



Арбитражный суд Мурманской области
ул. Книповича, д.20, г. Мурманск, 183038

<http://murmansk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Мурманск
«24» июля 2020 года

Дело № А42-1578/2020

Резолютивная часть решения вынесена и оглашена: 22.07.2020.

Полный текст решения изготовлен: 24.07.2020.

Судья Арбитражного суда Мурманской области Камалова Е.С., при ведении протокола секретарем судебного заседания Евдокимовой О.В., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

Шарпанова Андрея Григорьевича (ИНН 781428997208, ОГРНИП 307784703600240)

к Администрации города Мурманска (ИНН 5191601827, г. Мурманск, пр. Ленина, д.75)

к Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия (ИНН 5190915348, г. Мурманск, ул. Пушкинская, д.12),

о признании права собственности на объект недвижимого имущества,

Третьи лица:

- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области (ИНН 5190132523, г. Мурманск, ул. Полярные Зори, д.22),

- Комитет имущественных отношений города Мурманска (ИНН 5190800019, г. Мурманск, ул. Комсомольская, д.10),

при участии в судебном заседании представителей:

от истца – Шарпанов А.Г., паспорт; Пискунов А.Н., доверенность;

от ответчиков – не явились, извещены

от третьих лиц – не явились, извещены

установил:

Шарпанов Андрей Григорьевич (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Мурманской области к Администрации города Мурманска (далее – ответчик -1, Администрация), к Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия (далее – ответчик -2, ТУ Росимущество) о признании права собственности на объект недвижимого имущества – здание склада, общей площадью 2 145,6 кв.м., расположенное по адресу: РФ, Мурманская область, МО г. Мурманск, улица Домостроительная, д.20.

В обоснование требований истец указал, что ему было отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, однако, Объект не имеет каких-либо отклонений от проектной документации, полностью соответствует установленным в ГПЗУ градостроительным ограничениям и требованиям земельного и иного законодательства.

ТУ Росимущество представило отзыв на иск, в котором указало, что для установления наличия или отсутствия отступлений от градостроительных норм и правил при возведении самовольной постройки необходимо назначение строительно-технической экспертизы.

Росреестр представил отзыв на иск, в котором указал условия регистрации права собственности на объект недвижимого имущества.

Определением суда от 14.05.2020 назначена строительно-техническая экспертиза, производство по делу приостановлено.

Определением от 29.06.2020 в связи с предоставлением результатов экспертизы назначено судебное заседание по разрешению вопроса о возобновлении производства. Протокольным определением от 22.07.2020 производство по делу возобновлено.

Истец и его представитель поддержали заявленное требование.

Ответчики, третьи лица в судебное заседание не явились.

На основании части 1 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие представителей ответчиков и третьего лица.

Из материалов дела следует, что 05.09.2014 между Шарпановым А.Г. и ТУ Росимущество был заключен договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации № 373 (далее - договор аренды») сроком на 49 лет. Объект аренды - земельный участок с кадастровым номером: 51:20:0003187:20, расположенный по адресу: г. Мурманск, ул. Домостроительная, площадью 25077,98 кв.м.;

с видом разрешенного использования: завершение строительства комплекса автостоянок для служебного транспорта.

30 мая 2016 года на основании заявления. исх. № б/н от 06.05.2016 Комитетом градостроительства и территориального развития администрации города Мурманска истцу был выдан градостроительный план (далее-«ГПЗУ»).

В соответствии с градостроительным планом земельного участка была разработана проектная документация.

Подготовленная проектная документация и результаты инженерных изысканий получили положительное заключения экспертиз ООО «Негосударственная экспертиза» № 77-2-1-3-0037-16 от 11.12.2016.

На основании разрешения на строительство Комитета градостроительства и территориального развития администрации города Мурманска от 03 марта 2017 г. № 51-RU 51301000-697-2017 истцом был возведен объект капитального строительства: склад, общей площадью 2075,91 кв. м., расположенный по адресу: г. Мурманск, улица Домостроительная, д. 186 (далее- «Объект»).

