



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Большая Советская, д. 30/11, г. Смоленск, 214000
[http:// www.smolensk.arbitr.ru](http://www.smolensk.arbitr.ru); e-mail: info@smolensk.arbitr.ru
тел.8(4812)24-47-71; 24-47-72; факс 8(4812)61-04-16

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

город Смоленск
26.12.2022

Дело № А62-7084/2022
Резолютивная часть решения оглашена 22.12.2022
Полный текст решения изготовлен 26.12.2022

Арбитражный суд Смоленской области в составе судьи Либеровой Л.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Моисеевой А.И.,

рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Сопова Дениса Сергеевича (ОГРН 30467310860004; ИНН 673108745781)

к Администрации города Смоленска (ОГРН 1026701449719; ИНН 6730012070)

о признании права собственности,
при участии:

от истца: Головачевой С.В., представителя по доверенности № 67 АА 1791614 от 08.06.2022, паспорт, диплом;

от ответчика: Шупляковой М.М., представителя по доверенности № 125 от 27.12.2021, служебное удостоверение № 686;

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Сопов Денис Сергеевич (далее – истец) обратился в Заднепровский районный суд города Смоленска с исковым заявлением к Администрации города Смоленска (далее – ответчик) с требованием о признании права собственности на двухэтажное нежилое здание торгово-бытового обслуживания, площадью 904,3 кв.м., расположенное по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, 2-й переулок Слобода-Садки.

Определением Заднепровского районного суда города Смоленска от 27.07.2022 на основании статьи 33 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации исковое заявление Сопова Дениса Сергеевича передано по подсудности в Арбитражный суд Смоленской области.

Определением Арбитражного суда Смоленской области от 31.08.2022 исковое заявление принято к производству и назначено предварительное судебное заседание.

В обоснование заявленных исковых требований истец ссылается на то, что на основании свидетельства о государственной регистрации права от 18.07.2014 Сопову Денису Сергеевичу принадлежит на праве собственности здание торгово-бытового обслуживания, назначение: нежилое, площадь застройки 490 кв.м., степень готовности 90%, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, 2-й переулок Слобода-Садки (кадастровый номер 67:27:0013971:99).

Также истцу на основании свидетельства о государственной регистрации права от 10.09.2014 принадлежит на праве собственности земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения здания торгово-бытового обслуживания, площадь 1000 кв.м., адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, 2-й переулок Слобода-Садки (кадастровый номер 67:27:0013971:54).

В соответствии с постановлением Администрации г. Смоленска от 27.01.2014 № 160-адм истцу предоставлено право на условно-разрешенный вид использования земельного участка – объекты розничной торговли и бытового обслуживания, общей площадью зданий более 300 кв.м. в территориальной зоне Ж1.

24.06.2014 ответчиком выдано истцу разрешение на строительство № RU 67 302000 – 174, объект капитального строительства здания торгово-бытового обслуживания, площадь земельного участка 1000 кв.м., количество этажей – 2 эт., общая площадь 729,6 кв.м.

В связи с необходимостью реконструкции объекта истцом получен градостроительный план земельного участка № RU 67302000-6088 от 13.11.2019, однако после реконструкции здания его фактическое расположение выходит за пятно застройки, однако здание располагается в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013971:99.

09.02.2022 истец обратился в Администрацию г. Смоленска за выдачей разрешения на реконструкцию объекта незавершенного строительства.

Ответом от 15.02.2022 истцу отказано в выдаче разрешения на реконструкцию незавершенного строительством здания торгово-бытового обслуживания.

17.03.2022 истец обратился в Администрацию г. Смоленска с заявлением о сохранении в реконструированном состоянии и выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства: общая площадь - 904,3 кв.м., количество этажей – 2.

Ответом от 22.03.2022 истцу также отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию здания торгово-бытового обслуживания после проведенной реконструкции.

Указывает на то, что работы по реконструкции выполнены с изменением внешних габаритов здания, без изменения этажности и функционального назначения, с увеличением общей площади до 904.3 кв.м.

Спорный объект отвечает существующим строительным нормам и правилам, его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, спорный объект расположен на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности.

