



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

город Омск
17 января 2022 года

№ дела
A46-6533/2021

Резолютивная часть решения оглашена в судебном заседании 11 января 2022 года.
Полный текст решения изготовлен 17 января 2022 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Колмогоровой А.Е., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Осиповой Е.К., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Компания «Север» (ИНН 5504054445, ОГРН 1025500985146) к Администрации города Омска (ИНН 5503047244, ОГРН 1025500757259) о признании права собственности, при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора:

1) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (ИНН 5503047244; 5508001003, ОГРН 1025500757259; 1025500748613);

2) Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (ИНН 5503031117, ОГРН 1025500761142);

3) Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Омской области (ИНН 5503084944, ОГРН 1045504034840);

4) Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Омской области (ИНН 5503088113, ОГРН 1055504019768);

5) Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (ИНН 5503242252, ОГРН 1135543018522),

6) департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613), –

при участии в судебном заседании представителей:

от истца – Косых С.В. по доверенности от 08.04.2021, личность удостоверена паспортом РФ, допущен;

от ДИО Администрации г. Омска – Бабалов А.В. по доверенности от 23.03.2021, личность удостоверена удостоверением, допущен;

от иных лиц, участвующих в деле, – не явились, извещены,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Компания «Север» (далее - ООО «Компания «Север», истец) обратилось в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением к Администрации города Омска (далее - Администрация, ответчик) и департаменту имущественных отношений Администрации города Омска (далее - Департамент, ДИО Администрации г. Омска, ответчик) о признании права собственности на объект незавершенного строительства - нежилое здание (контора), литер «В», кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154.

Определением от 21.04.2021 указанное исковое заявление принято к производству, дело назначено к рассмотрению в предварительном судебном заседании на 02.06.2021, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (далее – Управление Росреестра по Омской области, третье лицо).

19.05.2021 в суд посредством сервиса подачи документов в электронном виде «Мой Арбитр» от Администрации поступил отзыв на иск с ходатайством о привлечении к участию в деле департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – ДАГ Администрации г. Омска).

В предварительном судебном заседании 02.06.2021 представитель ООО «Компания «Север» представил ходатайство о назначении судебной экспертизы, проведение которой просил поручить обществу с ограниченной ответственностью «Центр судебной экспертизы и оценки» (далее - ООО «ЦСЭИО»), и ходатайство о приобщении к материалам дела проектной документации на материальном носителе.

Представитель ДИО Администрации г. Омска представил отзыв по делу, в котором, помимо прочего, пояснил, что не является надлежащим ответчиком по заявлению требованию, ссылаясь на абзац 3 пункта 25 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - Постановление № 10/22), если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка (в городах федерального значения Москве или Санкт-Петербурге - уполномоченный государственный орган городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга).

В связи с указанным Департамент считает, что по заявлению требованию ответчиком является Администрация.

Определением арбитражного суда от 02.06.2021 дело признано подготовленным, назначено к рассмотрению в судебном заседании на 28.07.2021.

01.07.2021 в суд от Управления Росреестра по Омской области поступил отзыв на иск, в котором третье лицо просило суд рассмотреть дело без участия своего представителя.

20.07.2021 в материалы дела поступил отзыв ДИО Администрации г. Омска по делу, идентичный представленному ранее в суд.

Определением Арбитражного суда Омской области от 28.07.2021 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: ДАГ Администрации г. Омска (далее – третье лицо), Главное управление Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Омской области (далее - ГУ МЧС по Омской области, третье лицо), Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Омской области (далее - Управление Роспотребнадзора по Омской области, третье лицо), Главное управление государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее - Гостройнадзор Омской области, третье лицо), у ООО «ЦСЭИО» запрошены сведения о возможности проведения экспертизы по делу.

16.08.2021 в суд поступил ответ экспертной организации.

24.08.2021 в материалы дела поступил отзыв Гостройнадзора Омской области, в котором третье лицо указало, что оставляет удовлетворение исковых требований на усмотрение суда.

08.09.2021 ДАГ Администрации г. Омска представило в суд отзыв, в котором третье лицо указало, что основания для удовлетворения требований истца отсутствуют.

