



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Майкоп

Дело № А01-2218/2018

12 октября 2018г.

Резолютивная часть решения объявлена 10 октября 2018 г.

Решение изготовлено в полном объеме 12 октября 2018 г.

Арбитражный суд Республики Адыгея в составе судьи Шебзухова З.М., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Акимовой Ю.Э., рассмотрев в судебном заседании материалы дела № А01-2218/2018 по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Питейный дом» (ИНН 0105044397, ОГРН 1050100534010, г. Майкоп, ул. Пушкина, 153) к администрации муниципального образования «Город Майкоп» (ИНН 0105038964, ОГРН 1030100529546, г. Майкоп, ул. Краснооктябрьская, 21), Управлению архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» (ОГРН 1020100698507, ИНН 0105036300, г. Майкоп, ул. Краснооктябрьская, 45), третьи лица - Управление по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Адыгея и АО «Россельхозбанк» о признании права собственности,

при участии в предварительном судебном заседании:

от истца - Толочко В.В. (доверенность в деле),

от администрации МО «Город Майкоп» – Божкова Ю.В. (доверенность в деле),

от Управления архитектуры и градостроительства МО «Город Майкоп» - Селиванова М.М. (доверенность в деле),

от Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Адыгея – Индрисов З.А. (личность удостоверена),

от АО «Россельхозбанк» – не явились, уведомлены надлежащим образом,

### У С Т А Н О В И Л:

в Арбитражный суд Республики Адыгея обратилось общество с ограниченной ответственностью «Питейный дом» (далее - общество, ООО «Питейный дом») с иском заявлением к администрации муниципального образования «Город Майкоп» (далее -

администрация), Управлению архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» (далее - Управление архитектуры и градостроительства МО «Город Майкоп») о признании права собственности на реконструированные строения с признаками самовольной постройки:

- здание производственного цеха Литер Б, общей площадью 3 173,2 кв. м. расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- здание административно-бытового офиса Литер К, общей площадью 371,5 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- здание спиртоприемного отделения Литер Н, общей площадью 54 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- бытовое здание Литер К1, общей площадью 57,1 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- здание склада Литер М, общей площадью 1 185,1 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- административное здание Литер А, общей площадью 988,6 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- здание котельной, Литер С1, общей площадью 24,9 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- здание ремонтного цеха Литер Л, общей площадью 331,7 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- здание КПП Литер Л1, общей площадью 33,6 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153.

Определением Арбитражного суда Республики Адыгея от 11.09.2018 к участию в деле привлечены в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора - Управление по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Адыгея и АО «Россельхозбанк».

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования в полном объеме. В обосновании исковых требований сослался на доводы, изложенные в исковом заявлении.

Представители ответчиков требования не признали, просили отказать в их удовлетворении.

АО «Россельхозбанк» направило отзыв на исковое заявление, согласно которому исковые требования поддерживало в полном объеме, поскольку согласно заключенным между АО «Россельхозбанк» и ООО «Питейный дом» кредитным договором № 180300/0402 от 09.07.2018 истец должен предоставить в отношении реконструируемых объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0508049:9 документы, подтверждающие внесение изменений в техническую документацию и правоустанавливающие документы на указанные объекты недвижимости в связи с изменением их площадей.

В судебном заседании открытом 10.10.2018 в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) объявлен перерыв до 10.10.2018 до 17 часов 20 минут.

После объявленного перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда, в отсутствие сторон в порядке статьи 156 АПК РФ

Изучив представленные доказательства, заслушав представителей истца, ответчиков, третьих лиц, суд находит требования ООО «Питейный дом» подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Согласно абзацу 2 статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путем признания права собственности.

Судом установлено, что ООО «Питейный дом» на основании зарегистрированного договора купли-продажи № 535/16 от 27.09.2007, дополнительного соглашения от 09.01.2008 и решения Майкопского городского суда РА № 2-363/08 от 21.02.2008 принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 01:08:0508049:9, площадью 24 318 кв.м., расположенный по адресу Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Пушкина, 153. Данный земельный участок относится к землям населенных пунктов. Видом разрешенного землепользования является «Под строениями ООО «Питейный дом».

Согласно договору купли-продажи от 24.02.2005 ООО «Питейный дом» приобрело у ОАО «Винно-водочный завод «Майкопский» недвижимое имущество, включая административное здание Литер А общей площадью 852,2 кв.м., производственный цех Литер Б общей площадью 2 693 кв.м., соко-морсовый цех Литер К общей площадью 831,5 кв.м., административное здание Литер К1 общей площадью 205, 4 кв.м., винно-технологический цех Литер Л общей площадью 526, 5 кв.м., здание склада Литер Л общей площадью 1300, 4 кв.м., спиртоприемное отделение Литер Н, общей площадью 58,4 , котельную Литер С, общей площадью 228,1 кв.м.

