



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

ул. Коммунистическая, 52, г. Улан-Удэ, 670001

e-mail: info@buriatia.arbitr.ru, web-site: http://buriatia.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Улан-Удэ

25 мая 2018 года

Дело № А10-6861/2017

Резолютивная часть решения объявлена 22 мая 2018 года.

Решение в полном объеме изготовлено 25 мая 2018 года.

Арбитражный суд Республики Бурятия в составе судьи Усиповой Д.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Очировой Р.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Еврострой» (ОГРН 1060326047220, ИНН 0326038306) к муниципальному образованию городской округ «город Улан-Удэ» (ОГРН 1020300979192, ИНН 0323076085) о признании права собственности на завершённый строительством объект – здание пиццерии,

при участии в судебном заседании представителей:

общества с ограниченной ответственностью «Еврострой» - Льяновой Лидии Асланбековны (доверенность от 15.05.2017, паспорт),

Комитета по строительству администрации г. Улан-Удэ - Сукневой Татьяны Анатольевны (доверенность от 19.01.2018 № 05-0061, паспорт),

муниципальное образование городской округ «город Улан-Удэ» в лице администрации города Улан-Удэ - извещено надлежащим образом о начавшемся судебном процессе, заказное письмо с уведомлением № 67000817859094 вручено 07.11.2017 (т. 1 л.д. 111),

Комитет по архитектуре и градостроительству администрации г. Улан-Удэ – извещен надлежащим образом о начавшемся судебном процессе, заказное письмо с уведомлением № 67000818867623 вручено 11.12.2017 (т. 1 л.д. 147),

Комитет по управлению имуществом и землепользованию администрации г. Улан-Удэ - извещен надлежащим образом о начавшемся судебном процессе, заказное письмо с уведомлением № 67000818867609 вручено 11.12.2017 (т. 1 л.д. 145),

Управление Росреестра по Республике Бурятия – извещено надлежащим образом о начавшемся судебном процессе, заказное письмо с уведомлением № 67000818867616 вручено 11.12.2017 (т. 1 л.д. 144),

общество с ограниченной ответственностью «Капиталстрой» - считается извещенным надлежащим образом о начавшемся судебном процессе, заказные письма с уведомлениями № 67000820896093, № 67000820896086 возвращены в суд органом почтовой связи с отметками «истек срок хранения» (т. 2 л.д. 112-113). На возвратах заказных писем имеется по две отметки о доставке адресату первичных и вторичных извещений. Более того, ООО «Капиталстрой» представило отзыв на иск (т. 2 л.д. 2-3),

специалиста Республиканской службы государственного строительного надзора - Жамаганова Очира Бадмаевича (служебное удостоверение),

эксперта АНО «Единый экспертно-правовой центр» - Мурзиной Натальи Владимировны (паспорт),

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Еврострой» (далее – истец, общество, ООО «Еврострой») обратилось в Арбитражный суд Республики Бурятия с иском к муниципальному образованию городской округ «город Улан-Удэ» в лице администрации города Улан-Удэ (далее – ответчик, администрация города Улан-Удэ) о признании права собственности на завершенный строительством объект – здание пиццерии, 2015 года постройки, назначение – нежилое, этажность – 3, общей площадью 833 кв.м., инвентарный номер 2978/р, литер А, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 03:24:022227:53, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лимонова, д. 20А.

Определениями от 6 декабря 2017 года, 24 января 2018 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Росреестра по Республике Бурятия, Комитет по архитектуре и градостроительству администрации г. Улан-Удэ, Комитет по управлению имуществом и землепользованию администрации г. Улан-Удэ, Комитет по строительству администрации г. Улан-Удэ, общество с ограниченной ответственностью «КапиталСтрой» (далее – третьи лица) (т. 1 л.д. 112-115, 152-156).

22 мая 2018 года от ответчика поступило ходатайство об отложении судебного заседания.

Рассмотрев заявленное ходатайство, арбитражный суд, с учетом мнений представителей лиц, участвующих в деле, не нашел оснований для его удовлетворения.

