

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИул. 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

РЕШЕНИЕгород Омск
29 августа 2024 года№ дела
А46-4366/2024Резолютивная часть решения объявлена 15 августа 2024 года
Решение изготовлено в полном объеме 29 августа 2024 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Малявиной Е.Д. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Дорошем Д.С., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Шестакова Игоря Анатольевича (ИНН 552000034584, ОГРНИП 304550423000103) к Департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (ИНН 5503031117, ОГРН 1025500761142) о сохранении права собственности на нежилые помещения в реконструированном состоянии,

при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Омской области, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области,

при участии в судебном заседании:

от истца - Рыжковой О.С. по доверенности,

иные лица, участвующие в деле, явку представителей не обеспечили,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Шестаков Игорь Анатольевич (далее – ИП Шестаков И.А., Предприниматель) обратился в Арбитражный суд Омской области с иском к Департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – Департамент) о сохранении за Предпринимателем комплекса производственных зданий с кадастровыми номерами 55:36:100903:1579, 55:36:120101:13999, расположенных по адресу: г. Омск, ул. Звезда, д. 129 в Центральном административном округе города Омска, общей площадью 2 992 кв.м в реконструированном состоянии, признании права собственности за Предпринимателем на комплекс производственных зданий с кадастровыми номерами 55:36:100903:1579, 55:36:120101:13999, расположенных по адресу: г. Омск, ул. Звезда, д.129 в Центральном административном округе города Омска, общей площадью 2 992 кв.м, а также снятия с регистрационного учета объектов с кадастровыми номерами 55:36:100903:1155, 55:36:100903:1127.

В обоснование исковых требований указано, что ИП Шестаковым И.А. в результате проведения реконструкции нежилых помещений с кадастровыми номерами 55:36:100903:1579 площадью 1306,6 кв.м. и 55:36:120101:13999 площадью 1077,4 кв.м. образован единый комплекс, общей площадью 2992 кв.м., расположенный по адресу: г. Омск, ул. Звезда, д. 129 в Центральном административном округе города Омска. Указанная реконструкция произведена истцом в отсутствие разрешительной документации.

Ответчик представил отзыв, в котором указал, что истец ранее обращался с заявлением о выдаче разрешения на проведение реконструкции комплекса производственных зданий, между тем при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), а также при несоответствии представленных документов ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации, на основании части 13 статьи 51 ГрК РФ Департамент отказал в его выдаче.

На основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) суд привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, 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), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (далее – Управление).

ГУ МЧС по Омской области представило отзыв, из которого следует, что по результатам проведенного осмотра установлено соответствие спорного объекта требованиям пожарной безопасности. По мнению третьего лица, самовольная постройка не несет угрозу жизни и здоровью граждан.

В отзыве Управление разъяснило положения касающиеся признания возводимого строения самовольной постройкой, а также порядок регистрации прав собственности, указало на необходимость уточнения исковых требований в отношении самовольной реконструкции таким образом, чтобы сохранить в реконструированном виде объект недвижимости - здание с кадастровым номером 55:36:10093:1065, признать на него права собственности, прекратить право собственности и погасить записи о праве собственности на помещения, снять с кадастрового учета помещения с кадастровыми номерами 55:100903:1579 и 55:36:120101:13999. Также в отзыве заявлено ходатайство о рассмотрении настоящего спора в отсутствие представителя Управления.

Истец неоднократно уточнял исковые требования, в итоговой редакции просил суд сохранить за ИП Шестаковым И.А. здание с кадастровым номером 55:36:100903:1065, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Звездова, д. 129 в Центральном Административном округе города Омска, общей площадью 2 992 кв.м в реконструированном состоянии; признать право собственности за ИП Шестаковым И.А. на здание с кадастровым номером 55:36:100903:1065, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Звездова, д.129 в Центральном Административном округе города Омска, общей площадью 2 992 кв.м, а также снять с кадастрового учета с прекращением права на объекты с кадастровыми номерами 55:36:100903:1579, 55:36:120101:13999, а также снять с кадастрового учета объекты с кадастровыми номерами 55:36:100903:1155, 55:36:100903:1127 (уточнение, представленное в судебном заседании 15.08.2024).