Объект, принадлежащий Сопову Д.С., подключен к сетям электроснабжения (договор энергоснабжения № 67512324 от 05.2015), водоснабжения и водоотведения (договор холодного водоснабжения № 2129 от 29.01.2016).

В связи с тем, что разрешить указанный спор во внесудебном порядке невозможно, истец обратился с настоящим иском.

Истец в судебном заседании поддержал заявленные исковые требования.

Представитель ответчика в судебном заседании исковые требования оспаривал, ссылаясь на не соблюдение административного порядка при проведении реконструкции здания.

При этом ответчик не оспаривал выводы проведенных по делу судебных экспертиз.

Суд заслушал пояснения сторон, ознакомился с представленными доказательствами и исследовал их в порядке, установленном статьей 162 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Оценив в совокупности по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все имеющиеся в материалах дела документы, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, истцу принадлежит на праве собственности земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения здания торгового бытового обслуживания, площадь 1000 кв.м., адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, 2-й переулок Слобода - Садки (кадастровый номер 67:27:0013971:54), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 10.09.2014 и выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 20.01.2022 №99/2022/444537442.

На указанном земельном участке расположен объект недвижимости - здание торгового бытового обслуживания, назначение: нежилое, площадь застройки 490 кв.м., степень готовности 90%, адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, 2-й переулок Слобода - Садки (кадастровый номер 67:27:0013971:99), принадлежащий истцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 18.07.2014.

Указанное обстоятельство подтверждается также представленной в материалы дела выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 06.07.2022 №КУВИ 999/2022/727642.

В соответствии с постановлением Администрации г. Смоленска от 27.01.2014 № 160-адм истцу предоставлено право на условно-разрешенный вид использования земельного участка – объекты розничной торговли и бытового обслуживания, общей площадью зданий более 300 кв.м. в территориальной зоне Ж1.

24.06.2014 ответчиком выдано истцу разрешение на строительство № RU 67 302000 – 174 на объект капитального строительства здания торгово-бытового обслуживания, площадь земельного участка 1000 кв.м., количество этажей – 2 эт., общая площадь 729,6 кв.м.

В связи с необходимостью реконструкции объекта истцом получен градостроительный план земельного участка № RU 67302000-6088 от 13.11.2019.

09.02.2022 истец обратился в Администрацию г. Смоленска за выдачей разрешения на реконструкцию объекта незавершенного строительства.

Ответом от 15.02.2022 истцу отказано в выдаче разрешения на реконструкцию незавершенного строительством здания торгово-бытового обслуживания в связи с тем, что представленные документы не соответствовали предъявляемым требованиям, в частности, тому обстоятельству, что условно - разрешенный вид использования земельного участка предоставлен для здания общей площадью 861,2 кв. м.

Истцом в отсутствие получения разрешения на реконструкцию объекта, осуществлена реконструкция указанного объекта в виде увеличения его площади до 904,3 кв. м. за счет возведения пристройки к зданию с внутренней стороны.

17.03.2022 истец обратился в Администрацию г. Смоленска с заявлением о сохранении в реконструированном состоянии и выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства: общая площадь - 904,3 кв.м., количество этажей – 2.

Ответом от 22.03.2022 истцу также отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию здания торгово-бытового обслуживания после проведенной реконструкции в связи с тем, что реконструкция проведена без получения соответствующего разрешения.

В связи с отсутствием разрешительной документации, спорный объект введен в эксплуатацию не был, в связи с чем, к указанному объекту применяются положения о самовольной постройке.

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

Согласно пункту 28 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» положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

В связи с отсутствием разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, к спорному объекту должны применяться правила о самовольной застройке.

Абзацем вторым пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Из представленных документов следует, что спорный объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013971:54, принадлежащем истцу на праве собственности.

Исходя из положений абзаца третьего пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности на самовольную постройку может быть признано при условии, если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям и если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Данные обстоятельства устанавливаются на основании доказательств, подтверждающих соответствие самовольной постройки разрешенному использованию земельного участка, строительным, противопожарным, санитарно-гигиеническим и иным нормам и правилам.