Определением Арбитражного суда Омской области от 02.11.2021 производство по делу приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы, проведение которой поручено эксперту Сиверу Валерию Ивановичу; на разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) Соответствует ли возведенная конструкция незаконченного строительством объекта (нежилое здание (контора), литера В, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта: 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, 38, площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154), состоящая из подвала и трех надземных этажей (в том числе мансардного) общей площадью здания по внутреннему обмеру 1041 кв.м (общей площадью помещений, входящих в состав здания 851 кв.м) требованиям градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и норм?

2) Создает ли сохранение возведенной конструкции незаконченного строительством объекта (нежилое здание (контора), литера В, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта: 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, 38, площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154), состоящая из подвала и трех надземных этажей (в том числе мансардного) общей площадью здания по внутреннему обмеру 1041 кв.м (общей площадью помещений, входящих в состав здания 851 кв.м) при имеющемся уровне прочности и надежности угрозу безопасности жизни и здоровью граждан, в том числе угрозу обрушения близлежащих построек?

06.12.2021 в материалы дела от ООО «ЦСЭИО» поступило заявление о продлении срока проведения экспертизы, рассмотрение которого определением Арбитражного суда Омской области от 13.12.2021 назначено на 11.01.2021.

22.12.2021 в материалы дела поступило заключение судебной экспертизы № 20-12/21, проведенной ООО «ЦСЭИО» со следующими выводами:

1) Незаконченное строительством нежилое здание соответствует градостроительным, строительно-техническим нормам и правилам, требованиям санитарно-эпидемиологической и пожарной безопасности действующим на сегодняшний день.

2) Сохранение возведенной конструкции незаконченного строительством объекта (нежилое здание (контора) литера В, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта: 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, 38, площадью застройки 288,3 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 55:36:090108:3154), состоящее из подвала и трех надземных этажей (в том числе мансардного) общей площадью здания по внутреннему обмеру 1041 кв.м (общей площадью помещений, входящих в состав здания 851 кв.м) при имеющемся уровне прочности и надежности угрозу безопасности жизни и здоровью граждан, в том числе угрозу обрушения близлежащих построек не создает.

В заседании суда в соответствии со статьей 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) суд огласил заключение эксперта лицам, участвующим в деле.

Присутствующие в заседании представители участвующих в деле лиц заключение эксперта не оспаривали, ходатайств о назначении дополнительной или повторной экспертизы стороны не заявляли.

Определением Арбитражного суда Омской области, резолютивная часть которого оглашена в судебном заседании 11.01.2022, ООО «ЦСЭИО» перечислено с депозитного счета суда 95 000 руб. в счет оплаты услуг по проведению экспертизы, внесенных истцом по платежному поручению № 49 от 27.05.2021.

Представитель Департамента доводы, изложенные ранее, поддержал.

Представитель истца ходатайствовал об исключении Департамента из числа ответчиков и просил привлечь его к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета.

В силу статьи 47 АПК РФ в случае, если при подготовке дела к судебному разбирательству или во время судебного разбирательства в суде первой инстанции будет установлено, что иск предъявлен не к тому лицу, которое должно отвечать по иску, арбитражный суд может по ходатайству или с согласия истца допустить замену ненадлежащего ответчика надлежащим.

В силу части 1 статьи 51 АПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Суд удовлетворил заявленное истцом ходатайство, исключил Департамент из числа ответчиков по настоящему делу, одновременно привлекая его к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета.

Администрация и третьи лица, надлежащим образом извещенные в соответствии со статьей 123 АПК РФ о месте и времени рассмотрения дела, своих представителей в суд не направили.

Информация о рассмотрении дела в арбитражном суде в порядке, предусмотренном статьей 121 АПК РФ, размещена на сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Суд посчитал возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников процесса на основании статьи 156 АПК РФ.

Рассмотрев материалы дела, выслушав мнение представителей истца и третьего лица, суд установил следующие обстоятельства.