На основании статьи 49 АПК РФ суд принял к рассмотрению уточненные требования.

С учетом принятых судом к рассмотрению уточненных требований Департамент представил дополнительные пояснения, в которых указал, что не является надлежащим ответчиком в рамках настоящего спора, просил суд произвести замену ненадлежащего ответчика, на надлежащего – Администрацию города Омска.

Ответчик и третьи лица явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, хотя о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом. На основании частей 2, 3 статьи 156 АПК РФ суд рассмотрел дело в отсутствие указанных лиц.

В судебном заседании представитель истца требования поддержал.

Рассмотрев представленные документы, заслушав мнение представителя ИП Шестакова И.А., суд установил следующие обстоятельства.

Из сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) следует, что истец является собственником земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:120101:10094 площадью 3 668 кв.м. (регистрационная запись № 55:36:120101:10094-55/092/2018-8), 55:36:120101:10095 площадью 5 475 кв.м, расположенных по адресу: г. Омск, ул. Звездова, д. 129 (регистрационная запись № 55:36:120101:10095-55/092/2018-1) и 55:36:120101:14920, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Звездова, площадью 2 112 кв.м. (регистрационная запись № 55:36:120101:14920-55/092/2018-3).

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:120101:10094 имеет вид разрешенного использования: промышленные объекты и производства, коммунально-складские объекты IV-V классов опасности, в его пределах расположены объекты с кадастровыми номерами: 55:36:120101:14678.

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:120101:10095 имеет вид разрешенного использования: промышленные объекты и производства, коммунально-складские объекты IV-V классов опасности, в его пределах расположены объекты с кадастровыми номерами: 55:36:000000:162050, 55:36:100903:1127, 55:36:100903:1155, 55:36:120101:15985.

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:120101:14920 имеет вид разрешенного использования: промышленные объекты и производства, коммунально-складские объекты IV-V классов опасности, в его пределах расположены объекты с кадастровыми номерами: 55:36:120101:3133.

Между тем из сведений ЕГРН также следует, что нежилое здание – производственный корпус с кадастровым номером 55:36:100903:1127, площадью 900,1 кв.м, расположено по адресу: г. Омск, ул. Звездова, д. 129, в пределах земельного участка с кадастровым номером 55:36:120101:10095. Сведения о правообладателе отсутствуют.

Нежилое здание – административный корпус с кадастровым номером 55:36:100903:1155, площадью 848 кв.м, расположено по адресу: г. Омск, ул. Звездова, д. 129, в пределах земельного участка с кадастровым номером 55:36:120101:10095. Сведения о правообладателе отсутствуют.

Нежилое здание – производственное здание с кадастровым номером 55:36:120101:14678, площадью 1 338,5 кв.м, расположено по адресу: г. Омск, ул. Звездова, д. 129, корп. 8, в пределах земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:120101:14920, 55:36:120101:10094. Правообладателем является ИП Шестаков И.А. (регистрационная запись № 55:36:120101:14678-55/092/2018-4).

Нежилое здание – нежилое строение с кадастровым номером 55:36:100903:1065, площадью 2 369,4 кв.м, расположено по адресу: г. Омск, ул. Звездова, д. 129, сведения о расположении строения, равно как и правообладателе отсутствуют. В пределах указанного строения расположены помещения с кадастровыми номерами 55:36:10093:1579, 55:36:120101:13999.

Указанные помещения принадлежат истцу на праве собственности (регистрационные записи №№ 55:36:10093:1579-55/092/2018-11 и 55:36:120101:13999-55/092/2018-2).

