



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Большая Московская улица, дом 73, Великий Новгород, 173020
<http://novgorod.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

Великий Новгород

Дело № А44-5992/2015

Резолютивная часть решения объявлена 21 октября 2015 года
Решение в полном объеме изготовлено 26 октября 2015 года

Арбитражный суд Новгородской области в составе:

судьи Аксенова И.С.,

при ведении протокола судебного заседания

помощником судебного заседания Петровой И.А.

рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению:

общества с ограниченной ответственностью "Реалстрой" (ИНН 5321152212, ОГРН 1125321000309)

к администрации Великого Новгорода (ИНН 5321035692, ОГРН 1035300275372)

третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

о признании права собственности

при участии

от истца: Дмитриев Алексей Витальевич, по доверенности от 27.05.2015

от ответчика: Рубанова Мария Олеговна, по доверенности от 02.07.2015

от третьего лица: не явился

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Реалстрой» (далее- ООО «Реалстрой», Общество) обратилось в Арбитражный суд Новгородской области с иском к администрации Великого Новгорода (далее- Администрация) о признании права собственности на объект недвижимого имущества- фундамент, расположенный по адресу: Каберово-Власевская дом 49/1, признании того, что блокируемый жилой дом, планируемый к постройке не является многоквартирным, признании частично неправомерным отказа в выдаче разрешения на строительство в части указанных в нем оснований:

1) отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, так как жилой блокированный дом не является многоквартирным и должен быть рассмотрен по документам, представленным в соответствии с частью 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) превышен максимальный процент застройки в границах земельного участка, так как в соответствии со статьей 34 Правил землепользования и застройки в Великом Новгороде, принятых Думой Великого Новгорода 09.12.2014. «Предельно допустимые

параметры». Для блокированного дома коэффициент застройки участка не должен превышать 0,6. По факту он составляет 0,42;

3) градостроительным планом земельного участка №RU53301000-001496 предусмотрено размещение индивидуального жилого дома, а проектная документация предусматривает строительство многоквартирного блокированного жилого дома, так как блокированный жилой дом не является многоквартирным.

Исковые требования со ссылкой на положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации мотивированы следующими обстоятельствами. В отсутствие разрешения на строительство, на принадлежащем Обществу на праве собственности земельном участке, истец начал строительство блокированного жилого дома. Возведенная на момент обращения в арбитражный суд часть спорного объекта недвижимости - его фундамент, не нарушает прав и интересов других лиц, соответствует требованиям действующих нормативных актов и не создает угрозы жизни и здоровью граждан. Полагая отказ Администрации в выдаче разрешения на строительство незаконным, имея намерение на регистрацию права собственности на часть возведенного объекта недвижимости, истец обратился с заявленными требованиями в арбитражный суд.

12.10.2015 в арбитражный суд поступили уточненные иски, в соответствии с которыми истец просил:

-признать за Обществом право собственности на объект незавершенного строительства, степень готовности 15%, расположенный по адресу: Великий Новгород, ул. Каберова- Власьевская, дом 49/1.

-признать то, что блокированный жилой дом, планируемый к постройке на этом участке, по проекту не является многоквартирным.

-признать частично неправомерным отказ в выдаче разрешения - Уведомление №16 от 16.04.2015 об отказе в выдаче разрешения на строительство в части указанных в нем оснований:

1) отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, так как жилой блокированный дом не является многоквартирным и должен быть рассмотрен по документам, представленным в соответствии с частью 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. (т.2 л.д.81)

Третье лицо должным образом о месте и времени рассмотрения дела извещено, в судебное заседание представитель не явился, обеспечив поступление отзыва на иск, с указанием на то обстоятельство, что Управление Росреестра по Новгородской области является лицом, не заинтересованным в разрешении спора. (т.2 л.д.3-4)

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие надлежаще извещенного третьего лица.

В судебном заседании представитель истца заявленные требования поддержал в полном объеме с учетом их уточнений, в том числе, в части идентификации предмета иска, по основаниям, изложенным в исковом заявлении и дополнении к нему.

Судом приняты к рассмотрению уточненные иски.

Представитель ответчика иски не признал по основаниям, изложенным в отзыве на иск и дополнении к нему. (т.2 л.д.19-26, 82-85)

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, арбитражный суд полагает заявленные требования не обоснованными и не подлежащими удовлетворению.