В ходе рассмотрения дела истец, в целях установлении соответствия спорного объекта строительным и пожарным нормам и правилам, заявил ходатайство о назначении по делу судебной строительно-технической экспертизы и судебной пожарной экспертизы.

Судом заявленное ходатайство было удовлетворено, по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «Судебная экспертиза и оценка», персонально эксперту Радченкову Владиславу Михайловичу и судебная пожарная экспертиза, проведение которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «ЭПОС-ПРОЕКТ», персонально эксперту Гурскому Александру Геннадьевичу.

На разрешение эксперта Радченкова В.М. были поставлены следующие вопросы:

- соответствует ли строительно-техническим требованиям, противопожарным нормам и правилам, градостроительным нормам объект капитального строительства, принадлежащий Сопову Д.С.: двухэтажное нежилое здание торгово-бытового обслуживания, площадью 904,3 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013971:54 площадью 1000 кв.м.?

- имеются ли дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций здания, имеется ли возможность безопасной эксплуатации объекта?

- не нарушает ли строение права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан спорный объект?

На разрешение эксперта Гурского А.Г. поставлен следующий вопрос:

- Соответствует ли требованиям пожарной безопасности объект капитального строительства, принадлежащий Сопову Д.С.: двухэтажное нежилое здание торгово-бытового обслуживания, площадью 904,3 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013971:54 площадью 1000 кв.м. (с расчетом пожарного риска)?

В материалы дела представлено экспертное заключение №2/10/22, выполненное обществом с ограниченной ответственностью «Судебная экспертиза и оценка», персонально экспертом Радченковым Владиславом Михайловичем, из которого следует, что объект - двухэтажное нежилое здание торгово-бытового обслуживания, площадью 904,3 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013971:54 площадью 1000 кв.м., по результатам сплошного детального инструментального обследования соответствует строительно-техническим, санитарно-эпидемиологическим, градостроительным требованиям и Правилам застройки и землепользования.

В результате детально-инструментального обследования двухэтажного нежилого здания торгово-бытового обслуживания, площадью 904,3 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013971:54., каких либо дефектов и повреждений, свидетельствующих о снижении несущей способности конструкций, экспертом не выявлено, имеется возможность безопасной эксплуатации здания.

На основании данных, полученных в результате обследования, общее техническое состояние двухэтажного нежилого здания торгово-бытового обслуживания, площадью 904,3 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013971:54, площадью 1000 кв.м, в соответствии с положениями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», оценивается экспертом, как работоспособное.

В результате детально-инструментального обследования, экспертом установлено, что двухэтажное нежилое здание торгово-бытового обслуживания, площадью 904,3 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013971:54 площадью 1000 кв.м, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Также в материалы дела представлено экспертное заключение №22/2022-Э-ПБ, общества с ограниченной ответственностью «ЭПОС-ПРОЕКТ», выполненное персонально экспертом Гурским Александром Геннадьевичем, из которого следует, что на момент проведения экспертизы на объекте - двухэтажное нежилое здание торгово-бытового обслуживания, площадью 904,3 кв.м., расположенном на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013971:54 в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании», пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим федеральным законом (условия соответствия объекта защиты требованиям пожарной безопасности ст. 6 ФЗ №123-ФЗ).

Спорный объект соответствует требованиям пожарной безопасности и технических регламентов и может использоваться как объект торговли.

Оценив экспертные заключения, суд находит, что судебные экспертизы проведены в полном соответствии с требованиями статей 82,83 и 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в заключении отражены все необходимые сведения, в связи с чем, у суда отсутствуют основания для непризнания выводов экспертов в качестве доказательства соответствия спорного объектам строительно-техническим и пожарным требованиям, а также в отношении отсутствия нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, угрозы жизни и здоровью граждан.

В соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации эксперты предупреждаются судом за дачу заведомо ложного заключения, а в соответствии с частью 4 статьи 55 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации эксперт вправе отказаться от дачи заключения по вопросам, выходящим за пределы его специальных знаний, а также в случае, если представленные ему материалы недостаточны для дачи заключения.

Данные положения закона призваны обеспечить достоверность и объективность заключения эксперта как одного из источников доказательств, с учетом того, что оно создается лицами, обладающими специальными познаниями, уровень профессиональной подготовки которых, применяемые им методы исследования и изготовления текста заключения в письменном виде должны исключать возможность искажения результатов экспертных исследований.