Указанные здания расположены на земельном участке кадастровым номером 01:08:0508049:9, площадью 24 318 кв.м., расположенный по адресу Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Пушкина, 153.

В ходе хозяйственной деятельности перечисленные строения были существенным образом реконструированы, некоторые возведены вновь, что нашло отражение в представленных актуальных технических паспортах, изготовленных Южным филиалом АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ». В результате масштабной реконструкции здания приобрели признаки самовольной постройки.

ООО «Питейный дом» обратилось в Управление архитектуры и градостроительства МО «Город Майкоп» с просьбой о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию в эксплуатацию вышеуказанных объектов недвижимого имущества.

Письмами № 7063 от 06.12.2017, № 5479 от 14.09.2018 в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию было отказано по причине отсутствия документов, предусмотренных ч. 6 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В отношении административного здания Литер А установлено, что согласно договору купли-продажи от 24.02.2005г. административное здание было общей площадью 852,2 кв.м. Согласно техническому паспорту от 04.09.2018 административное здание стало общей площадью 988,6 кв.м., т. е. произошло существенное увеличение площади. В техническом паспорте указывается, что произведен капитальный ремонт, изменена внутренняя площадь.

В отношении производственного цеха Литер Б установлено, что согласно договору купли-продажи от 24.02.2005г. производственное здание было общей площадью 2 693,3 кв.м. Согласно техническому паспорту от 16.08.2016 здание производственного цеха стало общей площадью 3 173, 2 кв.м., т. е. произошло существенное увеличение площади здания. В техническом паспорте указывается, что изменение площади произошло в результате перепланировки.

В отношении соко-морсового цеха Литер К установлено, что согласно договору купли-продажи от 24.02.2005 соко-морсовый цех был общей площадью 831,5 кв.м.. Согласно техническому паспорту от 25.07.2017 здание административно-бытового офиса общей площадью 371,5 кв.м., т. е. произошло существенное уменьшение площади здания и изменение его целевого назначения. В техническом паспорте указывается, что изменение площади произошло в результате реконструкции.

В отношении административного здания Литер К1 установлено, что согласно договору купли-продажи от 24.02.2005 административного здание было общей площадью 205,4 кв.м.. Согласно техническому паспорту от 07.12.2017 бытовое здание стало общей площадью 57,1 кв.м., т. е. произошло существенное уменьшение площади здания и изменение целевого назначения. В техническом паспорте указывается, что произведена реконструкция, уменьшена площадь здания за счет сноса второго этажа и частичного сноса первого этажа.

В отношении здания винно-технологического цеха Литер Л установлено, что согласно договору купли-продажи от 24.02.2005 винно-технологический цех был общей площадью 526,5 кв.м.. Согласно техническому паспорту от 04.09.2018г. здание ремонтного цеха общей площадью 331,7 кв.м., т. е. произошло существенное увеличение площади здания, т. е. произведено существенное уменьшение площади здания, изменено целевое назначение. В техническом паспорте указывается, что изменение площади произошло в результате реконструкции.

В отношении здания КПП в техническом паспорте указывается, что после реконструкции здания Литер Л часть здания было выделено как отдельно стоящее здание Литер Л1. Согласно техническому паспорту от 04.09.2018 здание КПП общей площадью 33,6 кв.м.

В отношении склада Литер М установлено, что согласно договору купли-продажи от 24.02.2005 здание склада было общей площадью 1300,4 кв.м.. Согласно техническому паспорту от 07.12.2017 здание склада стало общей площадью 1185,1 кв.м., т. е. произошло существенное уменьшение площади здания. В техническом паспорте указывается, что изменение площади произошло в результате сноса части здания склада.

В отношении здания спиртоприемного отделения Литер Н установлено, что согласно договору купли-продажи от 24.02.2005 здание спиртоприемного отделения было общей площадью 58,4 кв.м.. Согласно техническому паспорту от 16.08.2016 здание спиртоприемного отделения стало общей площадью 54 кв.м., т. е. произошло существенное уменьшение площади здания.

В отношении здания котельной Литер С1 установлено, что согласно договору купли-продажи от 24.02.2005 здание котельной Литер С общей площадью 228, 1 кв.м. Фактически оно снесено. Возведено новое здание котельной Литер С1 общей площадью согласно техническому паспорту от 04.09.2018 24,9 кв.м.