Дело № А10-6861/2017 находится в производстве суда со 02.11.2017. У ответчика имелось достаточно времени для подготовки правовой позиции по делу и представления письменного отзыва на иск. Более того, ответчик не обосновал необходимость отложения судебного заседания, не указал на возможность представления им дополнительных доказательств по делу.

В обоснование иска указано на то, что ООО «Еврострой» на праве аренды предоставлен земельный участок с кадастровым номером 03:24:022227:53 площадью 550 кв.м., расположенный по адресу: г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Лимонова, для строительства пиццерии.

06 сентября 2011 года администрацией города Улан-Удэ выдано разрешение на строительство четырехэтажного здания пиццерии на ул. Лимонова.

08 сентября 2011 года Управлением Росреестра по РБ произведена государственная регистрация права собственности на незавершенный строительством объект - здание пиццерии, общей площадью застройки 301,7 кв.м., со степенью готовности 4%, объекту присвоен кадастровый номер 03-03-01/275/2011-032.

28 августа 2015 года строительство здания пиццерии по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Лимонова, 20А завершено. Объект подключен к сетям инженерно-технического обеспечения, что подтверждается актом приемки законченного строительством объекта от 28.08.2015, подписанным между подрядчиком - ООО «Капиталстрой» и заказчиком – ООО «Еврострой». Общая фактическая площадь здания составила 833 кв.м.

Как следует из искового заявления, ООО «Еврострой» вынуждено было завершить строительство здания пиццерии, состоящее из трех, вместо указанных в проекте четырех этажей, из-за возникновения экономического кризиса и отсутствия средств для финансирования строительства четвертого этажа.

Комитетом по строительству администрации города Улан-Удэ отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в связи с несоответствием объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство от 06.09.2011 (построено три этажа, вместо четырех, указанных в разрешении).

В связи с тем, что у ООО «Еврострой» отсутствует возможность легализации возведенного объекта недвижимости во внесудебном порядке, общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании права собственности на здание пиццерии.

Правовым основанием иска указаны статьи 12, 130, 131, 218, 219, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010

«О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленумов № 10/22).

Ответчик в ходатайстве от 22.05.2018 исковые требования не признал, указал на несоблюдение истцом при строительстве объекта строительных и градостроительных норм. Из фото-таблицы, приложенной к экспертному заключению, усматривается, что здание пиццерии не достроено, отсутствует пожарная сигнализация, лестничные пролеты не огорожены. По мнению ответчика, здание пиццерии является незавершенным объектом строительства, поэтому его эксплуатация невозможна.

Ответчик указал на то, что истцом не утрачена возможность обращения в компетентные органы за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и узаконения здания пиццерии во внесудебном порядке.

Представители Комитета по строительству, Комитета по архитектуре и градостроительству, Комитета по управлению имуществом и землепользованию ранее в судебных заседаниях также возражали против удовлетворения заявленных требований, поддержали доводы ответчика.

Третье лицо - ООО «Капиталстрой» представило отзыв на иск (т. 2 л.д. 2-3), в котором сообщило следующее. ООО «Капиталстрой» в качестве подрядчика выполнило общестроительные работы на объекте – здании пиццерии, расположенном по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Лимонова, 20А. Указанное здание является объектом капитального строительства, изначально проектировалось четырехэтажное здание, в последующем из-за финансовых затруднений заказчика - ООО «Еврострой», принято решение о завершении строительства на уровне трех этажей. Строительство здания пиццерии производилось ООО «Капиталстрой» в строгом соответствии со строительными, градостроительными нормами и правилами, с проектной и разрешительной документацией. Возведенное здание не имеет строительных браков, отвечает требованиям безопасности, не представляет угрозы жизни и здоровью людей. Оплата общестроительных работ, выполненных ООО «Капиталстрой», произведена со стороны ООО «Еврострой» в полном объеме, стороны претензий друг к другу не имеют.

Управление Росреестра по РБ не представило письменные пояснения на исковое заявление.

