



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е
Дело № А32-24235/2020

г. Краснодар

«22» января 2021 г.

Резолютивная часть решения объявлена «20» января 2021 г.
Решение изготовлено в полном объеме «22» января 2021 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Любченко Ю.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шевченко А.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Кондрашова Сергея Александровича к Администрации муниципального образования Кореновский район Администрации Платнировского сельского поселения Кореновского района о признании права собственности,

при участии в судебном заседании:
от истца: Калашников В.В., доверенность в деле,
от ответчиков: не явились, извещены,

У С Т А Н О В И Л:

индивидуальный предприниматель Кондрашов Сергей Александрович (далее – истец, предприниматель) обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к Администрации муниципального образования Кореновский район (далее – ответчик, администрация) и к Администрации Платнировского сельского поселения Кореновского района (далее – ответчик, администрация) о признании права собственности на следующие объекты недвижимости:

1) производственно-складское здание № 1 общей площадью 1265,3 кв.м, литер «Б», этажность 1, год постройки 2016, расположенное по адресу: Краснодарский край, Кореновский район, ст. Платнировская, ул. Советская, д. 218 «В», находящееся на земельном участке с кадастровым номером 23:12:0901008:363;

2) производственно-складское здание № 2 общей площадью 738,4 кв.м, литер «Е», этажность 1, год постройки 2013, расположенное по адресу: Краснодарский край, Кореновский район, ст. Платнировская, ул. Советская, д. 218 «Г», находящееся на земельном участке с кадастровым номером 23:12:0901008:691.

Представитель истца в ходе судебного разбирательства настаивал на удовлетворении заявленных требований по основаниям, изложенным в исковом заявлении и приложенных к нему документах.

Ответчики явку не обеспечили, извещены надлежащим образом.

Согласно части 3 статьи 86 АПК РФ по ходатайству лица, участвующего в деле, или по инициативе арбитражного суда эксперт может быть вызван в судебное заседание. Эксперт после оглашения его заключения вправе дать по нему необходимые пояснения, а также обязан ответить на дополнительные вопросы лиц, участвующих в деле, и суда.

Судом определением суда от 22.10.2020, 16.12.2020 вызван в судебное заседание эксперт ООО «МЭЦ» Белый А.А. для дачи пояснений по представленному экспертному заключению.

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в судебном заседании 13.01.2021 объявлялся перерыв до 20.01.2021 до 15 час. 00 мин.

Лица, участвующие в деле и присутствовавшие в зале судебного заседания до объявления перерыва, считаются надлежащим образом извещенными о времени и месте судебного заседания, и их неявка в судебное заседание после окончания перерыва не является препятствием для его продолжения (часть 5 статьи 163 АПК РФ).

После перерыва, судебное заседание продолжено в указанное время.

В судебное заседание после перерыва явку обеспечил эксперт, а также представитель истца.

В судебном заседании заслушан эксперт ООО «МЭЦ» Белый А.А., эксперту разъяснены процессуальные права, эксперт ответил на вопросы суда.

Исследовав документы и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Исследовав материалы дела, суд установил, что истцу на праве собственности на основании договора купли-продажи № 19 от 05.06.2012 принадлежит земельный участок площадью 6836 кв.м, кадастровый номер 23:12:0901008:363, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственная деятельность, пищевая промышленность, склады, расположенный по адресу: Краснодарский край, Кореновский район, ст. Платнировская, ул. Советская, д. 218 «В».

Право собственности истца на указанный земельный участок подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности № 23-АК 857383, выданным Управлением Росреестра по Краснодарскому краю 11.07.2012.

На указанном земельном участке истец в 2016 году за счет собственных средств, хозяйственным способом построил производственно-складское здание № 1, общей площадью 1265,3 кв.м, литер «Б», этажность 1, что подтверждается техническим паспортом на здание от 05.03.2019, выданным Кореновским районным отделением Южного филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

В настоящее время у истца возникла необходимость в постановке производственно-складского здания № 1 на кадастровый учет и регистрации права собственности на него. Для этого 21.03.2019 истец обратился к администрации, с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию построенного здания, однако 28.03.2019 администрация ответила письмом № 118-784/19-13 и отказала истцу в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, ссылаясь на отсутствие у истца разрешения на строительство здания. Поскольку на момент обращения истца к ответчику производственно-складское здание № 1 уже было построено, представить требуемое разрешение на строительство не представилось возможным.

