



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

28 марта 2017 года

Дело №А56-65043/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 21 марта 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 28 марта 2017 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

в составе:

председательствующего Кашиной Т.А.

судей Горбик В.М., Полубехиной Н.С.

при ведении протокола судебного заседания: Ткаченко Я.А.

при участии:

от истца (заявителя): Гирина И.В. и Грабовского А.А. по доверенности от 03.10.2016,

от ответчика (должника): не явился, извещен,

от 3-их лиц: не явились, извещены,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-23343/2016) ООО "ГРАНД" на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.07.2016 по делу № А56-65043/2015(судья Васильевой Н.В.), принятое по иску ООО "ГРАНД"

к Администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга

3-и лица: 1) Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, 2) Комитет по градостроительству и архитектуре о признании права собственности,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «ГРАНД» обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга о признании права собственности на объект недвижимости - Ангар, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, пр.Девятого Января, д.3, корп. 1, литера И.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Комитет по градостроительству и архитектуре.

Определением от 22.04.2016 судом назначена судебная экспертиза, производство которой поручено экспертам АНО «АБСОЛЮТ. Судебная экспертиза и оценка».

06.06.2016 в Арбитражный суд поступило заключение экспертов №АСЗ-СЭ-14-16.

Решением суда от 11.07.2016 в иске отказано.

ООО «ГРАНД» обратилось с апелляционной жалобой на указанное решение, в которой просит его отменить. Как считает истец, суд необоснованно отклонил его ходатайство о проведении повторной судебной экспертизы и неправомерно руководствовался выводами экспертов, изложенными в заключении №АСЗ-СЭ-14-16, с учетом того, что на часть вопросов экспертами ответы даны не были.

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в отзыве на апелляционную жалобу возражает против ее удовлетворения.

В суде апелляционной инстанции истец заявил ходатайство о проведении дополнительной экспертизы, ссылаясь на то, что в заключении экспертов №АСЗ-СЭ-14-16 отсутствуют ответы на часть вопросов, поставленных перед экспертом.

По ходатайству истца Тринадцатый арбитражный апелляционный суд назначил судебную строительно-техническую экспертизу, проведение которой поручил эксперту Ханиневу Олегу Феликсовичу ООО «Гамма Эксперт» (198095, СПб, ул. Промышленная, дом 42).

27.02.2017 в суд апелляционной инстанции поступило заключение эксперта №4 от 08.02.2017.

В судебном заседании 21.03.2017 представитель истца доводы апелляционной жалобы поддержал.

В соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие представителей Администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга, Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Комитета по градостроительству и архитектуре сторон, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Законность и обоснованность решения проверены в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела, ООО «ГРАНД» является собственником земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, проспект Девятого Января, д. 3, корп. 1, лит. А, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № 78-АЗ 457719 от 02.09.2014.

ООО «ГРАНД» возвело на указанном земельном участке объект - 1-этажный металлический ангар (далее - Объект), общей площадью 857,6 кв.м., высота 6,70/7.18 м. Объекту присвоен адрес: проспект Девятого Января, дом 3, корпус 1, литера И. Указанный объект возведен без получения разрешения на строительство, а так же без проектной документации.

Письмом от 11.02.2015 Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга отказала в выдаче разрешения на строительство указанного объекта, указав на то, что здание на момент осмотра возведено, выдача разрешения на строительство указанного объекта невозможна в силу отсутствия полномочий у Службы государственного строительного надзора и экспертизы на выдачу разрешений на возведенный объект.

Обращаясь с настоящим иском в суд, ООО «ГРАНД» просит признать право собственности на указанный Объект в порядке 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что материалами дела не подтверждается, что спорный объект в настоящее время соответствует параметрам, установленным обязательными требованиями к параметрам

постройки, а истец не доказал, что им предпринимались надлежащие меры к легализации спорного объекта, что послужило основанием для отказа в иске.