Суд полагает возможным рассмотреть дело по имеющимся в деле доказательствам.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, опросив эксперта и специалиста Республиканской службы государственного строительного надзора, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам

статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд установил следующее.

Предметом иска является материально-правовое требование истца о признании права собственности на самовольную постройку – здание пиццерии общей площадью 833 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 03:24:022227:53 по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лимонова, д. 20А.

Основанием иска является отсутствие возможности у истца зарегистрировать право на возведенный объект во внесудебном порядке в связи с отказом компетентного органа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Из предмета и основания иска следует, что истцом избран вещно-правовой способ защиты права, направленный на установление титула собственника индивидуально-определенной вещи.

Согласно пункту 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

По общему правилу, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки (пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 3 данной статьи указано, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или

обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, из приведенных норм права следует, что в предмет судебного исследования по спору о признании права собственности на самовольную постройку входят следующие обстоятельства:

- создание истцом новой вещи для себя с соблюдением требований закона и иных правовых актов,

- наличие законного основания (права) владения, пользования земельным участком, на котором возведен спорный объект,

- возможность возведения на земельном участке объекта недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием,

- соответствие построенного объекта недвижимости требованиям градостроительных, строительных, экологических, противопожарных, санитарных и иных норм и правил,

- соответствие объекта параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах,

- отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, угрозы жизни и здоровью граждан сохранением постройки.

Для удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку необходимо наличие совокупности перечисленных обстоятельств, отсутствие или недоказанность хотя бы одного из них влечет отказ в удовлетворении заявленного требования.

Также суду необходимо оценить действия истца с позиции добросовестности и возможного злоупотребления правом. А именно, не используется ли такой способ судебной защиты для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода административного (разрешительного) порядка ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Как следует из представленных материалов дела, 03.08.2015 между Комитетом по управлению имуществом и землепользованию администрации г. Улан-Удэ (арендодатель) и ООО «Еврострой» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 119 (далее – договор аренды) (т. 1 л.д. 16-18).

Предметом договора аренды явился земельный участок с кадастровым номером 03:24:022227:53, площадью 550 кв.м., расположенный по адресу: г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Лимонова. Категория земель – земли населенных пунктов, целевое использование земельного участка – для строительства пиццерии (пункты 1.1, 1.3, 1,5 договора аренды).

Срок аренды земельного участка определен сторонами с 03.08.2015 по 02.08.2018 (пункт 1.1).

Факт передачи участка ООО «Еврострой» подтверждается актом приема-передачи от 03.08.2015 (т. 1 л.д. 19).

Предоставленный обществу в аренду земельный участок 03:24:022227:53 является обособленным объектом недвижимого имущества, поставленным на кадастровый учет. Данные обстоятельства подтверждаются кадастровым паспортом земельного участка от 10.08.2015 № 03/201/15-238392, планом земельного участка (т. 1 л.д. 21-24, 25).

Автономным учреждением Республики Бурятия «Управление государственной экспертизы» выдано истцу положительное заключение государственной экспертизы № 03-1-5-0122-09 проектной документации, результатов инженерных изысканий на объект капитального строительства – здание пиццерии в г. Улан-Удэ, по ул. Лимонова (т. 1 л.д. 35-41).

Комитетом по строительству администрации г. Улан-Удэ выдано ООО «Еврострой» разрешение на строительство здания пиццерии по ул. Лимонова (т. 1 л.д. 32). В разрешении указано, что проектом предусмотрено строительство 4-х этажного здания, размером 13,2 x 24,0 м., общей площадью – 1 174,4 кв.м.

Решением Комитета по архитектуре и градостроительству администрации г. Улан-Удэ от 18.01.2017 № 5753 утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 03:24:022227:53 (т. 1 л.д. 26-31).

Из градостроительного плана следует, что земельный участок находится в общественно-деловой зоне со следующими основными видами разрешенного использования: социальное, бытовое обслуживание, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, комплексы), магазины, рынки, общественное питание, развлечения. Предельное количество надземных этажей – 20, предельная высота зданий – 65 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальный отступ от границ земельного участка – 6 м.