Распоряжением первого заместителя главы городского самоуправления Администрации Стерлягова А.М. № 86-р от 30.01.1998 обществу с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Север» (далее – ООО «ТК «Север») в бесцрочное пользование был предоставлен земельный участок площадью 0,233 га по ул. Чкалова в ЦАО г. Омска, фактически занимаемый зданиями художественно-производственных мастерских и недостроенным жилым домом, принадлежащими на праве собственности ООО «ТК «Север».

Данным распоряжением ООО «ТК «Север» было разрешено завершение строительства недостроенного жилого дома, реконструкция и расширение здания художественных мастерских в соответствии с утвержденным проектом.

09.04.1998 Комитетом по земельным ресурсам г. Омска ООО «ТК «Север» выдано свидетельство на право бесцрочного (постоянного) пользования землей № Ц-2-863439/1521-2.

30.06.1998 Инспекцией Государственного архитектурно-строительного надзора РФ ООО «ТК «Север» было выдано разрешение на строительство (выполнение всех видов строительно-монтажных работ) № 32 на строительство и реконструкцию здания художественно-производственных мастерских с жилым домом на 4 квартиры, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38 в ЦАО.

28.11.2006 общество с ограниченной ответственностью «Судоходная компания «Север» (новое наименование ООО «ТК «Север») продало ООО «Компания «Север» незавершенное строительством трехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), общей площадью 579.80 кв.м, литер А, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38 (объект № 1).

25.12.2006 право собственности на указанный объект было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРН), о чем Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Омской области было выдано свидетельство о государственной регистрации права серии 55 АВ № 359557 и произведена запись в реестре за № 55-55-01/125/2006-190.

Впоследствии в результате изменения почтово-адресной нумерации, незавершенному строительством объекту, инвентарный номер 6659699, литер А (объект № 1), был присвоен

адрес: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, - а незавершенному строительством объекту, инвентарный номер 6662630, литер В (объект № 2), возведенному позднее (в процессе реконструкции художественно-производственных мастерских по единому проекту), был присвоен адрес: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38.

Земельный участок, площадью 0,233 га, предоставленный ООО «ТК «Север» в бессрочное пользование, первоначально был поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 55:36:090108:77 и площадью 2370 кв.м.

Как указал истец, в результате приобретения незавершенного строительством объекта (литера А) к ООО «Компания «Север» перешло право бессрочного пользования вышеназванным земельным участком.

В результате раздела данного земельного участка и присоединения к нему смежного земельного участка с кадастровым номером 55:36:090108:7 площадью 720 кв.м (позднее кадастровый номер изменился на 55:36:090108:3108, а его площадь - на 721 кв.м) были сформированы два земельных участка: первый - площадью 1209 кв.м, на котором был расположен строящийся жилой дом, поставленный на кадастровый учет вначале с кадастровым номером 55:36:090108:3106, позже - с кадастровым номером 55:36:090108:3153; второй - площадью 1248 кв.м, на котором расположены реконструируемые объекты № 1 и № 2, поставленный на кадастровый учет вначале с кадастровым номером 55:36:090108:3107, позже - с кадастровым номером 55:36:090108:3154.

В результате реконструкции зданий художественно-производственных мастерских (путем их сноса и последующего нового строительства) по единому проекту были построены два объекта незавершенного строительства:

- собственно художественно-производственные мастерские, площадью 738,7 кв.м, инвентарный номер 6659699, кадастровый номер 55:36:090108:3177, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1 (объект № 1);

- нежилое строение (контора), площадь которого не определена, площадью застройки 288,3 кв.м, инвентарный номер 6662630, кадастровый номер 55:36:090108:3178, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38 (объект № 2).

Данные объекты не были сданы в эксплуатацию, соответствующего разрешения на ввод объектов в эксплуатацию компетентными органами не выдавалось.

17.05.2012 ООО «Компания «Север» заключило с Главным управлением по земельным ресурсам Омской области договор аренды № ДГУ/12-2704-Ц-13 находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенного в г. Омске под капитальный объект недвижимого имущества, сроком на 5 лет в отношении земельного участка площадью 1248 кв. м с кадастровым номером 55:36:090108:3154, местонахождение участка установлено относительно трехэтажного строения (художественно-производственные мастерские), цель использования и разрешенное использование: административные здания и офисы коммерческих организаций.

