



Арбитражный суд Челябинской области
Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

город Челябинск

18 апреля 2023 года

Дело № А76-36957/2022

Резолютивная часть решения оглашена 18.04.2023 г.

Полный текст решения изготовлен 18.04.2023 г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Мухлынина Л.Д. при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Смирновой В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

«Непубличное акционерное общество распространения, обработки, сбора печати Челябинской области», г. Челябинск, ИНН 7453020061 в лице конкурсного управляющего Мальцевой О.В.

к администрации города Челябинска, г. Челябинск, ИНН 7421000263

с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, г. Челябинск, ПАО Национальный Банк «Траст», г. Москва

о признании права собственности

с участием представителей

истца: Мальцевой О.В., конкурсного управляющего,

3-го лица ПАО НБ «Траст»: Михайлова Е.Н., доверенность от 02.12.2022,

У С Т А Н О В И Л:

«Непубличное акционерное общество распространения, обработки, сбора печати Челябинской области», г. Челябинск (далее – истец, АО «Роспечать») 08.11.2022 обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с исковым заявлением к администрации г. Челябинска (далее- ответчик, администрация) о

- сохранении нежилого здания с кадастровым номером 74:36:051005:1901 площадью 5 924,9 кв.м., расположенное по адресу- г. Челябинск, ул. Худякова,10 в реконструированном состоянии;

- признании права собственности на нежилое здание с кадастровым номером 74:36:051005:1901 площадью 5 924,9 кв.м., расположенное по адресу- г. Челябинск, ул. Худякова,10.

Заявлением от 18.04.2023 истец указал, что требование заявляется только одно – о признании права собственности на реконструированный объект, и отказался от требования о сохранении в реконструированном состоянии нежилого здания с кадастровым номером 74:36:051005:1901 площадью 5 924,9 кв.м., расположенное по адресу- г. Челябинск, ул. Худякова,10.

В соответствии с ч.2 ст.49 АПК РФ истец вправе до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу в арбитражном суде первой инстанции или в арбитражном суде апелляционной инстанции, отказаться от иска полностью или частично.

Поскольку мотивы отказа от иска не противоречат действующему законодательству, не нарушают права и интересы третьих лиц, отказ от иска подписан уполномоченным на то лицом, отказ от заявления принимается судом в соответствии с ч. 2 ст. 49 АПК РФ.

В связи с указанным, производство по делу в указанной части подлежит прекращению на основании ч.1 п.4 ст.150 АПК РФ.

В связи с указанным, в порядке ст. 49 АПК РФ судом рассматривается требование о признании права собственности.

В обоснование требования указано, что истцу на праве собственности принадлежит здание с кадастровым номером 74:36:0515005:1901 площадью 5 755,2 кв.м. по адресу г. Челябинск, ул. Худякова,10. Так как в отношении общества «Роспечать» введено конкурсное производство, конкурсный управляющий с целью выявления имущества, подлежащего включению в конкурсную массу, установил, что в отношении спорного здания произведена самовольная реконструкция, выразившаяся в расширении площади за счёт пристраивания помещений столовой, помещения для хранения уборочного инвентаря и переноса входной группы. При этом, для проведения реконструкции обществом 05.12.2016 получено разрешение на строительство, подготовлена соответствующая проектная документация. После окончания реконструкции общество получило на здание новый технический паспорт, справку БТИ на ввод объекта в эксплуатацию. За получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию общество обратилось в администрацию в 2019 г., но получило отказ.

Ответчик против удовлетворения требований возражал, ссылаясь на то, что является ненадлежащим ответчиком (отзыв, л.д. 68).

Между тем, надлежащим ответчиком по рассматриваемому спору является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка (пункт 25 Постановления N 10/22).

Определениями суда от 23.01.2023 и от 20.02.2023 к участию в деле в порядке ст. 51 АПК РФ, третьими лицами, не заявляющими самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, г. Челябинск, ПАО НБ «Траст» (залогодержатель) (л.д. 109, 113).

ПАО НБ «Траст» поддержало доводы истца.

Ответчик и иное третье лицо явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

Дело слушается в отсутствие надлежащим образом извещённых о судебном разбирательстве ответчика и третьего лица по правилам ч. 3,5 ст. 156 АПК РФ.

Изучив материалы дела в порядке ст. 71 АПК РФ, суд установил следующее:

Согласно ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) защита гражданских прав осуществляется, среди прочего, путем сноса самовольной постройки.