Также, истцу на праве собственности на основании соглашения о перераспределении земельных участков от 26.11.2018 принадлежит земельный участок площадью 6089 кв.м, кадастровый номер 23:12:0901008:691, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственная деятельность, пищевая промышленность, склады, деловое управление, магазины, расположенный по адресу: Краснодарский край, Кореновский район, ст. Платнировская, ул. Советская, д. 218 «Г».

Право собственности истца на указанный земельный участок подтверждается выпиской из ЕГРН от 20.12.2018, выданной Управлением Росреестра по Краснодарскому краю.

На указанном земельном участке истец в 2013 году за счет собственных средств, хозяйственным способом построил производственно-складское здание № 2, общей площадью 738,4 кв.м, литер «Е», этажность 1, что подтверждается техническим паспортом на здание от 06.03.2019, выданным Кореновским районным отделением Южного филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

В настоящее время у истца возникла необходимость в постановке производственно-складского здания № 2 на кадастровый учет и регистрации права собственности на него. Для этого 21.03.2019 истец обратился к администрации, с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию построенного здания, однако 28.03.2019 администрация письмом № 118-783/19-13 отказала истцу в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, ссылаясь на отсутствие у истца разрешения на строительство здания. Поскольку на момент обращения истца к администрации производственно-складское здание № 2 уже было построено, представить требуемое разрешение на строительство не представилось возможным.

Поскольку указанные выше производственно-складские здания возведены без согласования с администрацией и оформления необходимой документации на строительство, в силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), данные постройки является самовольными.

Согласно выписке из ЕГРН от 18.11.2019 № 23/237/006/2019-1439 земельный участок с кадастровым номером 23:12:0901008:363, на котором построено производственно-складское здание № 1, отнесен к категории земель – земли населенных пунктов, имеет разрешенное использование – производственная деятельность, пищевая промышленность, склады. Таким образом, строительство производственно-складского здания на земельном участке соответствует его разрешенному использованию. Земельный участок имеет обременение в виде ипотеки (залога недвижимости) в пользу КБ «Кубань Кредит» ООО (далее – банк).

Истец настаивает на доводах о том, что производственно-складское здание № 1 соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки Платнировского сельского поселения Кореновского района от 31.05.2017, что подтверждается сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Кореновский район № 118-885/18-13 от 24.10.2018. Согласно указанным сведениям земельный

участок, на котором расположено здание, находится в зоне П-3 (Зона предприятий), производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50м. В границах данной зоны допускается строительство новых производственных и складских зданий. Построенное производственно-складское здание № 1 возведено в соответствии с градостроительными и строительными нормами и правилами; эксплуатация здания не нарушает охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно выписке из ЕГРН от 29.10.2019 № 23/237/004/2019-9804 земельный участок с кадастровым номером 23:12:0901008:691, на котором построено производственно-складское здание № 2, отнесен к категории земель – земли населенных пунктов», имеет разрешенное использование – производственная деятельность, пищевая промышленность, склады, деловое управление, магазины». Таким образом, строительство производственно-складского здания на земельном участке полностью соответствует его разрешенному использованию. Земельный участок имеет обременение в виде ипотеки (залога недвижимости) в пользу банка.

Истец настаивает на доводах о том, что производственно-складское здание № 2 соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки Платнировского сельского поселения Кореновского района от 31.05.2017, что подтверждается градостроительным планом земельного участка № RU 236214192019363, выданным отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Кореновский район 21.06.2019. Согласно указанным сведениям, земельный участок, на котором расположено здание, находится в зоне П-3 (Зона предприятий), производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50м. В границах данной зоны допускается строительство новых производственных и складских зданий. Построенное производственно-складское здание № 2 возведено в соответствии с градостроительными и строительными нормами и правилами; эксплуатация здания не нарушает охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, с учетом вышеизложенного, отсутствие разрешения на строительство лишает истца возможности зарегистрировать право собственности на спорные объекты, в связи с чем, он обратился в суд с заявлением о признании права собственности на основании статьи 222 ГК РФ.