Управлением Росреестра по Омской области 03.10.2012 была произведена государственная регистрация договора аренды, о чем в ЕГРН была произведена запись № 55-55-01/241/2012-031.

Таким образом, право бессрочного пользования ООО «Компания «Север» указанным земельным участком прекратилось в связи с возникновением у истца права аренды данного земельного участка 03.10.2012.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Омской области от 19.10.2016 по делу № А46-11646/2015 ООО «Компания «Север» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Омской области от 08.11.2017 конкурсным управляющим должника утверждена Костякова Наталья Владимировна (далее – конкурсный управляющий).

30.05.2018 конкурсный управляющий обратился в ДИО Администрации г. Омска с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 55:36:090108:3154 для завершения строительства расположенных в его границах принадлежащих ему

незавершенных строительством объектов без проведения торгов:

- незавершенное строительство: четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские) общей площадью 738,7 кв.м, литера А, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3177, инвентарный номер объекта: 6659699, расположено по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1;

- незавершенное строительство: нежилое строение (художественно-производственные мастерские), площадь не определена, литера В, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта: 6662630, расположено по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38.

09.07.2018 заявителем было получено письмо за подписью заместителя директора Департамента, начальника административного управления ДИО Администрации г. Омска Цвилли Е.А., в котором сообщалось, что Департаментом принято решение об отказе в предоставлении в аренду ООО «Компания «Север» земельного участка с кадастровым номером 55:36:090108:3154.

14.12.2018 по инициативе истца ООО ТПИ «Омскгражданпроект» проведена строительно-техническая экспертиза, из заключения которой следует, что спорный объект является составной частью комплекса зданий художественно-производственных мастерских, в отношении которого разработан единый проект.

Конкурсный управляющий, считая, что данное решение Департамента не соответствуют закону и иным нормативным правовым актам и нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, создает препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности, обратился в Арбитражный суд Омской области с заявлением о признании незаконным решения Департамента, изложенное в письме от 06.07.2018 № Исх-ДИО/10639, об обязании Департамента в установленный законом срок предоставить ООО «Компания «Север» земельный участок площадью 1248 кв.м с кадастровым номером: 55:36:090108:3154, местоположение которого установлено относительно здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, - на котором расположены принадлежащие ООО «Компания «Север» реконструируемые объекты, для завершения реконструкции данных объектов сроком на три года.

Решением Арбитражного суда Омской области от 05.02.2019 по делу № А46-12142/2018, оставленным без изменения постановлениями Восьмого арбитражного апелляционного суда и Арбитражного суда Западно-Сибирского округа, требования заявителя были удовлетворены в полном объеме.

Указанным решением установлено, что права на объекты незавершенного строительства, в том числе на спорный объект литера В, расположенные на арендуемом земельном участке, были приобретены заявителем в установленном законом порядке.

Объект с кадастровым номером 55:36:090108:3178 (здание конторы) строился на основании разрешения на строительство, как составная часть комплекса зданий художественно-производственных мастерских с жилым домом на 4 квартиры, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38 в ЦАО.

При этом судами принято во внимание заключение строительно-технической экспертизы от 14.12.2018, согласно которому, единым проектом «Художественно-производственные мастерские по ул. Чкалова в Куйбышевском районе г. Омска» предусматривалось строительство единого комплекса зданий, включающего в себя, в том числе спорный незавершенный строительством объект.

Права на объекты незавершенного строительства приобретены ООО «Компания «Север» на законном основании в установленном законом порядке.

Доводы ДИО Администрации г. Омска о том, что указанные объекты незавершенного строительства, в том числе и спорный объект (литера В), являются самовольными постройками, судом отклонены.

Проект реконструкции художественно-производственных мастерских зарегистрирован в Главомскархитектуре от 30.11.2000 № 187.

Первоначально единым проектом был предусмотрен переход между зданиями конторы (литера В) и художественно-производственных мастерских (литера А) на уровне второго этажа, что также свидетельствует об единстве комплекса зданий (проектном, градостроительном, техническом, эксплуатационном), однако впоследствии от строительства перехода пришлось отказаться, в проект были внесены соответствующие изменения.