Согласно разделу 3 проекта «Реконструкция комплекса производственных зданий, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 55:36:120101:10094 и 55:36:120101:10095, расположенных по адресу: г. Омск, ул. Звездова, д. 129 в ЦАО г. Омска» шифр 7517-ПП, подготовленного закрытым акционерным обществом «Омскстройпроект» реконструкцией предполагается пристройка 2-х этажного АБК и соединение двух блоков, изменение планировочных решений здания.

Из экспертного заключения № 7517-3, подготовленного обществом с ограниченной ответственностью «Национальный центр перепланировок и реконструкций», следует, что здание производственного назначения, возведенное по вышеназванной проектной документации, соответствует установленным и действующим на территории Российской

Федерации строительным, градостроительным, противопожарным и санитарным нормам и правилам.

По результатам проведенного осмотра земельного участка с кадастровым номером 55:36:120101:10095 кадастровым инженером Кинько Еленой Михайловной даны заключения, из содержания которых следует, что нежилые здания с кадастровыми номерами 55:36:100903:1155, 55:36:100903:1127 прекратили свое существование в результате сноса.

В результате произведенной реконструкции образовано одно здание общей площадью 2 992 кв.м., расположенное по адресу: г. Омск, ул. Звезда, д. 129.

Истец 29.02.2024 обратился в Департамент с заявлением о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) (регистрационный номер заявления ДАГ-МУ/153-ОГ).

Письмом № ОГ-ДАГ 09/153 от 07.03.2024 Департамент отказал в выдаче разрешения.

Полагая, что ИП Шестаков И.А. исчерпал возможности оформления образованного при реконструкции объекта в административном порядке, истец обратился в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением.

Оценив представленные доказательства в совокупности и взаимной связи, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований, исходя из следующего.

В соответствии с подпунктами 34, 35, 36 пунктом 18 Положения о Департаменте, утвержденного решением Омского городского Совета от 11.04.2012 № 3, Департамент в сфере архитектуры и градостроительства осуществляет следующие функции:

- принимает уведомления о планируемом сносе объектов капитального строительства, расположенных на территории города Омска, уведомления о завершении сноса таких объектов и совершает действия, предусмотренные частями 11,14 статьи 55.31 ГрК РФ;

- рассматривает уведомления о выявлении самовольной постройки и документы, подтверждающие наличие признаков самовольной постройки, и по результатам такого рассмотрения:

- совершает действия, предусмотренные пунктами 1, 3 части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, в отношении являющихся самовольными постройками объектов недвижимого имущества, расположенных на территории города Омска, за исключением объектов, размещенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, капитальных гаражей, погребов;

- совершает действия, предусмотренные пунктом 2 части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, в отношении являющихся самовольными постройками объектов недвижимого имущества, расположенных на территории города Омска, за исключением объектов, размещенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности города Омска, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, капитальных гаражей, погребов;

- выполняет действия, предусмотренные частью 4, пунктами 1, 2 части 5, частями 12, 14 статьи 55.32 ГрК РФ, в отношении являющихся самовольными постройками объектов недвижимого имущества, расположенных на территории города Омска, за исключением объектов, размещенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, капитальных гаражей, погребов;

- организует деятельность рабочей группы по решению вопросов, связанных с самовольным строительством на территории города Омска, ведет реестр капитальных объектов самовольного строительства.

Из чего суд приходит к выводу о том, что Департамент наделен полномочиями по обращению в суд с исковыми заявлениями о приведении самовольных построек в соответствие с установленными требованиями законодательства.

Следовательно, при предъявлении требований о сохранении здания в реконструированном виде Департамент является надлежащим ответчиком.

В силу пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

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

Статьей 11 ГК РФ закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Согласно статье 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу статьи 2 ГК РФ 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.

Согласно пункту 14 статьи 1 ГК РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - 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 статье 51 ГК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (пункт 2 статьи 55 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 55 ГК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также

ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства (пункт 10 статьи 55 ГрК РФ).

