

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

Судья Ветошкина Л.В. Дело № 2-2659/2021

Докладчик Давыдова И.В. Дело № 33-9262/2021

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

Председательствующего ДАВЫДОВОЙ И.В.

Судей КОВАЛЕНКО В.В., КУЗОВКОВОЙ И.С.

При секретаре ЛЫМАРЕНКО О.В.

Рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Новосибирске 03 марта 2022 года гражданское дело по апелляционной жалобе представителя Анисимова Дмитрия Анатольевича Ковынева Романа Ивановича на решение Ленинского районного суда города Новосибирска от 08 июня 2021 года, которым ему отказано в иске к мэрии города Новосибирска о признании права собственности на самовольную постройку.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Давыдовой И.В., объяснения представителя Анисимова Д.А. Ковынева Р.И., судебная коллегия,

У С Т А Н О В И Л А:

Анисимов Д.А. обратился в суд с иском к мэрии города Новосибирска о признании права собственности на склад непродовольственных товаров площадью 468,6 кв.м., расположенный на земельном участке площадью 708 кв.м, кадастровый №, адрес местоположения: <адрес>.

В обосновании своих требований истец ссылался на то, что ему на праве собственности принадлежит нежилое здание склада непродовольственных товаров площадью 382,4 кв. м, литер: Я, этажность 1, расположенное по адресу: <адрес>, кадастровый №.

Как указывал истец, принадлежащее ему нежилое здание склада расположено на земельном участке площадью 708 кв.м., земли населенных пунктов - размещение, обслуживание и эксплуатация промышленных объектов, кадастровый №.

В результате проведенной истцом реконструкции к зданию склада пристроено помещение площадью 84,5 кв.м., в связи с чем общая площадь нежилого здания составила 468,6 кв.м.

ДД.ММ.ГГГГ. истец обратился в Управление архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска с заявлением о выдаче разрешения на ввод нежилого здания в эксплуатацию. Однако УАСИ мэрии города Новосибирска истцу отказано в выдаче разрешения, предложено представить предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности документы.

Требуемые документы истец не имеет возможности предоставить, поскольку реконструкция здания уже завершена, строительные работы окончены, здание склада имеет полную строительную готовность, является капитальным строением, пригодно для эксплуатации по заявленному назначению и оформлению в установленном порядке.

Признание права собственности на нежилое здание после реконструкции предоставит возможность истцу распоряжаться нежилым зданием, т.е. осуществлять нормальную предпринимательскую деятельность.

Судом постановлено указанное выше решение, обжалуемое представителем Анисимова Д.А. Ковыневым Р.И., который просит решение суда отменить, принять по делу новое решение об удовлетворении иска.

В апелляционной жалобе ее автор ссылается на неправильное определение судом имеющих значение для дела обстоятельств, неполное исследование и неверную оценку доказательств, нарушение норм материального и процессуального права.

Апеллянт обращает внимание на то, что здание склада было построено и введено в эксплуатацию до утверждения Правил землепользования и застройки города Новосибирска.

По мнению апеллянта, установление нулевых отступов и отступов меньше установленного Правилами землепользования и застройки города Новосибирска законодательством не запрещено, а возможность уменьшения отступов прямо предусмотрена законодательством, следовательно, отклонение от предельных параметров строительства или реконструкции объекта, не может являться причиной угрозы жизни и здоровью граждан.

При этом апеллянт обращает внимание на то, что земельный участок был образован в 2004 году, его размер составляет 0,07 га, что меньше минимального, установленного Правилами землепользования и застройки города Новосибирска от 2009 года, однако, нарушением законодательства это не является.

Апеллянт выражает несогласие с выводом суда о том, что расстояние от самовольной постройки до границ земельного участка с кадастровым номером № вообще отсутствует, здание склада расположено на границе данного участка.

По утверждению автора жалобы, земельный участок с кадастровым номером № не является смежным с земельным участком истца, между ними еще имеется земельный участок с кадастровым номером №.

При этом расстояние от помещения пристройки площадью 84,5 кв. м до границы земельного участка с кадастровым номером № составляет 1,26 - 1,59 метров, на земельном участке с кадастровым номером № также расположен склад с нулевым отступом от границы земельного участка истца, что, как полагает апеллянт, закону не противоречит.

Судом не приняты во внимание представленные истцом экспертные заключения о соответствии проведенной реконструкции строительным, пожарным и санитарным нормам.

Апеллянт находит ошибочными выводы суда о нарушении истцом противопожарных разрывов, поскольку п. 4.3 СП 4.13130.2013 относится к противопожарным разрывам между жилыми и общественными зданиями, в то время как иск заявлен относительно здания склада, которое находится в промышленной зоне Ленинского района города Новосибирска на большом расстоянии от жилой застройки.

Кроме того, апеллянт отмечает, что суд, не обладая специальными познаниями в области пожарной безопасности, не принял в качестве надлежащего доказательства по делу заключение по результатам обследования на соответствие требованиям нормативных правовых актов в сфере обеспечения пожарной безопасности завершеного строительством здания склада непродовольственных товаров от 31.08.20., не поставил перед участниками процесса вопрос о назначении по делу судебной экспертизы о соответствии реконструированного объекта пожарным нормам.

Проверив материалы дела в порядке ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно п. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии с п.2 ст. 209 ГК РФ 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.

На основании ст. 260 ГК РФ лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом /ст. 209/ постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Как установлено положениями ст.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 /п. 2 ст. 260/.

Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

В силу положений ст. 25 Земельного кодекса РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Согласно п. 1 ст. 26 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами 3 и 4 настоящего Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В соответствии со ст. 40 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.

На основании ст.42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с п. 1 ст. 8 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.

Защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными ст. 12 ГК РФ.

Согласно ст. 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. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. 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. 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.

Как установлено п. 14 ст. 1 Градостроительного Кодекса 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

В силу положений ч. 4 указанной статьи разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и /или/ их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом /п. 4 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ/.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пунктах 25, 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.10. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в силу п. 3 ст. 222 ГК РФ 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.

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.

Соответственно, отсутствие такого разрешения не может являться также единственным и достаточным основанием для сноса самовольной постройки в тех случаях, когда право собственности на такую постройку уже признано в установленном законом порядке.

При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения, суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Кроме того, следует иметь в виду, что, используя земельный участок, его владелец обязан не нарушать прав и законных интересов других лиц.

Критериями, с помощью которых можно определить нарушение прав и законных интересов лиц, являются требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 28 указанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ, положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Отказывая Анисимову Д.А. в иске, суд первой инстанции исходил из того, что отсутствие отступов в 6 метров между объектами, расположенными на земельном участке, может повлечь

причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Данные обстоятельства суд счел достаточными для отказа истцу в удовлетворении требований о признании права собственности на самовольно реконструированное здание склада.

С такими выводами суда нельзя согласиться, поскольку они основаны на неполном исследовании и неверной оценке судом доказательств, несоответствии данных выводов требованиям закона.

Так, из материалов дела следует, что Анисимову Д.А. на праве собственности принадлежит нежилое здание: склад непродовольственных товаров площадью 382,4 кв. м, литер: Я, этажность 1, расположенное по адресу: <адрес>, кадастровый №.

Нежилое здание расположено на земельном участке площадью 708 кв. м, земли населенных пунктов - размещение, обслуживание и эксплуатация промышленных объектов, кадастровый №, адрес местоположения: <адрес>. Земельный участок принадлежит Истцу на праве собственности.

Истцом была произведена реконструкция нежилого здания, пристроено помещение площадью 84,5 кв. м, в результате общая площадь нежилого здания составила 468,6 кв. м.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.10. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", на который указано выше, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Суд первой инстанции данное разъяснение во внимание не принял, а потому судебная строительно-техническая экспертиза была назначена судом апелляционной инстанции.

Согласно заключению судебной экспертизы, проведение которой было поручено ООО «НовоСтройЭксперт», несмотря на несоответствие самовольной постройки требованиям нормативной документации в части отступа от соседнего участка /от 0,00 м до 1,45 м./ и расположенного на нем объекта капитального строительства, требованиям Правил землепользования и застройки города Новосибирска, а также чертежу градостроительного плана земельного участка, судебные эксперты отметили, что конструкции капитального пристроя обладают достаточной прочностью и устойчивостью и не создают угрозу жизни и здоровью граждан, т.е. выявленное нарушение не является существенным /механическая безопасность здания в соответствии с ФЗ № 384 от 30.12.09. обеспечена/.

Исходя из конструктивных и объемно-планировочных решений здания, судебные эксперты пришли к выводу о том, что нарушение требований градостроительных норм является неустранимым, однако, перенос здания на расстояние 3,0м от границы ЗУ без нанесения несоразмерного ущерба невозможен.

При этом судебные эксперты, руководствуясь положениями ст.86 ГПК РФ, отметили, что несоблюдение отступа от соседнего участка является несущественным, поскольку безопасная эксплуатация здания обеспечена в соответствии с ФЗ № от 30.12.2009г., СП 70.13330.2012, что не требует обязательного сноса спорного пристроя.

По результатам проведенного экспертного исследования установлено, что существующие противопожарные разрывы /противопожарные расстояния/ от здания склада непродовольственных товаров с кадастровым номером <данные изъяты>, общей площадью 468,6 кв.м., расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером № до зданий складского назначения расположенных в границах смежных земельных участков с кадастровыми номерами № и №, не

противоречат требованиям действующих нормативных правовых актов РФ в области пожарной безопасности.

Несущие и ограждающие конструкции объекта находятся в работоспособном техническом состоянии, техническое состояние объекта является работоспособным и обеспечивает безопасную эксплуатацию здания в соответствии с требованиями к безопасности.

Оснований не доверять выводам, изложенным в заключении судебной экспертизы, не имеется, доказательств, опровергающих ее выводы, в деле не имеется.

Также следует отметить, что судебная экспертиза, проведена судебными экспертами, предупрежденными об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ, имеющими высшее образование и специальную подготовку, длительный стаж судебно-экспертной деятельности.

Принимая во внимание, что реконструированное здание склада является самостоятельным объектом прав, реконструкция произведена в отношении объекта, расположенного на земельном участке, принадлежащем Анисимову Д.А. на праве собственности, реконструированный жилой дом соответствует установленным градостроительным, строительным, противопожарным, техническим нормам и правилам, а имеющееся несоответствие отступа от спорного пристроя до границы соседнего земельного участка не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц, судебная коллегия находит доводы апелляционной жалобы заслуживающими внимания, а оспариваемое решение суда подлежащим отмене с принятием по делу нового решения об удовлетворении иска о признании права собственности на самовольно возведенное здание склада площадью 468,6 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 708 кв.м, кадастровый номер: № адрес местоположения: <адрес>.

Руководствуясь ст.ст.328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А :

Решение Ленинского районного суда города Новосибирска от 08 июня 2021 года отменить.

Принять по делу новое решение об удовлетворении иска Анисимова Д.А.

Признать за Анисимовым Дмитрием Анатольевичем право собственности на самовольно возведенное здание склада площадью 468,6 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 708 кв.м, кадастровый №, адрес местоположения: <адрес>.

Апелляционную жалобу представителя Анисимова Д.А. Ковынева Р.И. удовлетворить.

Председательствующий

Судьи