Кроме того, указанные заключения не оспорены лицами, участвующими в деле, доказательств, опровергающих выводы экспертов, не представлено.

Таким образом, суд приходит к выводу, что спорный объект соответствует установленным требованиям и его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с положениями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

В материалах дела имеется постановление Администрации города Смоленска от 27.01.2014 № 160-адм о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – объекты розничной торговли и бытового обслуживания.

Указанное постановление принято по результатам публичных слушаний (протокол от 11.12.2013 №36).

Как следует из представленного в материалы дела градостроительного плана земельного участка №№RU67302000-3331 от 01.07.2013, земельный участок предназначен для размещения здания торгово - бытового обслуживания.

При этом заключениями экспертизы, градостроительным планом и схемами размещения установлено, что здание после реконструкции находится в пределах земельного участка, предоставленного истцу на праве собственности и градостроительные нормы и правила при этом не нарушаются.

Таким образом, спорный объект расположен на земельном участке с соответствующим целевым назначением и видом разрешенного использования, права и охраняемые законом интересы других лиц не нарушает и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Исходя из правовой позиции, изложенной в пункте 26 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», 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.

Материалы дела свидетельствуют о том, что истец предпринимал действия, направленные на соблюдение разрешительного порядка.

Пунктом 26 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» разъяснено, что 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 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.

При этом содержащиеся в постановлении Пленума N 10/22 разъяснения не содержат категоричного вывода об отказе в признании права собственности на постройку лишь в силу отсутствия разрешения на строительство (реконструкцию) объекта.

Из вышеизложенных положений постановления Пленума N 10/22 следует вывод о необходимости проверки действий застройщика при осуществлении строительства, не исключая возможности признания права на самовольную постройку, проверяя в каждом случае поведение лица, которое возвело постройку.

Поскольку отсутствие разрешения на строительство как единственный признак самовольной постройки не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки, так как необходимость сноса самовольной постройки гражданское законодательство связывает не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки, ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц, о чем было также указано в определении Верховного Суда РФ от 17.12.2019 N 306-эс19-15447, определении Верховного Суда РФ от 06.06.2022 N 308-эс21-4522, суды должны были дать правовую оценку другим обстоятельствам, имеющим отношение к рассмотрению дела.

При рассмотрении дела было установлено, что объект согласно выводам проведенных по делу судебных экспертиз не создает угрозу жизни и здоровью граждан, соответствуют строительным, техническим, градостроительным нормам и правилам.

Суд, удовлетворяя иски, исходит из того, что предусмотренные статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации условия для признания права собственности на спорный объект соблюдены, что подтверждается материалами дела и не опровергнуто иными доказательствами.

В соответствии с позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в Информационном письме от 21.07.2009 № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии со статьей 28 Закона о регистрации являются судебные акты, в резолютивной части которых имеется вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном или обязательственном праве (наличии обременения или ограничения права), подлежащем государственной регистрации.

В соответствии с положениями статьи 58 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Руководствуясь статьями 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

признать право собственности индивидуального предпринимателя Сопова Дениса Сергеевича (ОГРН 30467310860004; ИНН 673108745781) на объект недвижимости:

- двухэтажное нежилое здание торгово-бытового обслуживания, площадью 904,3 кв.м., расположенное по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, 2-й переулок Слобода-Садки.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Сопову Денису Сергеевичу (ОГРН 30467310860004; ИНН 673108745781) из федерального бюджета государственную пошлину в размере 50 838,54 рублей, уплаченную по чеку-ордеру от 29.06.2022, о чем выдать справку.

Лица, участвующие в деле, вправе обжаловать настоящее решение суда в течение месяца после его принятия в апелляционную инстанцию – Двадцатый арбитражный апелляционный суд (г.Тула), в течение двух месяцев после вступления решения суда в законную силу в кассационную инстанцию – Арбитражный суд Центрального округа (г. Калуга) при

условии, что решение суда было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Смоленской области.

Судья

Л.В. Либерова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 23.05.2022 5:18:00
Кому выдана Либерова Людмила Викторовна