Постановлением администрации города Мурманска №798 от 28.03.2017 г. Объекту был присвоен адрес: РФ, Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, ул. Домостроительная д.20.

Уведомлением Комитета градостроительства и территориального развития города Мурманска указано, что в перечне адресных объектов федеральной информационной адресной системы зданию склада присвоен адрес: Российская Федерация, Мурманская область, городской округ город Мурманск, ул. Домостроительная, дом 20.

В процессе строительных работ были произведены корректировки проектной документации, на которые были даны положительные заключения эксперта № 77-2-1-2-0063-17 от 17.12.2017, № 77-2-1-2-0012-18 от 31.05.2018. В разрешение на строительство также были внесены соответствующие корректировки.

В Решении о внесении изменений в разрешение на строительство от 26 сентября 2018 года были внесены изменения в части технико-экономических показателей Объекта: общая площадь - 2 145,6 кв.м; объем - 16 545,2 куб.м; площадь застройки- 2221,9 кв.м.

На Объект составлен технический план, подтверждающий соответствие Объекта исходно-разрешительной документации.

После завершения строительства истец обратился с заявлением о выдаче заключения о соответствии Объекта требованиям технических регламентов.

Решением №03/19 от 19.04.2019 истцу было отказано в выдаче заключения, в обоснование отказа указано, что в период с 21.09.2016 по 03.03.2017 строительство

объекта велось в отсутствие разрешения на строительство, региональный государственный контроль в указанный период не осуществлялся; в нарушение нормативных требований Шарпанов А.Г. являлся одновременно и техническим заказчиком и лицом, осуществляющим строительство, при этом функции технического заказчика может осуществлять только юридическое лицо, являющееся членом СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства.

Истец неоднократно обращался в Комитет градостроительства и территориального развития с заявлениями о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Уведомлениями от 07.05.2019, от 04.07.2019, от 20.08.2019, от 10.09.2019 истцу отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию. Основаниями отказа послужили, в том числе отсутствие свидетельства СРО проектировщика на дату утверждения проектной документации и начала осуществления строительно-монтажных работ, осуществление подготовки проектной документации функциями технического заказчика в нарушение требований нормативной документации, отсутствие заключения органа государственного строительного надзора о соответствии объекта требованиям проектной документации.

Фактически, нарушения, послужившие основаниями для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, связаны с тем, что лицо, осуществляющее строительный контроль от имени застройщика/технического заказчика, и подрядчик не могут быть одним и тем же лицом, функции технического заказчика осуществляло физическое лицо в отсутствие членства в СРО. Кроме того, указано на наличие несущественных отклонений параметров объекта капитального строительства от проектной документации.

Полагая, что объект создан без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, истец обратился в суд с настоящим иском.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем признания права.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными

правовыми актами, регулируемыми отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой признается 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.

Для признания постройки самовольной достаточно наличия хотя бы одного из указанных признаков.

Согласно пункту 3 статьи 222 ГК РФ 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 соответствии с взаимосвязанными положениями подп. 2 п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, 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.

Возможность предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду для жилищного строительства предусмотрена ст. 30.1 ЗК РФ.

В силу п. 1 ст. 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями

договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Согласно разъяснениям, содержащимся в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом ВС РФ 19.03.2014, из системного толкования вышеприведенных правовых норм следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При разрешении данной категории споров, помимо требований, установленных п. 3 ч. 222 ГК РФ, необходимо учитывать условия договора аренды. В случае, если участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легковозводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведенное строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

В соответствии с пунктом 1.1 договора аренды №373 от 05.09.2014 земельный участок предоставлен истцу для завершения строительства комплекса автостоянок для служебного транспорта.

