



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Бульвар Гагарина, 70, Иркутск, 664025, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, 36А, Иркутск, 664011,
тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761

<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Иркутск
19.06.2019 г.

Дело № А19-20091/2018

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 11.06.2019 года.

Решение в полном объеме изготовлено 19.06.2019 года.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Зарубиной Т.Б., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Филатовой О.С., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕКТРАНССЕРВИС" (ОГРН 1093801001689, ИНН 3801102088, место нахождения: 665830, область Иркутская, город Ангарск, квартал 55, 7, пом. 3)

к АДМИНИСТРАЦИИ АНГАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА (ОГРН 1153850021797, ИНН 3801131762, место нахождения: 665830, область Иркутская, город Ангарск, квартал 63, дом 2)

о признании права собственности,

при участии в судебном заседании:

от истца: представитель по доверенности Мальцев Е.А., паспорт; представитель по доверенности Кашникова Е.В., паспорт;

от ответчика: представитель по доверенности Качанова О.В., служебное удостоверение;

установил:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕКТРАНССЕРВИС" (далее – истец, ООО «Спектранссервис») обратилось с Арбитражный суд Иркутской области с уточненным исковым заявлением к АДМИНИСТРАЦИИ АНГАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА (далее - ответчик) о признании права собственности на нежилое здание - Центральный диспетчерский пункт, общей площадью 898,5 кв.м. с кадастровым номером 38:36:040103:827, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 79 квартал, дом 1.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 11.02.2019г. по делу назначена комплексная строительно-техническая, пожарная и экологическая судебная экспертиза, проведение комплексной строительно-технической, пожарной и экологической судебной экспертизы поручено экспертам АНО Экспертный центр «РЕГИОН-ЭКСПЕРТ» (664035, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Шевцова, 68, корп. 2, офис 203), экспертам:

- Сутыриной Елене Владиславовне (проведение строительно-технической судебной экспертизы);
- Потяженко Елене Сергеевне (проведение пожарной судебной экспертизы);
- Коновалову Александру Сергеевичу (проведение экологической судебной экспертизы), производство по делу приостановлено.

В материалы дела 05.04.2019 поступило экспертное заключение, выполненное АНО Экспертный центр «РЕГИОН-ЭКСПЕРТ».

Определением суда от 28.05.2019г. производство по делу возобновлено.

В обоснование заявленных требований истец указал, что им на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 17.09.2015 заключенного с ОАО «Автоколонна 1948» в собственность приобретено следующее имущество: земельный участок, категории земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для эксплуатации здания автостанции и открытой асфальтированной площадки, общая площадь 10942 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 79, с юго-восточной стороны от пересечения улиц Кирова и Мира; открытая асфальтированная площадка, назначение: нежилое, общая площадь 10783,1 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 79, д. 1; центральный диспетчерский пункт с прилегающей территорией благоустройства, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 103,3 кв.м., инв. № 1309, лит. А, а, а1, адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 79, д.1.

Как указал истец, им в 2017 – 2018 гг. за счет собственных средств была осуществлена реконструкция объекта – диспетчерский пункт, после осуществления которой он 08.02.2018 обратился в Управление Федеральной службы государственной регистрации и кадастра и картографии по Иркутской области с заявлением об осуществлении действий по государственному кадастровому учету. При осуществлении правовой экспертизы Управлением было установлено увеличение площади и изменение параметров здания - диспетчерский пункт, в связи с чем в Службу государственного строительного надзора Иркутской области направлен запрос о том, проводилась ли реконструкция здания и требуется ли разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Из

ответа Службы следовало, что осуществленное истцом изменение объекта является реконструкцией, в связи с чем, для постановки на кадастровый учет требуется разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Однако в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию истцу было отказано по мотиву отсутствия разрешения на строительство. Таким образом, полагая, что у ООО «Спецтранссервис» имеются предусмотренные законом основания для признания за ним права собственности на самовольную постройку, последний обратился в суд с настоящими исковыми требованиями.

Ответчик письменного отзыва по существу заявленных требований не представил, в судебных заседаниях пояснил, что в случае если объект будет соответствовать всем установленным нормам и правилам, то против признания права собственности истца на спорный объект возражать не будет.