По смыслу статей 4, 40, 41, 44, 49, 125 АПК РФ исключительное право определения предмета исковых требований принадлежит истцу, арбитражный суд не вправе выходить за пределы заявленных требований.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515005:14 площадью 5 908 кв.м., местом расположения относительно ориентира, расположенного в границах участка с почтовым адресом - г. Челябинск, ул. Худякова, разрешенное использование- для эксплуатации территории с 26.12.2005 является собственностью НАО «Роспечать» (л.д. 11).

На указанном участке расположено нежилое (административное) здание с кадастровым номером 74:36:0515005:1901 площадью 5 755,2 кв.м. принадлежащее АО «Роспечать» на праве собственности с 22.03.2005, что следует из выписки из ЕГРН от 07.11.2022 (л.д. 8).

05 декабря 2016 г. общество «Роспечать» получило разрешение №RU74315000-386-г-2016 на осуществление реконструкции объекта капитального строительства нежилого административного здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0515005:0014 сроком действия до 10.04.2017 (л.д. 14-15).

Из положительного заключения экспертизы №74-2-1-3-0187-16 от 21.06.2016 следует, что на земельном участке планировалось строительство вспомогательных помещений столовой и хозяйственного помещения (п. 3.2.2.2 заключения) (л.д. 16-32).

Из Технического паспорта подготовленного ОГУП «ОблЦТИ» на нежилое здание по ул. Худякова,10 от 27.02.2017 следует, что реконструкция здания обществом «Роспечать» произведена, площадь помещений в здании увеличилась до 6 688,8 кв.м. (л.д. 50-61).

17 июля 2017 г. ОГУП «ОблЦТИ» выдана справка на ввод в эксплуатацию законченного реконструкцией нежилого здания ОАО «Роспечать» (л.д. 62).

14 февраля 2019 г. за №2247 администрация г. Челябинска отказала обществу «Роспечать» в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного нежилого административного здания по ул. Худякова,10 в связи с тем, что к заявлению в нарушение требований п. 3 ст. 55 ГрК РФ не приложены необходимые для этого документы, а также конечный результат реконструкции не соответствует характеристикам, указанным в разрешении на реконструкцию (л.д. 63-64).

Так как отсутствие разрешительной документации на ввод объекта в эксплуатацию у истца отсутствует, общество «Роспечать» не имея возможности легализовать постройку, обратилось в суд с настоящим иском.

Согласно ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) защита гражданских прав осуществляется, среди прочего, путем сноса самовольной постройки.

По смыслу статей 4, 40, 41, 44, 49, 125 АПК РФ исключительное право определения предмета исковых требований принадлежит истцу, арбитражный суд не вправе выходить за пределы заявленных требований.

В рамках настоящего дела истцом заявлено требование о сохранении объекта в реконструированном виде.

В соответствии со статьей 263 Гражданского кодекса 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).

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу пункта 13 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) под строительством понимается создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) является изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (пункт 14 статьи 1 ГрК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Использование самовольной постройки не допускается. Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности которого находится земельный участок, где возведена 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 установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление N 10/22) разъяснено, что положения статьи 222 Гражданского кодекса распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Пристройка к жилому дому либо квартире не является самостоятельным объектом недвижимого имущества. В случае возведения пристройки к уже существующему жилому дому, зарегистрированному на праве собственности за гражданином, следует учитывать, что первоначальный объект права собственности при этом изменяется, а самовольная пристройка не является самостоятельным объектом права собственности. При возведении жилой пристройки увеличивается общая площадь всего жилого дома, следовательно, изменяется объект права собственности, который отличается от первоначального размерами, планировкой и площадью. Новым объектом собственности является жилой дом либо квартира, включающие самовольно возведенные части. Таким образом, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади, а не на пристройку к квартире либо дому (Обзор судебной

практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014).

Конституционный Суд Российской Федерации в определениях от 29.01.2015 N 101-О и 27.09.2016 N 1748-О указал, что пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса направлен на защиту прав граждан, а также на обеспечение баланса публичных и частных интересов и тем самым на реализацию статей 17 (часть 3) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации.

Таким образом, пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса прямо предусмотрены условия, при одновременном соблюдении которых за лицом, в собственности которого находится земельный участок, в судебном порядке может быть признано право собственности на самовольную постройку, поэтому эти условия подлежат судебной проверке в обязательном порядке.

