

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Логинова, д. 17, г. Архангельск, 163000, тел. (8182) 420-980, факс (8182) 420-799

E-mail: info@arhangelsk.arbitr.ru, <http://arhangelsk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

28 декабря 2018 года

г. Архангельск

Дело № А05-12445/2018

Резолютивная часть решения объявлена 25 декабря 2018 года

Решение в полном объеме изготовлено 28 декабря 2018 года

Арбитражный суд Архангельской области в составе судьи Филиппевой А.Б.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Никитиной М.А.,

рассмотрев 18, 25 декабря 2018 года в судебном заседании с объявлением перерыва дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью "Оберон" (ОГРН 1042900018809; место нахождения: Россия 163072, г.Архангельск, Архангельская область, ул.Карельская, дом 29)

к администрации муниципального образования "Город Архангельск" (ОГРН 1022900509521; место нахождения: Россия 163069, г.Архангельск, Архангельская область, пл.В.И.Ленина, дом 5)

о признании права собственности

при участии в судебном заседании представителей:

истца: Мешалкин С.Н. по доверенности от 26.07.2018,

ответчика: Бровкин В.А. по доверенности от 12.07.2018.

Суд установил следующее:

общество с ограниченной ответственностью "Оберон" (далее –истец, Общество) обратилось в Арбитражный суд Архангельской области с иском заявлением к Администрации муниципального образования "Город Архангельск" (далее – ответчик, Администрация) о признании права собственности на малоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: г.Архангельск, ул.Ад.Кузнецова д.17, площадью 2559, 7 кв.м., кадастровый номер 29:22:022511:420.

Ответчик в отзыве на иск указал на невозможность в рассматриваемом случае выдать разрешение на реконструкцию малоэтажного жилого дома, на отсутствие иных препятствий к реконструкции жилого дома.

В судебном заседании представитель истца просил иску удовлетворить.

Представитель ответчика поддержал позицию, изложенную в отзыве.

Как следует из материалов дела, на основании соглашения от 04.04.2013 об уступке прав и обязанностей, заключенного между товариществом собственников жилья «Дружба» (цедент) и Обществом (цессионарий) по результатам проведения торгов в рамках конкурсного производства ТСЖ «Дружба», Общество приобрело права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка от 10.10.2002 № 4/52с в отношении с кадастровым номером 29:22:022511:3 площадью 0,2205 га с разрешенным использованием для строительства 6-ти квартирному жилого дома.

Также по договору от 04.04.2013 купли-продажи недвижимого имущества Общество приобрело у ТСЖ «Дружба» в собственность незавершенное строительство - здание малоэтажного жилого дома, назначение нежилое, этажность: 3, застроенная площадью 709,7 кв.м., степень готовности 28 %, кадастровый (условный) номер 29-29-01/092/2012-317.

Право собственности Общества на объект незавершенного строительства зарегистрировано 05.06.2013.

Из договора от 04.04.2013 купли-продажи недвижимого имущества следует, что основанием прав ТСЖ «Дружба» на объект незавершенного строительства является разрешения на строительство № RU 29301000-«13» от 06.02.2007.

18.07.2013 мэрией города Архангельска взамен разрешения на строительство № RU 29301000-«13» от 06.02.2007 выдало Обществу разрешение № RU 29301000-«211» на строительство малоэтажного жилого дома, этажность – 3, площадь жилого здания - 1711,0 кв.м., на земельном участке с кадастровым номером 29:22:022511:3 сроком действия разрешения на строительство до 01.02.2015. 22.08.2016 срок действия разрешения продлен до 31.12.2017.

28.08.2015 между Министерством имущественных отношений Архангельской области (арендодатель) и Обществом (арендатор) заключен договор аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:22:022511:3 для завершения строительства малоэтажного жилого дома.

30.11.2017 Администрация выдала Обществу разрешение № КШ9301000-211-2013-78-2018 на ввод в эксплуатацию малоэтажного жилого дома по ул. Адмирала Кузнецова, д. 17 общей площадью 1922,9 кв.м., количество этажей – 3.

Согласно выписке от 27.09.2018 № 99/208/189079303 из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) законченный строительство малоэтажный жилой дом площадью 1922,9 кв.м., этажность – 3, поставлен на кадастровый учет 23.01.2018 за номером 29:22:022511:420.