Согласно Проекту планировки центральной части Железнодорожного района г. Улан-Удэ, утвержденного распоряжением администрации г. Улан-Удэ от 21.04.2015 № 568-р земельный участок 03:24:022227:53 расположен в общественно-деловой зоне и

предназначен для размещения учреждений и предприятий обслуживания (пункт 7 градостроительного плана).

08 сентября 2011 года ООО «Еврострой» зарегистрировало право собственности на объект незавершенного строительства – пиццерию, назначение нежилое, общей площадью застройки 301,70 кв.м., степень готовности 4%, инвентарный номер 2978/р, литер А, расположенную по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лимонова, 20А (свидетельство о государственной регистрации права 03-АА № 056111, кадастровый паспорт от 08.12.2010, т. 1 л.д. 20, 34, 118-120). Объекту незавершенного строительства присвоен кадастровый (или условный) номер 03-03-01/275/2011-032.

Как следует из искового заявления, пояснений третьего лица и не оспаривается лицами, участвующими в деле, строительство здания пиццерии осуществлялось подрядчиком ООО «Капиталстрой», заказчиком выступало ООО «Еврострой» (т. 1 л.д. 8-12, т. 2 л.д. 2-3).

28 августа 2015 года между ООО «Еврострой» (заказчиком) и ООО «Капиталстрой» (подрядчик) подписан акт приемки законченного строительством объекта № 1 (т. 1 л.д. 42). К приемке предъявлен объект капитального строительства – трехэтажное здание пиццерии по ул. Лимонова в Железнодорожном районе г. Улан-Удэ с фактической площадью 833 кв.м. 29.08.2015 заказчик и подрядчик подписали акт о полных взаиморасчетах, связанных со строительством указанного здания (т. 1 л.д. 131).

Согласно сведениям, содержащимся в уставе и в выписке из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Еврострой», основным видом деятельности общества является строительство жилых и нежилых зданий, сооружений, производство общестроительных работ (т. 1 л.д. 71-76, 91-104).

Обществом осуществлен технический учет законченного строительством здания, что подтверждается техническим паспортом от 11.12.2016 (т. 1 л.д. 43-52).

Решением Комитета по архитектуре и градостроительству администрации г. Улан-Удэ № 22250651 земельному участку с кадастровым номером 03:24:022227:53 и нежилому зданию, возведенному на нем, присвоен адрес: Российская Федерация, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лимонова, д. 20А (т. 1 л.д. 57-58).

После завершения строительства здания пиццерии ООО «Еврострой» обратилось в Комитет по строительству администрации г. Улан-Удэ с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (т. 1 л.д. 59).

В ответе на заявление от 19.07.2017 комитетом отказано в выдаче обществу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в связи с несоответствием нежилого здания требованиям, установленным в разрешении на строительство от 06.09.2011

№ RU04302000-158, а также параметрам построенного объекта проектной документации (т. 1 л.д. 60).

В связи с отказом в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ООО «Еврострой» обратилось с соответствующей претензией в администрацию г. Улан-Удэ. Претензия истца оставлена ответчиком без удовлетворения (т. 1 л.д. 61-62, 63), что послужило основанием для обращения общества в суд с настоящим иском.

Арбитражным судом установлено и ответчиком не оспаривается тот факт, что ООО «Еврострой», осуществляя строительство здания пиццерии, владело земельным участком с кадастровым номером 03:24:022227:53 на законном основании (договор аренды от 03.08.2015 является действующим, сторонами не расторгнут). При этом суд принимает во внимание пункт 1.3 договора аренды, в котором указано целевое использование земельного участка - для строительства пиццерии.

Возведенное здание пиццерии соответствует разрешенному использованию участка с кадастровым номером 03:24:022227:53, что подтверждается сведениями, содержащимися в кадастровом паспорте земельного участка, в градостроительном плане земельного участка (т. 1 л.д. 21-24, 27-31).

На возможность признания права собственности на самовольную постройку, возведенную на земельном участке, предоставленном застройщику по договору аренды, указано в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014.