В силу части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Получению разрешения на строительство предшествует подготовка проектной документации, которая, как следует из части 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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. Проектная документация должна осуществляться на основании результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства (часть 11 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, застройщик вправе приступить к строительству объекта капитального строительства только после получения разрешения на строительство такого объекта, осуществления всех предусмотренных законом мероприятий и оформления документов, подготавливаемых в целях его получения и осуществления строительства (указанное соответствует правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 16.06.2015 N 309-КГ15-209).

В материалы дела представлено разрешение на строительство №51-RU 51301000-697-2017 от 03.03.2017 (т.1, л.д. 101-102), а также решения о внесении изменений в разрешение на строительство (т.1, л.д. 107-112), проектная документация, получившая положительное заключение экспертизы.

В силу пункта 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган местного самоуправления выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

В силу части 7 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации допускается отклонение параметров объекта капитального строительства (высоты, количества этажей, площади, объема) от проектной документации, если необходимость отклонения выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, 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", 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.

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.

Заявляя рассматриваемые требования, Шарпанов А.Г. просит признать за ним право собственности на здание склада, расположенное по адресу: РФ, Мурманская область, МО г. Мурманск, улица Домостроительная, д.20, при этом указывая, что им длительное время предпринимались все зависящие от него меры к легализации объекта недвижимости, однако, получить весь объем разрешительной документации на вышеуказанное здание не представляется возможным, поскольку основные нарушения, послужившие основаниями для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, связаны с совмещением функций застройщика/технического заказчика и подрядчика, отсутствием членства в СРО, то есть не могут быть устранены в административном порядке.

Согласно представленному в дело заключению эксперта №033-1578/20 от 15.06.2020 спорное строение соответствует технологии строительного производства и требованиям градостроительных, строительно-технических, противопожарных, экологических, санитарно-гигиенических норм, действующих на территории Российской Федерации, здание пригодно к эксплуатации и может использоваться согласно его назначению. В результате проведенного исследования экспертом установлено, что сохранение нежилого здания не влечет за собой нарушение прав и охраняемых законом интересы других лиц, не создаст угрозу жизни и здоровью граждан.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке, предусмотренном статьей 71 АПК РФ, в их совокупности, суд, установив, что истец предпринимал меры по легализации спорной постройки, спорное имущество расположено на принадлежащем земельном участке, переданном истцу в аренду в целях завершения строительства, объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, противопожарных норм и правил, принимая во внимание, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан, пришел к выводу о правомерности заявленных исковых требований и наличии оснований для их удовлетворения.

Поскольку администрация города Мурманска не является собственником земельного участка, в удовлетворении требований к администрации следует отказать.

При подаче иска в суд общей юрисдикции истец платежным поручением №5499 от 31.10.2019 уплатил 300 руб. государственной пошлины за рассмотрение настоящего иска, кроме того, истцом платежным поручением №5627 от 26.12.2019 излишне уплачена государственная пошлина в размере 59 700 руб.

При поступлении дела из суда общей юрисдикции в арбитражный суд основания считать, что заявителем не была исполнена обязанность по уплате государственной пошлины, не имеется.

На основании статей 333.21, 333.40 Налогового кодекса РФ, статей 104, 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ с ГУ Росимущество в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 300 руб., а 59 700 руб. уплаченной государственной пошлины подлежат возврату истцу из федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Мурманской области

решил:

в удовлетворении исковых требований к администрации города Мурманска отказать.
исковые требования к Межрегиональному территориальному управлению Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия удовлетворить.

Признать право собственности Шарпанова Андрея Григорьевича на здание склада, площадью 2 145,6 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, улица Домостроительная, д.20.

Взыскать с Межрегионального территориального управления Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия в пользу Шарпанова Андрея Григорьевича 300 рублей судебных расходов.

Возвратить Шарпанову Андрею Григорьевичу из средств федерального бюджета государственную пошлину в размере 59 700 руб., излишне уплаченную платежным поручением №5499 от 31.10.2019.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия.

Судья

Е.С. Камалова