Из выписки из ЕГРН от 27.09.2018 № 99/2018/189081368 следует, что в связи с регистрацией права собственности Общества на помещения с кадастровыми номерами 29:22:022511:421 и 29:22:022511:444 в малоэтажном жилом доме с кадастровым номером 29:22:022511:420 в ЕГРН внесены записи от 07.02.2018 и от 13.02.2018 о государственной регистрации долевой собственности Общества в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 29:22:022511:3 пропорционально размеру общих площадей помещений.

Права на иные помещения в малоэтажном жилом доме не зарегистрированы, иных собственников земельного участка не имеется.

Из материалов дела также следует, что при вводе в эксплуатацию малоэтажного жилого дома по ул. Адмирала Кузнецова, д. 17 над третьим этажом присутствовал чердак.

Истец разработан проект реконструкции (перепланировки) чердака жилого дома в жилое помещение.

С целью проведения запроектированных работ по реконструкции здания путем изменения функционального назначения чердака на надземный эксплуатируемый этаж Общество обратилось в Администрацию с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Распоряжением Главы Администрации МО «Город Архангельск» был утвержден градостроительный план № КШ9301000-3330 земельного участка с кадастровым номером 29:22:022511:3, расположенного в Соломбальском территориальном округе г. Архангельска по ул. Адмирала Кузнецова, 17.

В разделе 2.3. указанного градостроительного плана определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального

строительства, в том числе, в отношении предельного количества этажей и (или) предельной высоты зданий – 0 и максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0.

Кроме того, согласно данным градостроительного плана земельного участка жилой дом по ул. Адмирала Кузнецова, д. 17 расположен в шумовой зоне от аэропорта - «Г», в которой в силу статья 23 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск» не допускается размещать жилые здания, детский дошкольные и общеобразовательные учреждения, гостиницы, общежития.

В 2018 году Общество за счет собственных средств осуществило реконструкцию спорного здания, в результате которой образовался новый объект - здание площадью 2559,7 кв.м., количество этажей – 4, в том числе мансардный этаж -1.

В подтверждение соответствия реконструированного объекта действующим нормам и требованиям безопасности, требованиям градостроительных норм и правил в материалы дела представлен технический отчет (экспертное заключение) по результатам обследования несущих и ограждающих конструкций объекта «Реконструкция малоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: г.Архангельск, Соломбальский территориальный округ, ул.Адмирала Кузнецова, д.17 на земельном участке 29:22:022511:3» на предмет определения технического состояния, соответствия проектной документации и возможности ввода в эксплуатацию», выполненное ООО «Капител инжиниринг».

Ссылаясь не то, что спорный объект не нарушает прав и законных интересов третьих лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, соответствует требованиям градостроительных норм и правил, возведен на принадлежащем истцу земельном участке, отведенном и предназначенном специально для этих целей, а также на невозможность регистрации права собственности на объект в установленном законом порядке, Общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании права собственности на реконструированный объект.

В статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

Согласно пункту 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

По смыслу указанной нормы, право собственности на вновь созданные объекты недвижимости возникает на основании совокупности юридических фактов: вещь должна быть изготовлена или создана лицом для себя; для строительства объекта в установленном порядке должен быть отведен земельный участок; получено разрешение на строительство; при возведении объекта соблюдены градостроительные, строительные, природоохранные и иные нормы. Изготовление и создание вещи для себя является основанием возникновения первоначального права собственности, что предполагает отсутствие у вещи прежнего собственника.

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 (пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 2 определения Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 № 595-О-П разъяснено, что вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации три признака самовольной постройки, а именно: возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке; возведение постройки без получения необходимых разрешений; возведение постройки с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Для признания постройки самовольной достаточно наличия хотя бы одного из указанных признаков.

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 25 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление Пленума № 10/22) право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. 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.

Пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что под реконструкцией понимается изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Исходя из положений статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться помимо правоустанавливающих документов на земельный участок, также градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, и иные предусмотренные статьей 51 названного Кодекса документы.

Рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства (пункт 26 постановления Пленума № 10/22).

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 (пункт 26 постановления Пленума № 10/22).

В рассматриваемом случае реконструкция малоэтажного жилого дома проведена Обществом в 2018 году.

В соответствии с проектом планировки «Соломбала» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 06.09.2013 № 2544р, на земельном участке с кадастровым номером 29:22:022511:3 предусмотрено размещение малоэтажного жилого дома.