По заказу истца кадастровым инженером проведен анализ на соответствие местоположения границ земельного участка и объекта капитального строительства. Результаты исследования кадастрового инженера изложены в заключении от 14.07.2015 № 85, в котором указано, что в границах земельного участка с кадастровым номером 03:24:022227:53 расположено трехэтажное каменное здание не завершённое строительством. Строящееся здание не нарушает границ земельного участка 03:24:022227:53, расстояние от северной границы земельного участка до стены здания составляет 0,8 м., от восточной границы расстояние до стены здания составляет 2 м., расстояние от южной границы до стены здания составляет 2,5 м. (т. 1 л.д. 56).

В пункте 26 совместного постановления Пленумов № 10/22 указано на то, 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.

С целью установления соответствия возведенного здания пиццерии требованиям градостроительных, строительных норм и правил, в том числе правилам землепользования и застройки или обязательным требованиям к параметрам постройки, требованиям пожарной безопасности, экологическим, санитарным, гигиеническим нормативам, отсутствия угрозы жизни и здоровью людей, арбитражным судом назначена комплексная строительно-техническая экспертиза (т. 1 л.д. 22-26). Проведение экспертизы поручено эксперту автономной некоммерческой организации «Единый экспертно-правовой центр» – Мурзиной Наталье Владимировне.

По результатам проведенного исследования эксперт пришел к следующим выводам.

Нежилое здание (пиццерии) общей площадью 833 кв.м., инвентарный номер 2978/р литер А, расположенное по адресу: г. Улан-Удэ, Лимонова. 20А соответствует требованиям:

- Земельного кодекса Российской Федерации: в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка,

- Градостроительного кодекса Российской Федерации: градостроительный регламент земельного участка установлен «Правилами землепользования и застройки городского округа «город Улан-Удэ», утвержденными Улан-Удэнским городским Советом депутатов от 25 марта 2008 года № 817-82, проект на строительство здания пиццерии выполнен в соответствии с требованиями статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства», что подтверждается положительным заключением государственной экспертизы № 03-1 -5-0122-09 от 08.10.2009,

- «Правилам землепользования и застройки городского округа «город Улан-Удэ», утвержденными Улан-Удэнским городским Советом депутатов от 25 марта 2008 года № 817-82: проект планировки территории осуществлен на основании генерального плана городского округа «Город Улан-Удэ»;

- обязательным требованиям к параметрам застройки в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»: с учетом сейсмического микрорайонирования; эффективного использования территории: допустимой плотности застройки, размеров земельного участка, архитектурно-градостроительных традиций, развития систем жизнеобеспечения, охраны окружающей среды; условий для беспрепятственного доступа инвалидов в соответствии с требованиями нормативных документов,

- требованиям СП 52.13330.2011 «Естественное и искусственное освещение» актуализированной редакции СНиП 23-05-95: Расстояния до соседних зданий обеспечивают инсоляцию и достаточную освещенность,

- требований СНиП 2.02.01-83* «Основания зданий и сооружений», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87», СНиП 11-7-81* «Строительство в сейсмических районах», СНиП 11-26-76 «Кровли», СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», СНиП 23-05-95* «Естественное и искусственное освещение», СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», СНиП 52-01-2003 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения», СНиП 11-25-80 «Деревянные конструкции», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНиП 3.04.03-85 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии»,

- примененные при строительстве материалы соответствуют требованиям ГОСТ 26633-91 «Бетоны тяжелые и мелкозернистые» и ГОСТ 530-2007 «Кирпич и камни керамические».