Истец в судебном заседании исковые требования поддержал, представил для приобщения к материалам дела дополнительные документы: заключение о соответствии спорного объекта санитарно-эпидемиологическим требованиям, выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок, на котором находится спорный объект и заключение кадастрового инженера о том, что спорный объект находится в пределах принадлежащего истцу земельного участка.

Ответчик возражений против удовлетворения требований истца не высказал; достоверность заключения экспертов под сомнение не поставил; полагает его по форме и содержанию соответствующим закону.

Исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, заслушав доводы и пояснения сторон, арбитражный суд считает иск обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судом 17.09.2015г. между ОАО «Автоколонна 1948» (продавец) и ООО «Спецтранссервис» (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, по условиям которого продавец обязуется передать в собственность, а покупатель принять в собственность и оплатить следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категории земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для эксплуатации здания автостанции и открытой асфальтированной площадки, общая площадь 10 942 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 79, с юго-восточной стороны от пересечения улиц Кирова и Мира; кадастровый номер 38:26:040103:5;

- открытая асфальтированная площадка, назначение: нежилое, общая площадь 10783,1 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 79, д. 1; кадастровый номер 38:26:040103:4487

- центральный диспетчерский пункт с прилегающей территорией благоустройства, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 103,3 кв.м., инв. № 1309, лит. А, а, а1, адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 79, д.1; кадастровый номер 38:26:04013:827 (т.1 л.д.26-29).

Переход права зарегистрирован в установленном порядке Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области 01.10.2015, о чем свидетельствуют соответствующие отметки.

Впоследствии за истцом на основании договора купли-продажи недвижимого имущества зарегистрировано право собственности на: центральный диспетчерский пункт с прилегающей территорией благоустройства, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 103,3 кв.м., инв. № 1309, лит. А, а, а1, адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 79, д.1 (свидетельство о государственной регистрации права от 01.10.2015 т.1 л.д.30); земельный участок, категории земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для эксплуатации здания автостанции и открытой асфальтированной площадки, общая площадь 10 942 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 79, д.1 (свидетельство о государственной регистрации права от 01.10.2015 т.1 л.д.31,); открытая асфальтированная площадка, назначение: нежилое, общая площадь 10783,1 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 79, д. 1; открытую асфальтированную площадку, назначение: нежилое, общая площадь 10783,1 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 79, д. 1 (свидетельство о государственной регистрации права т. 1 л.д. 31-32-оборот).

Также из материалов дела следует, что после осуществления регистрации права на спорные объекты недвижимого имущества истцом в 2017-2018гг. за счет собственных средств осуществлена реконструкция объекта недвижимого имущества – диспетчерский пункт на основании проекта шифр П-046/17-1, выполненного ООО «Перспектив 38» (т.1 л.д.72-75). В результате реконструкции площадь объекта увеличилась до 898,5 кв.м.

Пунктом 1 статьи 2, частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что каждое заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов; такая защита является задачей судопроизводства в арбитражных судах.

Способы защиты гражданских прав определены гражданским законодательством.

Признание права как способ защиты гражданских прав прямо предусмотрено абзацем 2 статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 30 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

В силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, где осуществлена постройка.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Иск о признании права собственности на самовольную постройку может быть удовлетворен судом при доказанности следующих обстоятельств: строительство объекта осуществлено заинтересованным лицом на земельном участке, находящемся в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании; застройщиком получены предусмотренные законом разрешения и согласования, соблюдены градостроительные и строительные нормативы; права и законные интересы других лиц не нарушены, угроза жизни и здоровью граждан исключена; объект возведен застройщиком за счет собственных средств.

Учитывая, что спорный объект был построен без необходимых разрешений, его следует признать самовольной постройкой.

Из материалов дела следует, что спорный объект недвижимости расположен в пределах границ земельного участка с кадастровым номером 38:26:040103:5865 принадлежащего истцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости; вид разрешенного использования: объекты придорожного сервиса, для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог.