В соответствии с [пунктом 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 статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и с учетом разъяснений, изложенных в [пункте 25](#) Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10 и 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 от 29.04.2010 №10/22), 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.

Как следует из материалов дела, Обществу на праве собственности принадлежит земельный участок, с кадастровым номером 53:23:7814802:50, категория- земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома, общей площадью 926 кв.м., по адресу: Великий Новгород, ул. Каберова- Власьевская, дом 49/1. (т.1 л.д.8)

По заказу Общества №7-14/14 проектной организацией была изготовлена проектная документация по строительству 2-х этажного блокированного жилого 8-ми квартирного дома по адресу: Великий Новгород, ул. Каберова- Власьевская, дом 49/1. (т.1 л.д.90-123)

09.04.2015 Общество обратилось в Администрацию с заявлением на выдачу разрешения на строительство блокированного жилого 8-ми квартирного дома, приложив к нему документы, поименованные в [пункте 9 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации и направляемые в уполномоченный орган застройщиком в целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства. (т.2 л.д.27-28)

Согласно [пункту 1 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство- документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации.

Уведомлением от 16.04.2015 №16 в выдаче разрешения Обществу было отказано по следующим причинам:

1) отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) не соответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка в части превышения максимального процента застройки в границах земельного участка и размещения на нем многоквартирного блокированного жилого дома, а не предусмотренного планом индивидуального жилого дома.

3) начала строительства объекта капитального строительства без получения разрешения. (т.1 л.д.87)

Вместе с тем, из представленной истцом документации, в том числе технического плана, следует, что на принадлежащем Обществу земельном участке на момент рассмотрения спора в арбитражном суде возведен объект незавершенного капитального строительства- жилой дом, степенью готовности 15%. (т.1 л.д.10-18)

Суд не может признать обоснованной позицию истца в той части, что спорный объект недвижимости является индивидуальным жилым домом и для застройщика в силу положений [пункта 9 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрена упрощенная процедура получения разрешения на строительство.

Положения пунктов 1 и 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации различают понятия объекта индивидуального жилищного строительства, относя к таковым отдельно стоящие жилые дома, предназначенные для

проживания одной семьи и жилые дома блокированной застройки, относя к таковым жилые дома состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеющие общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенные на отдельном земельном участке и имеющие выход на территорию общего пользования.

Согласуется с этим и позиция Министерства Регионального развития Российской Федерации, изложенная в письме от 29.12.2007 №24322-СК/08, из которого следует, что основным критерием отнесения жилого дома к объектам индивидуального жилищного строительства является его предназначение для проживания одной семьи, в связи с чем объекты капитального строительства, предназначенные для проживания более чем одной семьи, не могут быть отнесены к объектам индивидуального жилищного строительства и в отношении таких объектов не могут применяться законодательные и иные нормативные правовые акты, регламентирующие вопросы проектирования, строительства, ввода в эксплуатацию, государственного учета и регистрации прав собственности объектов индивидуального жилищного строительства. (т.2 л.д.86)

Исследовав представленные сторонами документы, суд пришел к выводу о том, что объект недвижимости, возведение которого предусмотрено представленной в материалы дела проектной документацией является блокированным жилым домом.

То обстоятельство, что данный дом не является многоквартирным, в понимании даваемом Градостроительным кодексом Российской Федерации, применительно к заявленным истцом основаниям иска, не имеет определяющего правового значения для разрешения настоящего спора.

Вместе с тем, суд считает необходимым отметить, что проектная документация спорного объекта недвижимости выполнена проектировщиком в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», что также подтверждает то обстоятельство, что спорный объект недвижимости не является ни индивидуальным жилым домом, ни комплексом индивидуальных жилых домов. (т.1 л.д.96)

При подаче заявления о выдаче разрешения на строительство Общество должно было руководствоваться положениями части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приложив к заявлению документы, поименованные в названной норме права. В данной части требование закона Обществом не исполнено, в том числе не исполнено требование по предоставлению документов указанных в пункте 3 части 7 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с [пунктом 9](#) информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 №143 право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

Судом установлено, что Общество не предприняло необходимых мер по получению разрешения на строительство с соблюдением требований предусмотренных части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Принимая решение об отказе в удовлетворении иска, суд так же исходит и из следующего.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в [пункте 26](#) Постановления от 29.04.2010 №10/22, 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.