Таким образом, указанные реконструированные объекты недвижимости обладают признаками самовольной постройки, при этом возможность их легализации в административном порядке и истца отсутствует, что послужило основанием для его обращения в арбитражный суд с исковым заявлением о признании права собственности. Суд, удовлетворяя исковые требования, исходит из следующего.

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 оборота. 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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе, ему необходимо представить доказательства того, что в создании объекта не участвовали другие лица и при его создании соблюдены требования действующего законодательства.

Согласно части 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В силу пункта 3 указанной статьи право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, в постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, при условии, что этим не нарушаются законные интересы других лиц и не создается угроза жизни и здоровью граждан.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. По смыслу указанной нормы права, право собственности на самовольную постройку за лицом, ее осуществившим, может быть признано за этим лицом при условии наличия у заявителя вещного права на земельный

участок под самовольно возведенным объектом недвижимости, и отсутствия нарушений при возведении объекта прав и охраняемых законом интересов других лиц либо угрозы жизни и здоровью граждан.

Данные обстоятельства устанавливаются на основании доказательств, подтверждающих соответствие самовольной постройки разрешенному использованию земельного участка, экологическим, санитарногигиеническим, противопожарным, строительным и другим нормам и правилам. На основании статей 40, 41 Земельного кодекса Российской Федерации собственник (иной титульный владелец) земельного участка вправе возводить на нем 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. С

Согласно абзацу 2 пункта 3 статьи 222 Кодекса право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

В статье 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации закреплено, что 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, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий. В

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

Разрешение на строительство - основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое заказчику (застройщику) органами местного самоуправления (статья 2 Закона об архитектурной деятельности в Российской Федерации).

Согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В силу части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство.

Материалы дела не содержат разрешения на реконструкцию объектов недвижимости, чем подтверждается реконструкция спорных объектов самовольно в отсутствие указанной разрешительной документации. Данный факт не отрицается истцом.

В пункте 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и

охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Истцом представлены акты строительно-технической экспертизы от 18.12.2017, от 24.09.2018. Данные экспертизы произведены работником ООО «Арте-Проект» И.М.Гладченко, обладающим сертификатом соответствия, согласно которому имеет право самостоятельного производства судебных экспертиз по специализации «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств».

Экспертом по зданиям, в отношении которых истцом заявлены иски, требования, сделаны положительные выводы по вопросам о возможности размещения исследуемых объектов на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0508049:9; о выполнении изменений в зданиях в соответствии со строительными нормами и правилами, требованиями санитарно-гигиенических, противопожарных, сейсмических и других норм, действующих на территории Российской Федерации; об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан.

Истец предпринял все зависящие от него меры для узаконивания образовавшейся путем реконструкции самовольных построек в административном порядке. Истец подтвердил факт обращения в уполномоченный орган для получения документов, необходимых для оформления самовольной постройки (отказ Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Город Майкоп» в согласовании реконструкции зданий от № 7063 от 06.12.2017, № 5479 от 14.09.2018).

Таким образом, совокупность доказательств обладания обществом права собственности на земельный участок, на котором размещены реконструированные объекты недвижимости, возможности расположения реконструированных объектов на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0508049:9 в соответствии с его целевым назначением, выполнения реконструкции в соответствии с действующими нормативами, отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан позволяет суду прийти к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований ООО «Питейный дом» о признании права собственности на указанные в иске здания, расположенные по адресу Республика Адыгея, г.Майкоп, ул. Пушкина, 153.

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

## РЕШИЛ:

признать за обществом с ограниченной ответственностью «Питейный дом» (ИНН 0105044397, ОГРН 1050100534010, г. Майкоп, ул. Пушкина, 153) право собственности на следующие объекты недвижимого имущества:

- здание производственного цеха Литер Б, общей площадью 3 173,2 кв. м. расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- здание административно-бытового офиса Литер К, общей площадью 371,5 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- здание спиртоприемного отделения Литер Н, общей площадью 54 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- бытовое здание Литер К1, общей площадью 57,1 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- здание склада Литер М, общей площадью 1 185,1 кв.м., расположенного на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- административное здание Литер А, общей площадью 988,6 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- здание котельной, Литер С1, общей площадью 24,9 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- здание ремонтного цеха Литер Л, общей площадью 331,7 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153;

- здание КПП Литер Л1, общей площадью 33,6 кв.м., расположенное на земельном участке кадастровый номер 01:08:0508049:9 по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, улица Пушкина, 153.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу, если это решение было

предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции. Жалоба подается через суд, вынесший решение.

**Судья**

**Шебзухов З.М.**