Как пояснил истец и следует из выписки из единого государственного реестра объектов недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 38:26:040103:5865 образован в результате деления земельного участка с кадастровым номером

38:26:040103:5318 общей площадью 8 474 кв.м. на земельный участок с кадастровым номером 38:26:040103:5864 площадью 3 504 кв.м. и земельный участок с кадастровым номером 38:26:040103:5865 площадью 4 970 кв.м.

Факт нахождения спорного объекта, в границах земельного участка с кадастровым номером 38:26:040103:5865 принадлежащего истцу на праве собственности сторонами не оспаривается и подтверждается представленным в дело заключением кадастрового инженера Засухина О.Е. от 22.01.2019г.

Как установлено судом, истцом в 2017-2018гг. за счет собственных средств осуществлена реконструкция объекта недвижимого имущества – диспетчерский пункт на основании проекта шифр П-046/17-1, выполненного ООО «Прспект 38» (т.1 л.д.72-75).

08.02.2018г. ООО «СпецТрансСервис» обратилось в Управление Федеральной службы государственной регистрации и кадастра и картографии по Иркутской области с заявлением об осуществлении действий по государственному кадастровому учету.

19.02.2018г. Управлением вынесено уведомление № 38-0-1-145/3001/2018-264 о приостановлении государственного кадастрового учета, в котором указано на значительное изменение параметров здания (изменение площади объекта – центральный диспетчерский пункт с кадастровым номером 38:26:040103:827 с 103,3 кв.м. на 898,4 кв.м.) т.1 л.д.78-81).

Согласно представленного в материалы дела ответа Службы государственного строительного надзора Иркутской области от 14.03.2018 № 02-72-495/18 увеличение площади нежилого здания – «Центральный диспетчерский пункт с прилегающей территорией благоустройства», расположенного по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 79-й, д.1, кадастровый номер 38:26:040103:827, с 103,3 кв.м. до 898,5 кв.м., является реконструкцией объекта капитального строительства (т.1 л.д.83).

04.05.2018г. ООО «СпецтрансСервис» обратилось в Управление архитектуры и градостроительства администрации Ангарского городского округа с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта – диспетчерский пункт, расположенный на земельном участке по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 79, д. 1 (т.1 л.д.85-88).

Между тем, ООО «СпецтрансСервис» в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта - диспетчерский пункт письмом от 14.05.2018г. № 2176/18-1 отказано, по мотиву отсутствия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию (т.1 л.д.89).

Так, согласно разъяснениям, данным в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах,

возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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.

Разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка. Учитывая, что спорный объект был построен без необходимых разрешений, суд полагает, что основания и условия для легализации самовольной постройки, приведенные в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», у истца имеются.

При проверке соответствия спорного здания требованиям градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, природоохранных норм и правил судом установлено следующее.

В материалы дела представлен технический паспорт спорного объекта, изготовленный ОГУП «Областной центр технической инвентаризации-Облцсное БТИ», по состоянию на 14.01.2019 года (т. 2 л.д. 40-61).

В целях получения заключения о соответствии спорного объекта всем необходимым строительно-техническим, пожарным, экологическим нормам и правилам, судом по настоящему делу определением от 11.02.2019 была назначена комплексная строительно-техническая, пожарная и экологическая судебная экспертиза, в отношении спорного объекта недвижимого имущества - нежилое здание - Диспетчерский пункт, общей площадью 898,5 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 79 квартал, дом 1 с кадастровым номером 38:26:040103:827.

Проведение комплексной строительно-технической, пожарной и экологической судебной экспертизы было поручено АНО Экспертный центр «Регион-Эксперт», экспертам:

- Сутыриной Елене Вадиславовне (проведение строительно-технической судебной экспертизы);
- Потяженко Елене Сергеевне (проведение пожарной судебной экспертизы);

- Коновалову Александру Сергеевичу (проведение экологической судебной экспертизы).