По смыслу абзаца 12 пункта 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 предоставление заинтересованным лицом (истцом) доказательств направления в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (реконструкцию) орган местного самоуправления заявления о выдаче соответствующего разрешения в порядке, предусмотренном статьей 51 ГрК РФ, не является безусловным свидетельством соблюдения данным лицом административного порядка ввода в гражданский оборот вновь созданного (реконструированного) объекта недвижимости, поскольку для рассмотрения такого рода заявления помимо непосредственно самого заявления в уполномоченный орган должны быть представлены документы, поименованные в пункте 7 статьи 51 ГрК РФ.

Как следует из материалов дела, Предприниматель обращался в Департамент с заявлением о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) объекта недвижимости.

Однако ответчик отказал в его выдаче в связи с отсутствием документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ, а также при несоответствии представленных документов ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации, на основании части 13 статьи 51 ГрК РФ (письмо № ОГ-ДАГ 09/153 от 07.03.2024).

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 06.06.2016, разъяснено, что в статье 222 ГК РФ три признака, при наличии которых строение, сооружение или иное недвижимое имущество является самовольной постройкой, в частности, если строение, сооружение или иное недвижимое имущество возведено:

1) на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;

2) без получения на это необходимых разрешений;

3) с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Наличие хотя бы одного из трех самостоятельных признаков самовольной постройки является достаточным основанием для признания постройки самовольной (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2019 № 305-ЭС18-18641 по делу № А40-31402/2017).

В силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к

параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи (пункт 2 статьи 222 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» (далее – Постановление № 44) собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их реконструкцию или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются собственниками и иными правообладателями земельных участков при условии соблюдения правового режима земельного участка, а также законодательства о градостроительной деятельности, требований технических регламентов, экологических требований, санитарно-гигиенических правил и нормативов, требований пожарной безопасности и иных требований, предусмотренных законодательством (пункт 2 статьи 260, пункт 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), пункт 2 статьи 7, подпункт 2 пункта 1 статьи 40, пункт 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), пункт 14 статьи 1, статья 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 2 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», статья 36 Федерального закона от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», пункт 2 статьи 12 Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», абзац четвертый статьи 20 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» и другие).

Возведение (создание) здания, сооружения (далее также - объект, постройка) с нарушением установленных законодательством требований может свидетельствовать о самовольности такой постройки (пункт 1 статьи 222 ГК РФ).

Таким образом, суд исходит из того, что правовое регулирование самовольной постройки, закрепленное в пункте 1 статьи 222 ГК РФ, предполагает три самостоятельных признака самовольной постройки, и устанавливает в пункте 2 той же статьи последствия, то есть санкцию за данное правонарушение, в виде отказа в признании права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим её лицом либо за его счёт.

Аналогичные положения закреплены в обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 19.03.2014, согласно которому по смыслу статьи 222 ГК РФ содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина лица в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 ГК РФ.

Следовательно, каждый из перечисленных в статье 222 ГК РФ признаков является самостоятельным основанием для сноса постройки осуществившим её лицом.

Согласно, разъяснениям ВС РФ, изложенным в пункте 25 Постановления № 44, в силу положений пункта 1 статьи 222 ГК РФ возведение постройки в отсутствие необходимого в силу закона разрешения на строительство является признаком самовольной постройки.

Вместе с тем исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение

последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

В связи с этим следует иметь в виду, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Определяя последствия такого нарушения, как неполучение разрешения на строительство, суду следует оценить его существенность. В частности, возведение объекта с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей или предельной высоты (например, возведение объекта индивидуального жилищного строительства, превышающего по числу этажей допустимые параметры, установленные пунктом 39 статьи 1 ГрК РФ), с нарушением строительных норм и правил, повлиявшим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

С учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил (например, в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка), не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

Из положений статьи 222 ГК РФ следует, что к признанию постройки самовольной приводит либо частноправовое нарушение (строительство в отсутствие соответствующего гражданского права на землю), либо публично-правовые нарушения: формальное (отсутствие необходимых разрешений) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил) (определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.03.2016 № 308-ЭС15-15458).