Департамент, в свою очередь, обратился в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением к ООО «Компания «Север» о признании самовольными постройками двух капитальных нежилых зданий площадью 287 кв.м (литера В) и 738,7 кв.м (литера А), о сносе и об освобождении земельного участка с кадастровым номером 55:36:090108:3154.

Решением Арбитражного суда Омской области от 23.09.2019, вступившим в законную силу, в удовлетворении заявленных исковых требований отказано.

Во исполнение указанных судебных актов, на условиях, определенных в решении суда, согласно которому, цель использования участка - для завершения строительства объекта незавершенного строительства - 12.07.2019 между Департаментом и ООО «Компания «Север» был заключен договор аренды земельного участка площадью 1248 кв.м с кадастровым номером 55:36:090108:3154, на котором расположен, в том числе спорный объект незавершенного строительства, сроком на 3 года.

07.11.2019 договор был зарегистрирован в ЕГРН.

Технический план объекта незавершенного строительства подготовлен по заданию истца 14.11.2019 в результате выполнения кадастровых работ кадастровым инженером Ульяновым А.С., процент готовности объекта незавершенного строительства составил 66 %.

Учитывая нахождение в процедуре конкурсного производства и отсутствие денежных средств, необходимых для завершения строительства вышеназванных объектов недвижимости и сдачи их в эксплуатацию, ООО «Компания «Север» 07.12.2019 обратилось в Управление Росреестра по Омской области с заявлением о государственной регистрации незавершенного строительством объекта нежилого назначения: художественно-производственные мастерские, литера В, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта: 6662630, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38.

В государственной регистрации прав на вышеназванный объект незавершенного строительства было отказано (уведомлением от 19.03.2020 № КУВД-001/2019-15 75 8949/6) по причине того, что заявителем не представлен документ, подтверждающий предоставление разрешения на строительство объекта с кадастровым номером 55:36:090108:3178, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38.

ООО «Компания «Север» обратилось в суд с заявлением о признании незаконным решения Управления Росреестра по Омской области об отказе в государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства и об обязанности его осуществить необходимые действия по государственной регистрации права собственности заявителя на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:090108:3178, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38 (литера В), инвентарный номер объекта: 6662630.

Решением Арбитражного суда Омской области по делу № А46-6282/2020 от 27.08.2020, оставленным без изменения постановлениями Восьмого арбитражного апелляционного суда и Арбитражного суда Западно-Сибирского округа, в удовлетворении требований отказано в полном объеме.

Поскольку возможность получения нового разрешения на строительство (реконструкцию) утрачена в связи с тем, что объект уже возведен и поставлен на кадастровый учет (кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178), поскольку истец, с учетом истечения практически половины срока аренды земельного участка пришел к выводу о том, что в настоящее время ему следует реализовать право на предъявление иска о признании права на собственности на вышеназванный объект незавершенного строительства (литера В).

По мнению истца, в момент продажи объекта незавершенного строительства с литерой

А к ООО «Компания «Север» перешли права на земельный участок и права застройщика в целом, в том числе в отношении объекта незавершенного строительства с литерой В, соответственно, истец имеет право на завершение реконструкции указанных выше объектов незавершенного строительства.

Истцу в государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства органом регистрации прав было отказано, требование о признании решения об отказе в регистрации права собственности на строящийся объект также было отклонено, в связи с чем единственным способом защиты прав в отношении законно построенного истцом объекта незавершенного строительства является признание права собственности на него в судебном порядке.

Администрация в отзыве пояснила, что право собственности на недвижимое имущество, как на незавершенный строительством объект, у истца не возникало, ООО «Компания «Север» в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлениями о внесении изменений в разрешение на строительство не обращалось.

Департамент, соглашаясь с доводами Администрации, считает, что истцом не доказано, что им предпринимались меры к получению разрешительной документации на строительство спорного объекта.

В соответствии с положениями части 1 статьи 2 АПК РФ и пункта 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) основной задачей судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

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

Согласно статье 12 ГК РФ, защита гражданских прав осуществляется путем признания права. Иск о признании вещного права является способом восстановления и защиты нарушенного права.