Нежилое здание (пиццерии) общей площадью 833 кв.м., инвентарный номер 2978/р, литер А, расположенное по адресу: г. Улан-Удэ. Лимонова, 20А **не создает угрозу жизни и здоровью людей**, так как спроектировано и построено в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Федерального Закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»,

- конструктивное исполнение строительных элементов здания не представляет возможным распространение скрытого горения по зданию, предел огнестойкости узлов крепления и сочленения строительных конструкции между собой превышает минимальный требуемый предел огнестойкости стыкуемых строительных элементов, строительные конструкции обладают прочностью и устойчивостью,

- спроектировано и построено с учетом максимального исключения возможности возникновения пожара и ограничения последствий воздействия опасных факторов, сохранение устойчивости здания, прочности несущих строительных конструкций в течение времени,

- здание спроектировано и построено с учетом мер по минимизации последствий природных процессов и техногенных воздействий, обеспечен противопожарный разрыв от здания пиццерии до ближайшего здания.

При возведении нежилого здания (пиццерии) общей площадью 833 кв.м., инвентарный номер 2978/р, литер А, расположенного по адресу: г. Улан-Удэ,

ул. Лимонова, 20А **соблюдены требования пожарной безопасности**, предусмотренные Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», в том числе, пожарно-технические требования в части пожарного разрыва с соседними зданиями в соответствии СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»,

- объемно-планировочное решение обеспечивает ограничение распространение пожара за пределы очага, основные строительные конструкции имеют предел огнестойкости и класс пожарной опасности, соответствующий требуемым степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, применены огнезащитные составы при обработке конструкций крыши в целях повышения пределов их огнестойкости, что соответствует требованиям ст. 52,

- объемно-планировочное решение и конструктивное исполнение эвакуационных путей, обеспечивает безопасную эвакуацию людей при пожаре, эвакуационные пути и эвакуационные выходы имеются в необходимом количестве и обеспечивают беспрепятственное движение людей, что соответствует ст. 53,

- конструктивные, объемно-планировочные обеспечивают в случае пожара эвакуацию людей, возможность проведения мероприятий по спасению людей, возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение, возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара, нераспространение пожара на соседние здания и сооружения, что соответствует ст. 80,

- противопожарное расстояние между зданием пиццерии и соседним зданием составляет более 10 м., что соответствует п. 4.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Нежилое здание (пиццерии) общей площадью 833 кв.м., инвентарный номер 2978/р, литер А, расположенное по адресу: г. Улан-Удэ. Лимонова, 20А, **соответствует следующим экологическим, санитарным, гигиеническим требованиям:**

- п. 1 ст. 24 Федерального Закона Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»: объемно-планировочные и пространственные решения обеспечивают безопасные для человека условия труда, быта и отдыха:

- п. 6.2 ГОСТ Р 54964-2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости»: учтены климатические параметры; доступность водных

ресурсов; доступность энергетических ресурсов, снижение вредных воздействий на окружающую среду в процессе строительства и эксплуатации здания, включая территорию, комфортную среду обитания человека, ограничено негативное воздействие хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечивается охрана и рациональное использование природных ресурсов,

- ст. 35, 36 Федеральную Закона от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»: при размещении здания обеспечено выполнение требований в области охраны окружающей среды, восстановления природной среды, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов, обеспечения экологической безопасности, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов, требований в области охраны окружающей среды, учтены нормативы допустимой нагрузки на окружающую среду, предусмотрены мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды,

- согласно положению Федерального Закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»: здание пиццерии не относится к критически важным и потенциально опасным объектам. Мероприятия, направленные на предупреждение чрезвычайных ситуаций, а также на максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения определены исходя из принципа необходимой достаточности и максимально возможного использования имеющихся сил и средств,

- п. 5.1 СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»: объемно-планировочные и пространственные решения при проектировании и строительстве здания обеспечивают минимизацию экологической опасности и риска; предотвращают неблагоприятные или необратимые экологические последствия; негативные последствия и экологический риск отсутствует,

- п. 1.5 Инструкции по экологическому обоснованию хозяйственной и иной деятельности, утв. Приказом Минприроды РФ 29.12.95 № 539 Экологические и экономические обоснованные решения хозяйственной деятельности гарантируют: экологическую безопасность населения; минимальный ущерб природной среде и населению при устойчивом социально-экономическом развитии территории; благоприятные экологические условия для проживания населения; рациональное и экономное расходование природных, материальных, топливно-энергетических и трудовых ресурсов; выпуск экологически безопасной продукции; сохранение биологического разнообразия, чистоты воздуха, источников водоснабжения и других природных объектов