Как следует из поступившего в материалы дела заключения экспертов № 25/2019 (т. 3 л.д. 5-116):

- нежилое здание – Диспетчерский пункт, общей площадью 898,5 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 79 квартал, дом 1 с кадастровым номером 38:26:040103:827 соответствует строительным нормам и правилам и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (эксперт-строитель Сутырина Е.В.);

- нежилое здание – Диспетчерский пункт, общей площадью 898,5 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 79 квартал, дом 1 с кадастровым номером 38:26:040103:827 соответствует требованиям пожарной безопасности и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (эксперт-пожаротехник Потяженко Е.С.)

Согласно выводам эксперта-эколога Коновалова А.С. в результате анализа представленных документов и обследования было определено соответствие объекта Федеральному законодательству в области охраны окружающей среды. Определено возможное негативное влияние объекта на состояние окружающей среды, здоровье и санитарно-гигиенические условия жизнедеятельности населения, как на сегодняшний день, так и на период дальнейшего функционирования. По результатам экологического обследования было выяснено, что объект в целом соответствует экологическим правилам и нормам: стационарные источники выбросов загрязняющих веществ отсутствуют; негативное воздействие на поверхностные и подземные воды отсутствует; организованы места для временного хранения образующихся отходов, имеется договор на сброс и транспортировку отходов; учитывая высокую степень хозяйственной освоенности участка можно сделать вывод, что воздействие, оказываемое на животный и растительный мир при эксплуатации объекта экспертизы, будет крайне незначительным.

Таким образом, экспертом-экологом сделан вывод о том, что возможна безопасная для окружающей природной среды, жизни и здоровья граждан эксплуатация Диспетчерского пункта, общей площадью 898,5 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 79 квартал, дом 1 с кадастровым номером 38:26:040103:827.

На основании части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

Оценка в рамках рассматриваемого арбитражным судом дела доказательств, в том числе, относимости, допустимости и достоверности заключения эксперта, составленного по результатам проведения экспертизы, является правовым процессуальным действием и относится к исключительной компетенции суда.

Исследовав указанное заключение экспертов АНО Экспертный центр «Регион-Эксперт», арбитражный суд пришел к выводу о том, что выводы экспертов, приведенные в заключении по представленным на экспертизу документам и поставленным на разрешение вопросам, являются достаточно обоснованными, мотивированными, противоречий в выводах экспертов не имеется.

Какие-либо доказательства того, что представленное в материалы дела заключение эксперта по результатам судебной экспертизы является недостаточно ясным и полным, не представлены, не имеется в деле и доказательств того, что заключение эксперта не соответствует требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Ответчик заключение экспертов ни по содержанию ни по форме не оспаривает.

Материалы дела содержат также экспертное заключение ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Иркутской области» № 104331 от 28.05.2019г. согласно которому размещение возведенного строения – нежилого здания, общей площадью 898,5 кв.м. по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 79 квартал, дом 1А соответствует санитарно-эпидемиологическим и гигиеническим требованиям: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений иных объектов».

Таким образом, оценив представленные в материалы дела доказательства, суд приходит к выводу, что спорный объект – нежилое здание - Центральный диспетчерский пункт, общей площадью 898,5 кв.м. с кадастровым номером 38:36:040103:827, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 79 квартал, дом 1, соответствуют экологическим, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, строительным нормам и правилам, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, расположен в границах принадлежащего истцу на праве собственности земельного участка, разрешенное использование объекта соблюдено, при этом истцом предпринимались меры к его легализации, путем обращения в органы, уполномоченные выдавать разрешительную документацию.

При таких обстоятельствах суд считает возможным удовлетворить заявленные исковые требования и признать право собственности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕКТРАНССЕРВИС" на спорный объект.

Судебные расходы, в том числе расходы по уплате государственной пошлины по иску и расходы на проведение судебной экспертизы по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отнесению на истца как лицо, создавшее самовольную постройку, что повлекло возникновение судебного спора.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

иск удовлетворить.

Признать за ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕКТРАНССЕРВИС" право собственности на нежилое здание - Центральный диспетчерский пункт, общей площадью 898,5 кв.м. с кадастровым номером 38:26:040103:827, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 79 квартал, дом 1 литера А.

Решение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия, и по истечении этого срока вступает в законную силу.

Судья

Зарубина Т.Б.