Как следует из статьи 30 АПК РФ, арбитражные суды рассматривают в порядке особого производства дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение для возникновения, изменения и прекращения прав организаций и граждан в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. При этом арбитражные суды рассматривают заявления об установлении юридических фактов при одновременном наличии следующих условий: этот факт порождает юридические последствия; установление юридического факта не связывается с разрешением спора о праве; если заявитель не имеет другой возможности получить либо восстановить надлежащие документы, удостоверяющие юридический факт; действующим законодательством не предусмотрен иной (внесудебный) порядок его установления (пункт 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.10.1996 № 13 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции»).

Согласно пунктам 1, 3 статьи 222 ГК РФ, 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.

На основании части 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование

соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Согласно части 3 статьи 35 ЗК РФ, собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Как разъяснено в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, в соответствии с взаимосвязанными положениями подпункта 2 пункта 1 статьи 40 и пункта 1 статьи 41 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 статьей 30.1 ЗК РФ.

В силу пункта 1 статьи 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 пункту 28 Постановления № 10/22, положения статьи 222 ГК РФ распространяются также на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) под реконструкцией понимается 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.

Согласно абзацу 2 статьи 754 ГК РФ, понятие реконструкции объекта строительства включает обновление, перестройку, реставрацию и т.п. здания или сооружения.

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

В силу статьи 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно части 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

На основании части 1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок, за исключением случая, предусмотренного частью 10 статьи 40 Закона №

218-ФЗ.

В соответствии с частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

В соответствии с частью 21.5 статьи 51 Гражданского Кодекса Российской Федерации, физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

В силу статьи 48 Гражданского Кодекса Российской Федерации архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям. При этом подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства (пункт 12.1 статьи 48 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 2 Гражданского Кодекса Российской Федерации 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, сохранением объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В силу статьи 51 Гражданского Кодекса Российской Федерации выдачи разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Таким образом, право собственности может быть признано судом в том случае, если лицо имеет вещное право на земельный участок и им соблюдено целевое назначение этого земельного участка, если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также, если лицом соблюдены установленные градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила и нормативы, и это подтверждено положительными заключениями компетентных надзорных органов.

Все указанные выше обстоятельства в силу части 1 статьи 65 Административного Кодекса Российской Федерации должны быть доказаны лицом, обратившимся с иском.

В силу части 1 статьи 64, статей 71, 168 Административного Кодекса Российской Федерации, арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств.

Из представленных в материалы дела доказательств следует, что нежилое здание (конторы), литер В, кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, адрес: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154, принадлежит на праве собственности ООО «Компания «Север».

Как разъяснено в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, право собственности на самовольную постройку,озведенную 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 пунктом 3 статьи 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.

Распоряжением первого заместителя главы городского самоуправления Администрации от 30.01.1998 № 86-р «О предоставлении в бессрочное пользование ООО «Торговый дом «Север» земельного участка, фактически занимаемого зданием по ул. Чкалова, 38 в Центральном административном округе» было разрешено завершение строительства недостроенного жилого дома, реконструкция и расширение здания художественных мастерских в соответствии с утвержденным проектом.

Проект реконструкции художественно-производственных мастерских зарегистрирован в Главомскархитектуре от 30.11.2000 № 187.

Распорядительный акт об отмене распоряжения от 30.01.1998 № 86-р не принимался.

Указанное здание было приобретено ООО «Компания «Север», 17.05.2012 истец заключил с Главным управлением по земельным ресурсам Омской области договор аренды № ДГУ/12-2704-Ц-13 находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенного в г. Омске под капитальный объект недвижимого имущества, сроком на 5 лет в отношении земельного участка площадью 1248 кв. м с кадастровым номером 55:36:090108:3154, местонахождение участка установлено относительно трехэтажного строения (художественно-производственные мастерские), цель использования и разрешенное использование: административные здания и офисы коммерческих организаций.

Согласно договору от 12.07.2019 аренды земельного участка площадью 1248 кв.м с кадастровым номером 55:36:090108:3154, на котором расположен, в том числе спорный объект незавершенного строительства, он заключен сроком на 3 года.