исторического наследия народа; внедрение высокопроизводительного мало- или безотходного технологического оборудования и техники,

- п. 3.1, 4 12, 4.13, 5.1, 5.2 СП 2.3.6.1079-01 «Санитарно-эпидемиологических требований к организациям общественного питания, изготовлению и обороноспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья»: согласно проекту, нежилое здание пиццерии будет оборудовано системами внутреннего водопровода и канализации. Водоснабжение осуществляется путем присоединения к центральной системе водопровода. Качество воды в системах водоснабжения отвечает гигиеническим требованиям, предъявляемым к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения и нецентрализованного водоснабжения. Количество воды, согласно расчетам, полностью обеспечивает ее потребности. Производственные, вспомогательные помещения и помещения для посетителей (согласно проекту) обеспечены отоплением в соответствии с требованиями, предъявляемыми к отоплению, вентиляции и кондиционированию воздуха. Естественное освещение во всех производственных, складских, санитарно-бытовых и административно-хозяйственных помещениях соответствует требованиям, предъявляемым к естественному и искусственному освещению. Объемно-планировочные и конструкторские решения помещений предусматривают последовательность (поточность) технологических процессов, а также встречного движения посетителей и персонала. Набор и площади помещений соответствуют мощности организации и обеспечивают соблюдение санитарных правил и норм.

Заключение эксперта от 30.03.2018 № 0019/4-4-2018 признано судом допустимым и относимым доказательством по делу, поскольку не противоречит положениям статей 67, 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, кроме того данное заключение никем не оспорено.

Довод ответчика о несоответствии описательной части заключения выводам, сделанным экспертом, ничем не подтвержден, выводы эксперта не опровергнуты.

В судебном заседании 22 мая 2018 года судом опрошен эксперт АНО «Единый экспертно-правовой центр» – Мурзина Н.В., которая пояснила, что при проведении строительно-технической экспертизы здание пиццерии рассматривалось экспертом как законченный строительством объект, отделка которого не произведена. Экспертом рассматривались и оценивались конструктивные особенности здания (конструкции, наличие пожарных выходов, жесткость здания в условиях сейсмичности). Эксперт пояснил, что установка пожарной сигнализации, ограждение лестничных пролетов производятся после проведения отделочных работ. При эксплуатации здания пиццерии по

назначению истцу потребуется получить соответствующие разрешения на его соответствие пожарным, санитарным нормам. Эксперт указал, что здание пиццерии является объектом завершенного строительства, поскольку имеет фундамент, стены, крышу, кровлю, окна. На объекте осталось провести только отделочные работы, после установить пожарную сигнализацию.

В судебном заседании эксперт пояснил, что возведенное здание не соответствует проектной документации лишь в части этажности (построено три этажа, вместо запроектированных четырех этажей). Вместе с тем, указанное обстоятельство, по мнению эксперта, не является грубым нарушением, поскольку нагрузка на конструкции здания не увеличилась, а напротив уменьшилась за счет отсутствия одного этажа (аудиопrotocol судебного заседания от 22.05.2018 с 07 минуты по 23 минуту).

Также в судебном заседании 22 мая 2018 года судом опрошен специалист Республиканской службы государственного строительного надзора - Жамаганов Очир Бадмаевич, который дал суду следующие пояснения. Объект – здание пиццерии по ул. Лимонова снят со строительного надзора на основании письма ООО «Еврострой» о прекращении строительства из-за нехватки денежных средств. Извещение о возобновлении строительства в Республиканскую службу государственного строительного надзора не поступало (аудиопrotocol судебного заседания от 22.05.2018 с 23 минуты 30 секунды по 27 минуту 30 секунду).

Заслушав пояснения эксперта, специалиста, с учетом выводов, изложенных в экспертном заключении от 30.03.2018 № 0019/4-4-2018, арбитражный суд полагает несостоятельным довод ответчика о том, что здание пиццерии по ул. Лимонова, 20А является объектом незавершенного строительства из-за отсутствия пожарной сигнализации и ограждений лестничных пролетов.

