

ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 1 сентября 2009 г. по делу N А55-1713/2009

Резолютивная часть постановления объявлена 25 августа 2009 года

Постановление в полном объеме изготовлено 1 сентября 2009 года

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Морозова В.А.,

судей Терентьева Е.А., Шадринной О.Е.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Демидовой Т.И.,

с участием:

от истца - Доронина В.А., представитель (доверенность от 26.02.2009 г.);

от ответчика - не явились, извещены,

рассмотрев в открытом судебном заседании 25 августа 2009 года в зале N 3 помещения суда апелляционную жалобу открытого акционерного общества "Ремонт весоизмерительных приборов" на решение Арбитражного суда Самарской области от 8 июня 2009 года по делу N А55-1713/2009 (судья Плотникова Н.Ю.)

по иску открытого акционерного общества "Ремонт весоизмерительных приборов", г. Самара,

к Мэрии городского округа Тольятти, Самарская область, г. Тольятти,

о признании права собственности,

установил:

открытое акционерное общество "Ремонт весоизмерительных приборов" (далее - ОАО "Ремонт весоизмерительных приборов", истец), руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Мэрии городского округа Тольятти (далее - Мэрия, ответчик) о признании права собственности на самовольно возведенный объект недвижимого имущества - нежилое здание (весоремонтная мастерская), Литер А1, А2, общей площадью по внутреннему обмеру 464,3 кв. м, по наружному обмеру 548,2 кв. м, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Калинина, д. 47.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 08.06.2009 г. исковые требования оставлены без удовлетворения. При этом суд первой инстанции исходил из того, что земельный участок и расположенное на нем *здание* весоремонтной мастерской расположены в зоне Ж-3 - зоне застройки многоквартирными жилыми *домами* 3 - 25 этажей согласно Правилам землепользования

застройки городского округа Тольятти, а также схемы градостроительного зонирования, утвержденные Решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.08 г. N 1059 "О правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти". Использование нежилого помещения весоремонтной мастерской не является разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального *строительства* в указанной градостроительной зоне.

Кроме того, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что истцом не представлено доказательств того, что возведенное **здание** расположено точно в пределах земельного участка, принадлежащего истцу на вещном праве, и что существующие границы земельного участка и здания не затрагивают права и законные интересы смежных землепользователей.

Истец с решением суда не согласился и подал апелляционную жалобу, в которой просит обжалуемое решение отменить и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

В обоснование апелляционной жалобы заявитель ссылается на несоответствие выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела, неправильное применение судом норм материального права и ненадлежащее исследование и оценку имеющихся в деле доказательств.

В судебном заседании представитель истца доводы, изложенные в апелляционной жалобе, поддержал и просил ее удовлетворить.

Ответчик в отзыве на апелляционную жалобу с доводами жалобы не согласился, просил решение суда оставить без изменения, а апелляционную жалобу истца - без удовлетворения. Ответчик в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещен надлежащим образом.

В соответствии с требованиями статей 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие ответчика, надлежащим образом извещенного о времени и месте судебного заседания.

Законность и обоснованность обжалуемого решения проверяется в соответствии со статьями 266 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав доказательства по делу, изучив доводы, изложенные в апелляционной жалобе истца, отзыве ответчика на апелляционную жалобу, выступлении присутствующего в судебном заседании представителя истца, арбитражный апелляционный суд считает, что обжалуемое решение подлежит отмене, а апелляционная жалоба - удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, постановлением Администрации г. Тольятти Самарской области N 61 от 19.01.1993 г. Экспериментально-механическому заводу предоставлен земельный участок площадью 0,061 га в постоянное (бессрочное) пользование и площадью 0,012 га во временное пользование для дальнейшей эксплуатации весоремонтной мастерской, расположенный по ул. Калинина, 47, в 11 кв. Центрального района, выдано свидетельство N 16647 от 21.05.1993 г. (т. 1, л.д. 16, 69).

Решением Комитета по управлению имуществом Самарской области N 79 от 25.02.1997 г. утверждены акты оценки стоимости имущества государственного предприятия экспериментально-механический завод, утвержден план приватизации государственного предприятия, а также устав ОАО "Ремонт весоизмерительных приборов" (т. 1, л.д. 6 - 7).

Согласно плану приватизации государственного предприятия, договору передачи имущества в собственность акционерного общества N 100 от 28.10.1997 г., акту оценки стоимости зданий и

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

сооружений по состоянию на 01.01.1994 г. истец в результате приватизации стал собственником объектов недвижимости, отраженных в акте оценки, в том числе здания мастерской и здания кузницы 1954 года постройки, расположенных по адресу: г. Тольятти, ул. Калинина, 47 (т. 1, л.д. 8 - 13).