Исходя из разъяснений, приведенных в пункте 39 Постановления № 44, право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведен (создан) объект, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3 статьи 222 ГК РФ).

При этом необходимо учитывать, что для целей признания права собственности самовольная постройка должна отвечать требованиям, установленным правилами землепользования и застройки, документации по планировке территории, обязательным требованиям к параметрам постройки, установленным на день обращения в суд (абзац четвертый пункта 2, абзац третий пункта 3 статьи 222 ГК РФ, пункты 4, 7 статьи 2 ГрК РФ).

С иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена (создана) такая постройка (пункт 3 статьи 222 ГК РФ), в том числе в случае, если постройка возведена иным лицом (например, наследник, принявший наследство в виде земельного участка, на котором возведена (создана) самовольная постройка; собственник

земельного участка, приобретший земельный участок, на котором расположена самовольная постройка; учредитель (участник), получивший оставшийся после удовлетворения требований кредиторов земельный участок ликвидированного юридического лица) (пункт 41 Постановление № 44).

В соответствии с разъяснениями пункта 43 Постановления № 44, если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры.

В пункте 9 обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.11.2022, указано, что иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство, к получению которого лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие 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.

Учитывая изложенные нормы законодательства, а также в силу положений части 1 статьи 65 АПК РФ для удовлетворения своих требований истцу необходимо представить доказательства, однозначно свидетельствующие о возможности сохранения спорного здания в реконструированном виде и признания права собственности на него.

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:120101:10094 и 55:36:120101:10095, находятся в собственности истца, о чем внесена запись в ЕГРН.

Реконструкция комплекса производственных зданий, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 55:36:120101:10094 и 55:36:120101:10095 по адресу: г. Омск, ул. Звездова, д. 129 в ЦАО г. Омска произведена путем осуществления пристройки 2-х этажного АБК и соединение двух блоков, изменения планировочных решений здания.

В ходе осмотра, проведенного сотрудником ГУ МЧС по Омской области 08.05.2024, установлено соответствие спорного объекта требованиям пожарной безопасности. По мнению третьего лица, самовольная постройка не несет угрозу жизни и здоровью граждан.

Из экспертного заключения № 7517-3, подготовленного обществом с ограниченной ответственностью «Национальный центр перепланировок и реконструкций», следует, что здание производственного назначения, возведенное по вышеназванной проектной документации, соответствует установленным и действующим на территории Российской Федерации строительным, градостроительным, противопожарным и санитарным нормам и правилам.

Указанное заключение суд признает относимым и допустимым доказательством, поскольку оно содержит сведения об обстоятельствах, имеющих значение для правильного рассмотрения дела, подготовлены лицом, чья квалификация на проведение подобного рода исследований подтверждена (статьи 64, 67, 68, 75, 87.1, часть 1 статьи 89 АПК РФ, пункт 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе»).

Таким образом, спорный объект соответствует требованиям проектной документации, пожарной безопасности, технических регламентов и иных нормативно-правовых актов, а также не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

В результате реконструкции зданий (осуществления сноса пристройки) первоначальные объекты прекратил свое существование и появился новый объект с новыми техническими характеристиками, в отношении которого в судебном порядке необходимо установление гражданских прав.

По результатам проведенного осмотра земельного участка с кадастровым номером 55:36:120101:10095 кадастровым инженером Кинько Еленой Михайловной даны заключения, из содержания которых следует, что нежилые здания с кадастровыми номерами 55:36:100903:1155, 55:36:100903:1127 прекратили свое существование в результате сноса.

Из обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством», утвержденного Президиумом Верховного суда Российской Федерации 19.03.2014, следует, что при самовольном изменении первоначального объекта недвижимости посредством реконструкции право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект недвижимости в реконструированном виде. В случае, если все помещения и машино-места в здании, сооружении находятся в собственности одного лица, такое лицо вправе обратиться с заявлением о прекращении права собственности на все помещения и машино-места с одновременной государственной регистрацией права собственности на такие здание, сооружение (пункт 6 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; далее – Закон о регистрации).