В то же время согласно данным полученного Обществом градостроительного плана земельного участка указанный участок расположен в шумовой зоне «Г» от аэропорта, в которой не допускается размещать жилые здания, детский дошкольные и общеобразовательные учреждения, гостиницы, общежития.

Ограничения по шумовой зоне «Г» включены в статью 23 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» (утверждены решением Архангельской городской думы от 13.12.2012 № 516) решением Архангельской городской Думы от 29.11.2017 №595 и вступила в силу с 15.12.2017.

Вместе с тем Федеральным законом от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» внесены изменения в положения Воздушного кодекса Российской Федерации (далее - Воздушный кодекс РФ).

В частности в связи с принятием указанного закона утратила силу с 30.09.2017 статья 46 Воздушного кодекса РФ, предусматривающая возможность проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории по согласованию с собственником аэродрома.

Согласно части 1 статьи 47 Воздушного кодекса РФ в новой редакции приаэродромная территория устанавливается решением уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с настоящим Кодексом, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий. На приаэродромной территории могут выделяться семь подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности (части 2 и 3 части 1 статьи 47 Воздушного кодекса РФ).

Согласно распоряжению Правительства РФ от 10.08.2007 №1034-р аэродром Архангельск (Талаги) является аэродромом совместного базирования и находится в ведении Министерства обороны РФ. Вид аэродрома - государственный.

В силу пункта 2 Правил установления приаэродромной территории, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, решение об установлении приаэродромной территории принимается в отношении аэродромов государственной авиации - Министерством обороны Российской Федерации.

На сегодняшний день приаэродромная территория аэропорта «Архангельск» не установлена. Понятие «шумовая зона от аэропорта» Воздушный кодекс РФ не содержит.

Невозможность получения разрешения на реконструкцию малоэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 29:22:022511:3 обусловлена отнесением этого земельного участка к шумовой зоне от аэропорта «Г».

Согласно заключению, выданному ООО «Капиталь инжиниринг», несущие и ограждающие конструкции объекта «Реконструкция малоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: г.Архангельск, Соломбальский территориальный округ, ул.Адмирала Кузнецова, д.17 на земельном участке 29:22:022511:3» соответствуют требованиям градостроительных, строительных, экологических, противопожарных и иных норм и правил и проектной документации, находятся в работоспособном состоянии. Нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц отсутствуют. Статические испытания основных несущих конструкций (свай, ростверка, перекрытий и несущих конструкций покрытия) подтвердили их несущую способность и безопасность для эксплуатации здания. Фактическое состояние несущих и ограждающих конструкций объекта не представляет угрозы жизни и здоровью граждан.

С учетом названных норм права и установленных по делу обстоятельств суд, исследовав и оценив представленные в материалы дела по правилам, предусмотренным статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришел к выводам о том, что у Общества отсутствует возможность оформить право собственности на спорный объект в административном порядке; экспертное заключение относительно безопасности жилого дома позволяет сделать вывод об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан самовольной постройкой; спорный реконструируемый объект соответствует действующим нормам и требованиям пожарной безопасности, требованиям санитарных, градостроительных норм и правил и не нарушает прав и законных интересов третьих лиц.

Доказательств, объективно свидетельствующих о том, что спорный объект реконструирован Обществом с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, в материалах дела не имеется.

Размещение спорного здания на земельном участке с кадастровым номером 29:22:022511:3 не противоречит утвержденной документации территориального планирования округа «Соломбала» муниципального образования «Город Архангельск».

Исходя из изложенного, на основании статьи 222 ГК РФ и с учетом разъяснений, изложенных в пункте 26 Постановления № 10/22, суд признает заявленные требования подлежащими удовлетворению.

В связи с тем, что вины ответчика в возникновении данного спора не имеется, судебные расходы истца по уплате государственной пошлины за рассмотрение иска на ответчика не относятся.

Руководствуясь статьями 106, 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Архангельской области

Р Е Ш И Л :

признать за обществом с ограниченной ответственностью "Оберон" право собственности на малоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: г.Архангельск, ул.Ад.Кузнецова д.17, площадью 2559, 7 кв.м., кадастровый номер 29:22:022511:420.

Настоящее решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Архангельской области в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия.

Судья

А.Б. Филиппева