Технический план объекта незавершенного строительства подготовлен по заданию истца 14.11.2019 в результате выполнения кадастровых работ кадастровым инженером Ульяновым А.С., процент готовности объекта незавершенного строительства составил 66 %.

Согласно пункту 26 Постановления № 10/22, 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.

Экспертное заключение № 20-12/21 ООО «ЦСЭИО» соответствует требованиям статьи 86 АПК РФ, с учетом избранного метода проведения оценки, содержания и результатов исследования обоснование выводов по поставленным вопросам является достоверным.

Согласно данному заключению, незаконченный строительством объект (нежилое здание (контора) литер В, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта: 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, 38, площадью застройки 288,3 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 55:36:090108:3154), состоящий из подвала и трех надземных этажей (в том числе мансардного) общей площадью здания по внутреннему обмеру 1041 кв.м (общей площадью помещений, входящих в состав здания 851 кв.м) соответствует градостроительным, строительно-техническим нормам и правилам, требованиям санитарно-эпидемиологической и пожарной безопасности действующим на дату рассмотрения спора, угрозу безопасности жизни и здоровью граждан, в том числе угрозу обрушения близлежащих построек не создает.

Выводы эксперта не содержат каких-либо противоречий, основания для сомнений их в достоверности и обоснованности отсутствуют.

Также из предоставленных в материалы дела документов усматривается, что ООО «Компания «Север» соблюдено целевое назначение принятого в аренду земельного участка, находящийся в собственности истца спорный объект в реконструированном состоянии не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, установленные градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила и нормативы соблюдены.

Суд, исследовав и оценив материалы дела, в том числе экспертное заключение, в их совокупности, доводы и возражения лиц, участвующих в деле, в порядке, предусмотренном статьей 71 АПК РФ, полагает, что предоставленных истцом документов достаточно для признания права собственности на спорный объект недвижимости.

В соответствии с частью 2 статьи 168 АПК РФ при принятии решения арбитражный суд распределяет судебные расходы.

В главе 9 АПК РФ определен общий порядок разрешения вопросов о судебных расходах. Согласно статье 101 АПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В пункте 18 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разъяснено, что по смыслу статьи 110 АПК РФ, судебные издержки возмещаются при разрешении судами материально-правовых споров.

Поскольку рассмотрение дел, предусмотренных главой 27 АПК РФ, направлено на установление юридических фактов, определение правового статуса привлеченных к участию в деле лиц или правового режима объектов права, а не на разрешение материально-правового спора, издержки, понесенные в связи с рассмотрением указанных категорий дел, относятся на лиц, участвующих в деле, которые их понесли, и не подлежат распределению по правилам главы 9 АПК РФ.

Кроме того, согласно пункту 19 указанного постановления, не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, издержки, понесенные в связи с рассмотрением требований, удовлетворение которых не обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца ответчиком.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 15, 47, 121, 123, 156, 167-170, 176, 177, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

исковые требования удовлетворить, признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «Компания «Север» (ИНН 5504054445, ОГРН 1025500985146) на объект незавершенного строительства, процент готовности 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154, а именно: нежилое здание (контора), литер «В», кадастровый номер: 55:36:090108:3178, инвентарный номер: 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288.3 кв.м.

Зарегистрировать в Едином государственном реестре недвижимости право собственности общества с ограниченной ответственностью «Компания «Север» (ИНН 5504054445, ОГРН 1025500985146) в отношении объекта незавершенного строительства, процент готовности 66 %, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154, а именно: нежилое здание (контора), литер «В», кадастровый номер: 55:36:090108:3178, инвентарный номер: 6662630, расположенное по

адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288.3 кв.м.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия и может быть обжаловано в этот же срок путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Омской области.

Настоящий судебный акт на основании части 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

В соответствии со статьей 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия (вынесения).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, заверенные надлежащим образом копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления в арбитражный суд соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручены уполномоченным представителям нарочно под расписку.

Информация о движении дела может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

А.Е. Колмогорова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 24.12.2021 10:00:30

Кому выдана Колмогорова Альвина Евгеньевна