капустина

Судьи

М.В. Токарева

М.М. Дайнеко