При принятии решения суд руководствуется следующим.

Положениями части 1 статьи 2, части 1 статьи 4 АПК РФ установлено, что каждое заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов; такая защита является задачей судопроизводства в арбитражных судах.

Способы защиты гражданских прав определены гражданским законодательством.

Статья 12 ГК РФ предусматривает такой способ защиты как признание права. Признание права собственности как способ судебной защиты, направленный на создание стабильности и определенности в гражданских правоотношениях, представляет собой отражение в судебном акте возникшего на законных основаниях права, наличие которого не признано кем-либо из субъектов гражданского права.

Поэтому иск о признании права подлежит удовлетворению только в случае установления правовых оснований для обладания истцом спорной вещью на заявленном им праве. Наличие данных обстоятельств должен доказать истец в порядке статьи 65 АПК РФ.

Согласно части 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.

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

Согласно пункту 1 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. Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

В соответствии с пунктом 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:

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

Из смысла приведенных правовых норм следует, что статья 222 ГК РФ не устанавливая запрета на признание права собственности на самовольную постройку, определяет условия возникновения указанного права. 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.

Порядок признания права собственности на объект самовольной постройки сам по себе не может освобождать от обязанности выполнения установленных законом и иными нормативными актами норм, правил и условий реконструкции объектов недвижимости.

Согласно статье 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее – требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Таким образом, в соответствии с нормами статьи 51 ГрК РФ 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 правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные статьей 51 названного Кодекса документы.

Согласно пункту 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что 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. При этом отсутствие разрешения на строительство 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 угрозу жизни и здоровью граждан.

Судом установлено, что 21.03.2019 истец обратился к администрации, с заявлениями о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию построенных зданий, однако 28.03.2019 администрация письмом № 118-783/19-13 и письмом № 118-784/19-13 отказала истцу в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, ссылаясь на отсутствие у истца разрешения на строительство зданий.

Вместе с тем, согласно письму № 1325 от 23.07.2019 администрации Платнировского сельского поселения Кореновского района уведомила истца о том, что администрация дает согласие на признание за истцом права собственности в судебном порядке на производственно-складское здание № 1 и производственно-складское здание № 2, подтвердив, что здания не нарушают права и интересы администрации сельского поселения.

Судом также установлено, что согласно справке № 118-1539/20-16 от 25.06.2020 администрации Платнировского сельского поселения Кореновского района, администрация указала, что спорные объекты, на которые истец просит признать право собственности, в собственности муниципального образования Кореновский район не значатся.

В силу части 1 статьи 82 АПК РФ для разъяснения, возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, определением суда от 28.07.2020 по делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО «МЭЦ» Белому А.А.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

«1. Определить технико-экономические показатели строений, назначение строений (технические характеристики, год постройки, площадь и т.д.) объектов – производственно-складское здание № 1, производственно-складское здание № 2 (далее – спорные объекты)?

2. В границах какого земельного участка расположены спорные объекты?

3. Определить являются ли объекты – объектами капитального строительства или временными строениями? В том числе установить, имеет ли они (объекты) фундамент, какова глубина его залегания, а также указать, возможно ли их перемещение без причинения им несоизмерного ущерба?

4. Соответствуют ли спорные объекты требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, а также параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки муниципального образования Кореновский район, Генеральному плану муниципального образования Кореновский район, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, границ земельного участка, территории общего пользования, охранных зонах, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, смежных объектов недвижимости? Если не соответствуют, то установить указанные несоответствия, а также процент нарушений предельно допустимых параметров строительства.

5. Создают ли спорные объекты угрозу жизни и здоровью граждан, затрагивают ли права третьих лиц?».

Согласно представленному в материалы дела экспертному заключению № Э77/08-20 от 07.09.2020, экспертом сделаны следующие выводы.