Из фото-таблицы, приложенной к заключению эксперта усматривается, что трехэтажное здание пиццерии имеет фундамент, стены выполнены из кирпича, вставлены окна, имеются перекрытия, лестничные пролеты, крыша (т. 2 л.д. 91-96), то есть общестроительные работы на объекте завершены. В здании не выполнены отделочные работы. Отсутствие пожарной сигнализации и огороженных лестничных пролетов не является основанием для наделения здания статусом объекта незавершенного строительства.

Арбитражный суд обращает внимание на то, что с 01.05.2018 введен в действие ГОСТ Р 57974-2017. Национальный стандарт Российской Федерации. «Производственные услуги. Организация проведения проверки работоспособности систем и установок противопожарной защиты зданий и сооружений. Общие требования», устанавливающий

требования к организации проведения проверок работоспособности вводимых в эксплуатацию и эксплуатируемых в зданиях и сооружениях систем, установок противопожарной защиты и их элементов. Указанный ГОСТ Р 57974-2017 не учтен экспертом при производстве строительно-технической экспертизы. Вместе с тем, суд отмечает, что при начале эксплуатации здания пиццерии по назначению истцу потребуется дополнительно получить соответствующее разрешение на его соответствие пожарным нормам и правилам. В настоящем деле рассматривается вопрос о признании права собственности на завершённый строительством объект, а не о допуске здания пиццерии к эксплуатации.

Более того, в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014 указано, что при рассмотрении дел, связанных с самовольным строительством, судам следует применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей на время возведения самовольной постройки.

Довод ответчика о том, что при строительстве объекта не соблюдены строительные и градостроительные нормы также опровергается заключением эксперта.

При указанных обстоятельствах и наличии положительного заключения эксперта, суд приходит к выводу о том, что здание пиццерии 2015 года постройки, назначение – нежилое, этажность – 3, общей площадью 833 кв.м., инвентарный номер 2978/р, литер А, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 03:24:022227:53, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лимонова, д. 20А соответствует требованиям градостроительных, строительных норм и правил, градостроительному плану земельного участка, требованиям пожарной безопасности, экологическим, санитарным, гигиеническим нормативам. Сохранение постройки не нарушает права и законные интересы третьих лиц, смежных землепользователей, не несет угрозы жизни и здоровью людей.

Судом отклоняется довод ответчика о том, что истцом не утрачена возможность обращения в компетентные органы за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и узаконения здания пиццерии во внесудебном порядке. ООО «Еврострой» предприняло попытку получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (т. 1 л.д. 59). Комитетом по строительству отказано в выдаче соответствующего разрешения (т. 1 л.д. 60). Следовательно, общество, действуя добросовестно, пыталось легализовать построенный объект во внесудебном порядке.

На основании изложенного, требование ООО «Еврострой» о признании права на самовольную постройку подлежит удовлетворению.

Признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда (пункт 31 совместного постановления Пленумов № 10/22).

В соответствии с пунктом 1 статьи 58 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Расходы, связанные с проведением экспертизы, истец согласился нести самостоятельно.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176, 181, 276 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

исковые требования удовлетворить в полном объеме.

Признать за обществом с ограниченной ответственностью «Еврострой» (ОГРН 1060326047220) право собственности на завершенный строительством объект – здание пиццерии, 2015 года постройки, назначение – нежилое, этажность – 3, общей площадью 833 кв.м., инвентарный номер 2978/р, литер А, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 03:24:022227:53, по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лимонова, д. 20А.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в Четвертый арбитражный апелляционный суд через арбитражный суд, принявший решение.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не 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 суда первой инстанции, принятое по данному делу, также может быть обжаловано в Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения по делу в законную силу, и только если оно было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или, если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока на подачу апелляционной жалобы.

Кассационная жалоба подается в Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа
через Арбитражный суд Республики Бурятия.

Судья

Д.А. Усипова