В соответствии с [частью 1 статьи 82](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов,

требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

В ходе судебного заседания истцу разъяснено право обратиться с ходатайством о проведении по делу судебной строительно-технической экспертизы.

Представитель истца отказался от проведения по делу судебной экспертизы, указав, что надлежащим доказательством того, что спорный объект недвижимости отвечает всем необходимым требованиям действующих нормативных актов, является представленный истцом в арбитражный суд 07.10.2015 акт экспертного исследования ИП Першина А.Р. от 02.10.2015 №5/16/15. (т.2 л.д.60-61)

Оценка требований и возражений сторон в рассматриваемом случае осуществляется судом с учетом положений [статьи 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о бремени доказывания исходя из принципа состязательности, согласно которому риск наступления последствий несовершенности соответствующих процессуальных действий несут лица, участвующие в деле.

Акт экспертного исследования от 02.10.2015 №5/16/15 не отвечает требованиям [статьи 25](#) Федерального закона от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (который в силу [статьи 41](#) названного Закона применим в данном случае), а именно: в заключении эксперта в числе прочего должны быть отражены сведения об эксперте: образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность, предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Указанные сведения в исследуемом акте экспертного исследования от 02.10.2015 №5/16/15 отсутствуют.

Так же, в нарушение [статьи 8](#) названного закона в заключении эксперта не указано, на каких положениях основывается акт, что не дает возможности проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

При изложенных обстоятельствах, акт экспертного исследования от 02.10.2015 №5/16/15 не принимается судом в качестве надлежащего доказательства.

Иных доказательств, отвечающих критериям допустимости и свидетельствующих о том, что самовольная постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, в материалы дела истцом не представлено.

Признание права собственности в порядке [пункта 3 статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации представляет собой исключение из общего правила и не может толковаться расширительно.

Вынося решение о признании самовольной постройки, суд фактически легализует нарушения, совершенные самовольным застройщиком, а поэтому должен учесть баланс частного и публичного интереса, конкретные фактические обстоятельства дела.

Указанный способ возникновения права может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по независящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в порядке, установленном нормативными актами, регулирующими отношения по градостроительной деятельности и по использованию земель.

В противном случае при удовлетворении требований на основании [пункта 3 статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации имел бы место упрощенный порядок легализации самовольного строения, применение которого ставило бы добросовестного застройщика, получающего необходимые для строительства документы в установленном порядке, в неравное положение по сравнению с самовольным застройщиком, который не выполнял предусмотренные законом требования.

В статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусмотрен упрощенный, в сравнении с установленным для законно осуществляемого разрешенного строительства, порядок подтверждения безопасности строения для жизни и здоровья окружающих.

Применительно к настоящему спору, истец не доказал, а суд не установил наличие оснований для признания права собственности на самовольный объект в порядке статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Рассматривая требование истца о признании частично неправомерным отказа Администрации в выдаче разрешения на строительство- Уведомления №16 от 16.04.2015 в части указанного в нем основания- отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, суд исходит из следующего.

Согласно части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, действующее процессуальное законодательство предоставляет заинтересованным лицам право оспорить решения (действия, бездействие) организаций, наделенных в установленном порядке отдельными государственными (публичными) полномочиями.

В соответствии с частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявление о признании ненормативных правовых актов недействительными, решений и действий (бездействия) незаконными может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом.

Имеющиеся в материалах дела документы не содержат сведений о дате извещения Общества об оспариваемом решении, в связи с чем, при том обстоятельстве, что в арбитражный суд истец обратился 22.07.2015, следует признать, что срок обращения за защитой нарушенных прав Обществом не пропущен.

Вместе с тем, в ходе судебного разбирательства по делу было установлено, что принимая решение об отказе в выдаче Обществу разрешения на строительство с указанием на то обстоятельство, что застройщик не исполнил требования части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Администрация действовала правомерно, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

В соответствии с частью 2 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при принятии решения арбитражный суд распределяет судебные расходы.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В связи с отказом в удовлетворении заявленных требований судебные расходы по оплате государственной пошлины относятся на истца.

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

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении иска отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья

И.С. Аксенов