По первому вопросу эксперт установил, что спорный объект – производственно-складское здание № 1 (здание литер «Б»), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:12:0901008:363 по адресу: Краснодарский край, р-н Кореновский, с/п Платнировское, ст. Платнировская, ул. Советская, д. 218 «В», имеет следующие технические характеристики:

Год постройки – 2016;

Этажность – 1;

Количество этажей – 1;

Площадь застройки – 1292,2 м²;

Площадь помещений здания – 1265,3 м²;

Строительный объем – 4910 м³.

Спорный объект – производственно-складское здание № 2 (здание литер «Е»), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:12:0901008:691 по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование Кореновский район, Платнировское сельское поселение, ст. Платнировская, улица Советская, д.

218 «Г», имеет следующие технические характеристики:

- Год постройки – 2013;
- Этажность – 1;
- Количество этажей – 1;
- Площадь застройки – 743,9 м²;
- Площадь помещений здания – 738,4 м²;
- Строительный объем – 3273 м³.

По второму вопросу эксперт установил, что производственно-складское здание № 1 (здание литер «Б») расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:12:0901008:363 площадью 6836 кв.м по адресу: Краснодарский край, р-н Кореновский, с/п Платнировское, ст. Платнировская, ул. Советская, д. 218 «В». Производственно-складское здание № 2 (здание литер «Е») расположено в границах смежного земельного участка с кадастровым номером 23:12:0901008:691 площадью 6089 кв.м по адресу: Краснодарский край, м/о Кореновский район, Платнировское сельское поселение, ст. Платнировская, улица Советская, д. 218 «Г».

По третьему вопросу эксперт установил, что спорные объекты являются объектами капитального строительства, их перемещение без причинения им несоразмерного ущерба технически не представляется возможным. Вскрытие фундаментов (устройство шурфов) не выполнялось ввиду установления работоспособного технического состояния надземных конструкций.

По четвертому вопросу эксперт установил, что спорные объекты не противоречат требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, а также параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки муниципального образования Кореновский район, Генеральному плану муниципального образования Кореновский район, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, границ земельного участка, территории общего пользования, охранных зонах, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, смежных объектов недвижимости.

По пятому вопросу эксперт установил, что спорные объекты не создают угрозу жизни и здоровью граждан, и не затрагивают права третьих лиц. При эксплуатации зданий необходимо соблюдать требования ФЗ № 384 от 23.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и ФЗ № 123 от 04.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 АПК РФ.

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены статьей 25 ФЗ от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленное суду заключение эксперта № Э77/08-20 от 07.09.2020, подписано экспертом, удостоверено печатью экспертного учреждения и соответствует установленным статьей 25 ФЗ от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперт под подписку предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения экспертов судом не установлено.

Согласно статье 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Результаты оценки доказательств суд отражает в судебном акте, содержащем мотивы принятия или отказа в принятии доказательств, представленных лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений.

Оценив заключение эксперта в совокупности с другими доказательствами, содержащимися в материалах дела, суд не находит оснований сомневаться в компетентности и беспристрастности эксперта, а также сомневаться в правильности выводов, сделанных экспертом. На основании вышеизложенного, заключение экспертизы, выполненное экспертом ООО «МЭЦ» Белому А.А., принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Судом установлено, что спорные объекты созданы без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, их сохранение не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц и

не создает угрозу жизни и здоровью граждан; спорные объекты возведены на земельных участках, которые принадлежат истцу на праве собственности.

Тем самым, суд приходит к выводу, что единственной причиной препятствующей легализации спорных объектов является отсутствие разрешения на строительство спорных объектов. Вместе с тем, судом установлено, что истец обращался в администрацию с заявлениями о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию построенных зданий.

В соответствии со статьей 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 ГК РФ).

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, 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.