Постановлением Администрации Центрального района г. Тольятти Самарской области N 2114 от 28.06.2000 г. ОАО "Ремонт весоизмерительных приборов" разрешена реконструкция здания-помещения по адресу: ул. Калинина, 47, в квартале 11 Центрального района согласно утвержденному проекту, срок реконструкции определен в шесть месяцев (т. 1, л.д. 15).

Из материалов дела усматривается, что истец за свой счет с привлечением строительной организации произвел снос существующих объектов недвижимости и осуществил строительство нового здания весоремонтной мастерской (т. 1, л.д. 18 - 24, 28, 57 - 59).

Согласно акту технической инвентаризации от 10.12.2008 г., составленному муниципальным предприятием городского округа Тольятти "Инвентаризатор", на момент обследования установлено, что Лит. А, а, Г, У, Г2 снесены. В связи с реконструкцией Лит. Г1 переименована в Лит. А1. Ранее здание состояло из Лит. А, а; в настоящее время состоит из Лит. А1, А. Было: Лит. А, а - площадью 88,7 кв. м, стало: Лит. А1, А2 - 464,1 кв. м.

Муниципальным предприятием городского округа Тольятти "Инвентаризатор" 24.11.2008 г. по результатам технического обследования составлен технический паспорт нежилого здания - весоремонтной мастерской, обозначенного литерами А1, А2, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Калинина, 47.

Согласно техническому паспорту здание весоремонтной мастерской имеет общую площадь по внутреннему обмеру 464,1 кв. м, по наружному обмеру 548,2 кв. м, площадь застройки 393,7 кв. м, состоит из литер А1 и А2 (т. 1, л.д. 83 - 92).

Поскольку **строительство** спорного объекта недвижимости осуществлено без получения соответствующих разрешений, здание весоремонтной мастерской в соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации является самовольной постройкой.

В силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Здание весоремонтной мастерской расположено на земельном участке с кадастровым номером 63:09:03 01 144:0027 площадью 610 кв. м, по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Калинина, квартал 11, 47, принадлежащем ОАО "Ремонт весоизмерительных приборов" на праве постоянного (бессрочного) пользования согласно постановлению Администрации г. Тольятти Самарской области N 61 от 19.01.1993 г. и свидетельству N 16647 от 21.05.1993 г. (т. 1, л.д. 16, 69, 93 - 95; т. 2, 26 - 29).

Спорный объект находится на балансе истца и отсутствует в реестрах прав муниципального, областного и федерального имущества, что подтверждается соответствующими выписками (т. 1, л.д. 78 - 81, 126). Истец в соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации несет бремя содержания данного имущества.

Права каких-либо лиц на спорный объект не зарегистрированы, что подтверждается сообщением об отказе в предоставлении сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N 09/017/2009-672 от 02.03.2009 г., выданным Управлением

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

Федеральной регистрационной службы по Самарской области (т. 1, л.д. 82).

С момента возведения спорного объекта и до настоящего времени никто на них не претендует, не препятствует в их использовании по назначению, какой-либо спор о праве в отношении указанного имущества с третьими лицами отсутствует.

Согласно пункту 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, **сооружения** в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии со статьей 41 Земельного кодекса Российской Федерации лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков.

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В доказательство того, что самовольная постройка соответствует санитарно-гигиеническим, противопожарным, строительным и другим нормам и правилам, а сохранение самовольной постройки не создает угрозу жизни и здоровью граждан, истцом представлены следующие документы:

- техническое заключение шифр 007-09-ТЗ по инженерно-техническому обследованию несущих конструкций нежилого помещения весоремонтной мастерской лит. А1, А2, составленное ЗАО фирма "Горжилпроект", согласно которому выполненные строительные работы соответствуют требованиям СНиП 2.08-02-89*3 "Общественные здания и сооружения", ширина и высота дверных проемов соответствуют требованиям СНиП21-01-97 "Пожарная безопасность зданий и сооружений", все строительные мероприятия не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания в целом (т. 1, л.д. 18 - 20);

- экспертное заключение по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы N 14 от 21.01.2009 г., утвержденное заведующим санитарно-гигиеническим отделением отделом гигиены и эпидемиологии в Советском районе г. Самары ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Самарской области" Калимуллиной Р.М., из которого следует, что реконструкция нежилого помещения весоремонтной мастерской соответствует СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"; СП 2.2.1.1312-03 "Гигиенические требования к *проектированию* вновь строящихся и реконструирующихся промышленных предприятий"; СанПин 2.2.1/2.1.1.1278-03 "Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий" (т. 1, л.д. 26 - 27);

- доверенность N 6/42 от 29.12.2008 г., выданная главным врачом ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Самарской области" Спиридоновым А.М., подтверждающая полномочия Калимуллиной Р.М. на подписание соответствующих экспертных заключений (т. 1, л.д. 53);