При этом отсутствие требуемого разрешения на строительство должно обсуждаться в контексте квалификации постройки как самовольной (пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса), а пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса, регулирующий вопрос признания права собственности на постройку, в отношении которой установлено, что она является самовольной, не содержит такого условия для удовлетворения соответствующего иска, как наличие разрешения на строительство или предваряющее строительство принятие мер для получения такого разрешения.

Поэтому в пункте 26 постановления N 10/22 указано, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при определении судом того, что единственными признаками самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство, к получению которого 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.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что обязанность снести самовольную постройку представляет собой санкцию за совершенное правонарушение, которое может состоять в нарушении как норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, так и градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство (определения от 03.07.2007 N 595-О-П, от 17.01.2012 N 147-О-О, от 29.03.2016 N 520-О, от 29.05.2018 N 1174-О N 1175-О, от 25.10.2018 N 2689-О, от 20.12.2018 N 3172-О).

При этом введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должны отвечать требованиям справедливости, быть соразмерными конституционно закрепляемым целям и охраняемым законом интересам, а также характеру совершенного деяния (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 30.07.2011 N 13-П). Следовательно, суды в каждом конкретном деле, касающемся сноса самовольной постройки, должны исследовать обстоятельства создания такой постройки, выяснять, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, нарушает ли права и охраняемые законом интересы других лиц сохранение самовольной постройки, не создает ли такой объект угрозу жизни и здоровью граждан.

Поскольку снос объекта самовольного строительства является крайней мерой, устранение последствий нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков, отсутствие разрешения на строительство как единственное основание для сноса, не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки. Значимым обстоятельством в

данном случае является установление факта обращения лица, создавшего самовольную постройку, в уполномоченные органы в целях ее легализации, в частности за получением 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 (абзац второй пункта 26 постановления N 10/22).

Аналогичная правовая позиция изложена в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 26.05.2020 N 306-ЭС19-19642, 18.05.2020 N 308-ЭС20-6294, от 17.12.2019 N 306-ЭС19-15447 и от 19.12.2019 N 308-ЭС19-14740.

На основании статьи 2 ГрК 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, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии со статьей 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляется на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления, по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

По смыслу указанных норм, учитывая, что разрешение на строительство (реконструкцию) является гарантией, выдаваемой государственными органами, подтверждающей надежность конструкций строящегося объекта и его безопасность для жизни и здоровья людей, застройщик имеет право осуществлять строительство (реконструкцию) только на основании разрешения на строительство, выданного в установленном порядке.

Как видно из материалов дела, общество «Роспечать» обратилось в администрацию с заявлением о выдаче разрешения на ввод реконструированного объекта в эксплуатацию. При этом на момент начала реконструкции у общества имелось разрешение на реконструкцию, а также на праве собственности земельный участок.

Следовательно, материалами дела подтверждается наличие у истца прав, допускающих реконструкцию на спорном земельном участке данного объекта; спорная постройка соответствует установленным требованиям, в том числе градостроительным и строительным нормам и правилам; сохранение спорной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса).

Данное обстоятельство подтверждается представленным в материалы дела заключением специалиста ООО Центр судебных исследований «Паритет» от 20.10.2022 №220425-02 (л.д. 33-40). Указанным заключением определена и фактическая площадь вновь созданного здания как 5 924,9 кв.м

При указанных обстоятельствах суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения требования истца о признании права собственности на реконструированный объект.

По результатам рассмотрения спора суд обязан в порядке ст. 110 АПК РФ распределить расходы по уплаченной государственной пошлине.

Истцом при обращении в суд с иском уплачена в доход федерального бюджета платёжным поручением №377 от 07.11.2022 госпошлина в размере 6 000 руб., расходы по несению которой относятся на истца.

Руководствуясь статьями 49, 110, 163, 167-168, 176, п. 4 ч. 1 ст. 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Принять отказ от требования о сохранении здания в реконструированном состоянии. Производство по делу в указанной части прекратить.

Иск удовлетворить.

Признать за «Непубличное акционерное общество распространения, обработки, сбора печати Челябинской области», г. Челябинск, ИНН 7453020061 право собственности на нежило здание площадью 5 924,9 кв.м., расположенное по адресу- г. Челябинск, ул. Худякова,10.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Решение арбитражного суда первой инстанции 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.

Судья

Л.Д. Мухлынина

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на Интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://18aas.arbitr.ru>.