С учетом установления судом, что спорные объекты соответствуют всем строительным нормам и правилам, с учетом того, что спорные объекты не создают угрозу жизни и здоровью граждан, суд приходит к выводу, что отсутствие разрешения на строительство как единственный признак самовольности построек, в данном случае не может бесспорно свидетельствовать о невозможности признания права собственности на спорные объекты, так как отказ в признании права собственности на самовольные постройки гражданское законодательство связывает не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки, ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

В силу статьи 9 АПК РФ, судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. Данный принцип представляет собой правило, по которому заинтересованные в исходе дела лица вправе отстаивать свою правоту в споре путем представления доказательств. Состязательность предполагает возложение бремени доказывания на сами стороны и снятие по общему правилу с арбитражного суда обязанности по сбору доказательств. Принцип состязательности реализован также в статье 65 АПК РФ, согласно пункту 1 которой каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами. Злоупотребление процессуальными правами лицами, участвующими в деле, влечет за собой для этих лиц предусмотренные настоящим Кодексом неблагоприятные последствия (часть 2 статьи 41 АПК РФ).

На основании вышеизложенного, изучив материалы дела и оценив в совокупности все представленные доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, принимая во внимание конкретные и фактические обстоятельства дела, учитывая, что спорные объекты созданы на земельных участках истца, с соблюдением строительных норм и правил, не нарушают права и законные интересы других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований.

В материалы дела не представлены доказательства того, каким образом нарушены права и законные интересы третьих лиц спорными объектами, при том, что спорные объекты возведены на земельных участках истца, которые принадлежат ему на праве собственности.

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 14 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вступившее в законную силу решение суда по данному делу является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на спорные объекты, однако, не изменяет установленного законом порядка кадастрового учета и государственной регистрации.

В части указания, что решение является основанием для изготовления технической документации (технического плана) в отношении спорных объектов, суд считает требования истца необоснованными, поскольку действующим законодательством установлен определенный порядок изготовления технической документации и решение суда не может являться таким основанием.

В силу части 1 статьи 109 АПК РФ денежные суммы, причитающиеся экспертам, свидетелям и переводчикам, выплачиваются с депозитного счета суда по выполнению ими своих обязанностей.

Принимая во внимание, что эксперт выполнил судебную экспертизу в рамках настоящего дела и представил экспертные заключения в арбитражный суд, в соответствии со статьями 107, 109, 110 АПК РФ денежные средства подлежат перечислению на расчетный счет экспертной организации в качестве оплаты за проведение экспертизы.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ расходы по уплате госпошлины и судебной экспертизы, подлежат отнесению на истца, поскольку по существу между сторонами отсутствует спор в отношении спорных объектов и обращение истца в арбитражный суд с настоящим иском не связано с наличием противоправных действий (бездействий) со стороны ответчиков, в связи с чем, у суда отсутствуют основания для отнесения на ответчиков судебных расходов.

Судом при рассмотрении настоящего дела исследованы подлинники и (или) надлежаще заверенные копии представленных письменных доказательств.

Суд, руководствуясь статьями 110, 167–170, 176 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Признать право собственности индивидуального предпринимателя Кондрашова Сергея Александровича (ОГРНИП 304230836500328, ИНН 230800524199) на следующие объекты:

1) производственно-складское здание № 1 общей площадью 1265,3 кв.м, литер «Б», этажность 1, год постройки 2016, расположенное по адресу: Краснодарский край, Кореновский район, ст. Платнировская, ул. Советская, д. 218 «В», находящееся на земельном участке с кадастровым номером 23:12:0901008:363;

2) производственно-складское здание № 2 общей площадью 738,4 кв.м, литер «Е», этажность 1, год постройки 2013, расположенное по адресу: Краснодарский край, Кореновский район, ст. Платнировская, ул. Советская, д. 218 «Г», находящееся на земельном участке с кадастровым номером 23:12:0901008:691.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края на расчетный счет ООО «МЭЦ» денежные средства в размере 40 000 руб. в качестве оплаты за проведение судебной экспертизы по следующим реквизитам: ОГРН 1162375049088, ИНН 2310195843, КПП 231001001, ОКПО 05424845, ОКТМО 03701000001, расчетный счет № 40702810109500000361 в Точка ПАО Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Москва, корреспондентский счет № 30101810845250000999, БИК 044525999.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Ю.В. Любченко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 22.05.2020 12:19:54
Кому выдана Любченко Юлия Владимировна