При признании права собственности на реконструированное здание за истцом, нежилые помещения с кадастровыми номерами 55:36:100903:1579, 55:36:120101:13999 подлежат снятию с кадастрового учета, также подлежит прекращению право собственности на него.

В силу пункта 7 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учёта, если объект недвижимости прекратил существование.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно, в частности, в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН (пункт 3 части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

Ответчик и третьи лица представленные истцом доказательства не оспорили, о необходимости проведения судебной экспертизы не заявили.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что обязанность снести самовольную постройку представляет собой санкцию за совершенное правонарушение, которое может состоять в нарушении как норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, так и градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство (определения от 03.07.2007 № 595-О-П, от 17.01.2012 № 147-О-О, от 29.03.2016 № 520-О, от 29.05.2018 № 1174-О, № 1175-О, от 25.10.2018 № 2689-О).

Таким образом, совокупностью представленных в материалы дела доказательств подтверждается, что спорный объект недвижимого имущества - здание с кадастровым номером 55:36:100903:1065, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Звездова, д. 129 в Центральном Административном округе города Омска, общей площадью 2 992 кв.м. (с учетом произведённой истцом реконструкции) соответствует требованиям пожарной безопасности, не создают угрозу жизни и здоровью третьих лиц в процессе эксплуатации, а их сохранение не нарушит прав и охраняемых законом интересов других лиц. Обратного из материалов дела не следует.

При изложенных обстоятельствах суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований истца в полном объеме.

Исходя из разъяснений, изложенных в пункте 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» 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, административным ответчиком

Таким образом, в рассматриваемом случае расходы по уплате государственной пошлины распределению не подлежат.

Между тем при подаче искового заявления ИП Шестаковым И.А. уплачена государственная пошлина в доход федерального бюджета в размере 117 160 руб. (платежное поручение № 132 от 14.03.2024).

Размер государственной пошлины подлежащей уплате в доход федерального бюджета при подаче иных исковых заявлений неимущественного характера, в том числе заявлений о признании права на основании подпункта 4 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации составляет 6 000 руб.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 333.40 НК РФ уплаченная государственная пошлина подлежит возврату частично или полностью в случае уплаты государственной пошлины в большем размере, чем это предусмотрено настоящей главой.

При таких обстоятельствах государственная пошлина, излишне уплаченная при подаче искового заявления, подлежит возврату истцу из федерального бюджета

Руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

требование индивидуального предпринимателя Шестакова Игоря Анатольевича (ИНН 552000034584, ОГРНИП 304550423000103) удовлетворить.

Сохранить за индивидуальным предпринимателем Шестаковым Игорем Анатольевичем (ИНН552000034584, ОГРНИП 304550423000103) здание с кадастровым номером 55:36:100903:1065, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Звезда, д. 129 в Центральном Административном округе города Омска, общей площадью 2992,0 кв.м. в реконструированном состоянии.

Признать право собственности за индивидуальным предпринимателем Шестаковым Игорем Анатольевичем (ИНН552000034584, ОГРНИП 304550423000103) на здание с кадастровым номером 55:36:100903:1065, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Звезда, д. 129 в Центральном Административном округе города, общей площадью 2992,0 кв.м.

Снять с кадастрового учета с прекращением права объекты с кадастровыми номерами 55:36:100903:1579, 55:36:120101:13999, а также снять с кадастрового учета объекты с кадастровыми номерами 55:36:100903:1155, 55:36:100903:1127.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Шестакову Игорю Анатольевичу (ИНН552000034584, ОГРНИП 304550423000103) 111 160 руб. государственной пошлины, уплаченной платежным поручением от 14.03.2024 № 132.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Омской области в Восьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья

Е.Д. Малявина