Суд апелляционной инстанции полагает, что обжалуемое решение подлежит отмене ввиду следующего.

Статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены основания приобретения права собственности.

В соответствии с пунктом 59 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», если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон) и не регистрировались согласно пунктам 1 и 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации на основании пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По смыслу пункта 1 статьи 218, статьи 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом; право собственности на здания, сооружения и другое вновь созданное недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения (пункт 1 статьи 25 Закона).

В отношении спорного объекта обществом не представлено доказательств создания объекта в установленном законом порядке, с соблюдением градостроительных норм и правил, порядка ввода объекта в эксплуатацию.

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, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации (статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Самовольной постройкой согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в подлежащей применению редакции) 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.

Легализация самовольной постройки возможна судом при наличии предусмотренных в пункте 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

При этом, отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Наличие у возведенного строения более одного из перечисленных в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации признаков самовольной постройки при недоказанности существенного нарушения при строительстве норм и правил также не препятствует признанию права собственности на постройку за собственником земельного участка, где возведено строение.

Материалами дела подтверждается, что в данном случае истец является собственником земельного участка, на котором он возвел спорный Объект.

В заключении эксперта АНО «АБСОЛЮТ. Судебная экспертиза и оценка» сделан вывод о том, что спорный объект - металлический ангар, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Девятого Января, д. 3, корп. 1, литера И является объектом недвижимого имущества и неразрывно связан с землёй, перемещение которого приведёт к ущербу. Спорный объект соответствует строительным нормам и правилам. Сохранение самовольной постройки не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан. Спорный объект не соответствует градостроительным нормам и правилам, так как истцом не было получено разрешение на строительство, как требует ст. 51 Градостроительного Кодекса РФ и не соблюдены требования, указанные в таблице 3 п. 6.1.2 и п. 6.1.5 СП 4.13130.2013. Для определения соответствия объекта требованиям пожарной безопасности необходимо получить заключение в органах государственного пожарного надзора.

Как следует из заключения эксперта Ханиева О.Ф. ООО «Гамма Эксперт» №4 от 08.02.2017, спорный Объект не нарушает требования СП 4.13130.2013 в части наличия противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями, так как он является пристройкой к зданию по адресу: проспект Девятого Января д.3 корпус 1 литера А. Как указал эксперт, расположение спорного объекта, как составной части объектов производственного комплекса, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 78:13:0007482:2298, не противоречит установленным Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 №29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее – ПЗЗ) и Генеральным планом требованиям по использованию земельного участка и не требует изменения целевого назначения участка по назначению объекта. Спорный объект находится в границах участка (расстояние от границы объекта до границы участка соответствует требованиям ст.6 часть II ПЗЗ, максимальная высота не превышена. Получение согласований на возведение спорного объекта в соответствии с положениями Распоряжения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Администрации Санкт-Петербурга №11 от 01.06.2000 не требуется, так как объект расположен вне границ охранных зон инженерных сетей.

Материалами дела подтверждается, что истцом принимались меры для получения разрешения на строительство.

Суд апелляционной инстанции, исследовав собранные по делу доказательства, в том числе заключения экспертов, и оценив их по правилам статей 71, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что постройка, возведенная истцом на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке, соответствует строительным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, а также требованиям по безопасности, предъявляемым к подобным объектам, не нарушает права и законные интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, назначение объекта на момент рассмотрения спора судом соответствует разрешенному использованию земельного участка.

В соответствии с положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и с учетом разъяснений, изложенных в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22, суд апелляционной инстанции полагает исковые требования подлежащими удовлетворению.

Судебные расходы оставлены судом на истце.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269-270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.07.2016 по делу № А56-65043/2015 отменить.

Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью "ГРАНД" (ОГРН: 1027810266527) на объект недвижимости - Ангар, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, пр.Девятого Января, д.3, корп. 1, литера И.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

Т.А. Кашина

Судьи

В.М. Горбик

Н.С. Полубехина