- заключение N 780 от 24.11.2000 г. Департамента госсанэпиднадзора Центра госсанэпиднадзора в г. Тольятти Самарской области по проекту реконструкции мастерской по ремонту весоизмерительных приборов (т. 1, л.д. 60);

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

- экспертное заключение по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы N 04/1562 от 20.05.2009 г., утвержденное и.о. главного врача ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Самарской области" Зотовой Л.М., которым установлено, что проект реконструкции весоремонтной мастерской соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", СанПиН 2.1.6.1032-01 "Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест", СанПиН 2.2.4/2.1.8.562-96 "Шум на рабочих местах, в помещениях жилых и общественных зданий и на территории жилой застройки" (т. 1, л.д. 107 - 109);

- приказ N 70-ЛС §2 от 29.04.2009 г. об исполнении обязанностей (т. 1, л.д. 110);

- акт N 743 от 27.03.2009 г. проверки соблюдения требований пожарной безопасности и предписание N 743/0511/1-4 от 28.03.2009 г., составленные государственным инспектором по пожарному надзору городского округа Тольятти и муниципального района Ставропольский Рахметовой А.М., согласно которым по результатам проведенного мероприятия по надзору выявленные нарушения требований пожарной безопасности устранены (т. 1, л.д. 76 - 77, 112);

- заключение по экологическому аудиту предприятия ОАО "Ремонт весоизмерительных приборов", подготовленное ООО "Промэкс-аудит", из которого следует, что спорное здание прямого техногенного воздействия на окружающую среду не оказывает, находится в удовлетворительном состоянии, на объекте несанкционированного размещения отходов не отмечено (т. 1, л.д. 115 - 125);

- письмо Управления архитектуры и градостроительства Мэрии городского округа Тольятти N 3930/5.1-1 от 18.08.2009 г. о том, что в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденными решением Думы городского округа Тольятти N 1059 от 24.12.2008 г., земельный участок расположен в границах зоны Ж-3 - зоне застройки многоквартирными жилыми **домами** 3-25 этажей. Эксплуатация спорного объекта относится к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (т. 2, л.д. 109 - 111);

- письмо от 11.08.2009 г. граждан Филоничевой М.А., Филоничевой Н.И., Филоничева Е.В. об отсутствии претензий со стороны смежных землепользователей и согласии с признанием права собственности на спорный объект за истцом (т. 2, л.д. 112 - 118);

- протокол лабораторных исследований воздуха населенных мест N 1 от 22.01.2009 г., согласно которому максимальная разовая концентрация исследуемых веществ в атмосферном воздухе санитарно-защитной зоны не превышает их предельно-допустимые концентрации, согласно требованиям ГН 2.1.6.1338-03 "ПДК загрязняющих веществ в воздухе населенных мест", ГН 2.1.6.-1983-05 доп. N 2 (т. 1, л.д. 61 - 64).

Принимая во внимание, что самовольно возведенный объект недвижимого имущества - нежилое здание (весоремонтная мастерская), Литера А1, А2, общей площадью по внутреннему обмеру 464,3 кв. м, по наружному обмеру 548,2 кв. м, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Калинина, д. 47, находится на земельном участке, принадлежащим истцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, отвечает требованиям санитарно-гигиенических, противопожарных, технических, строительных, градостроительных, экологических норм и правил, сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также учитывая, что лицами, участвующими в деле, не представлены доказательства нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц сохранением данной постройки, суд апелляционной инстанции считает, что требование истца о признании права собственности на указанное самовольное строение являются обоснованными и

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотрвших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна.](#)

подлежат удовлетворению.

На основании изложенного арбитражный апелляционный суд считает, что выводы, изложенные в решение суда первой инстанции, не соответствуют обстоятельствам дела, решение принято с нарушением норм материального права и подлежит отмене на основании части 1 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с принятием по делу нового судебного акта об удовлетворении исковых требований.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине по иску и по апелляционной жалобе подлежат отнесению на истца.

Руководствуясь статьями 101, 110, 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Самарской области от 8 июня 2009 года по делу N А55-1713/2009 отменить, принять по делу новый судебный акт.

Исковые требования открытого акционерного общества "Ремонт весоизмерительных приборов" удовлетворить.

Признать право собственности открытого акционерного общества "Ремонт весоизмерительных приборов" на самовольно возведенный объект недвижимого имущества - нежилое здание (весоремонтная мастерская), Литера А1, А2, общей площадью по внутреннему обмеру 464,3 кв. м, по наружному обмеру 548,2 кв. м, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Калинина, д. 47.

Копию вступившего в законную силу постановления направить в Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Расходы по государственной пошлине по иску и по апелляционной жалобе отнести на истца.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа.

Председательствующий

В.А.МОРОЗОВ

Судьи

Е.А.ТЕРЕНТЬЕВ

О.Е.ШАДРИНА