

## **ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 2 сентября 2009 г. по делу N А55-1058/2009**

Резолютивная часть постановления объявлена 27 августа 2009 г.

Постановление в полном объеме изготовлено 2 сентября 2009 г.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Терентьева Е.А.,

судей Морозова В.А., Шадринной О.Е.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Юдаевой А.А., с участием:

от истца - представитель Ткачев В.Л., доверенность от 20.10.2008 г.

от ответчика - не явился, уведомлен надлежащим образом,

от 1-го третьего лица - Ткачев В.Л., представитель по доверенности от 02.04.2009 г.

от 2-го третьего лица - не явился, уведомлен надлежащим образом,

рассмотрев в открытом судебном заседании 20 - 27 августа 2009 г. в зале N 3 помещения суда апелляционную жалобу ООО "Джюса-С"

на решение Арбитражного суда Самарской области от 27 апреля 2009 года по делу N А55-1058/2009, судья Шабанов А.Н.

по иску общества с ограниченной ответственностью "Джюса-С", Самарская область, г. Тольятти, к Мэрии городского округа Тольятти, Самарская область, г. Тольятти,

о признании права собственности,

с участием третьих лиц:

- закрытого акционерного общества СМТ "Химэнергострой", Самарская область, г. Тольятти,

- открытого акционерного общества Национальный Торговый Банк, Самарская область, г. Тольятти,

### **установил:**

ООО "Джюса-С" обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к Мэрии г.о. Тольятти о признании права собственности на Административно-складское здание (литеры А, А1, А2, А3), расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, Тупиковый

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

проезд, д. 28.

В обоснование искового требования истец указал, что в 2006 году он самовольно, без получения необходимых разрешений, завершил **строительство** пристроя - котельной к административно-складскому зданию, расположенному по адресу: г. Тольятти, Центральный район, проезд Тупиковый 28, общей площадью 26,7 кв. м.

Правовыми обоснованиями исковых требований истец указал положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заявлением (т. 1 л.д. 52) истец в соответствии с требованиями статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнил иски требования и просил суд признать право собственности ООО "Джюса-С" на Административно-складское здание (лит. АА1А2А3), расположенное по адресу: г. Тольятти, Тупиковый проезд, д. 28.

Заявлением (т. 1 л.д. 81) истец в соответствии с требованиями статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вновь уточнил иски требования и просил суд признать право собственности истца на пристрой к Административно-складскому зданию (лит. А3), расположенного по адресу: г. Тольятти, Тупиковый проезд, д. 28. Аналогичное заявление истцом подано и 31.03.2009 г. (т. 2 л.д. 2). В последующем, в судебном заседании от 20.04.2009 г. истец от указанных заявлений - отказался.

В соответствии с требованиями статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определением Арбитражного суда Самарской области от 18.02.2009 г. в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено ОАО Национальный Торговый Банк.

В отзыве на исковое заявление Мэрия г.о. Тольятти против удовлетворения иска возражало, указав, что истцом произведено *строительство* объекта самовольной постройки на земельном участке, не принадлежащем ему на каком-либо праве, что лишает его права на признание собственником спорного объекта по основаниям статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В дополнительном отзыве Мэрия указала, что пристрой (лит. А3) не является самостоятельным объектом недвижимости, а является частью самовольно реконструированного объекта.

В отзыве на исковое заявление ЗАО СМТ "Химэнергострой" заявило, что возражений против требования ООО "Джюса-С" не имеет.

В отзыве на исковое заявление ОАО НТБ с иском ООО "Джюса-С" согласилось.

Третье лицо ЗАО СМТ "Химэнергострой" заявило самостоятельное требование о право собственности на пристрой к Административно-складскому зданию (лит. А3), расположенного по адресу: г. Тольятти, Тупиковый проезд, д. 28, с возмещением расходов по строительству пристроя ООО "Джюса-С". В принятии заявления определением Арбитражного суда Самарской области от 20.04.2009 г. - отказано.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 27 апреля 2009 года в удовлетворении иска - отказано.

Не соглашаясь с принятым Арбитражным судом Самарской области судебным решением ООО "Джюса-С" обратилось в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит обжалуемое решение в части отказа в удовлетворении искового требования отменить, иск удовлетворить.

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

В обоснование своей просьбы истец в апелляционной жалобе привел следующие доводы и основания.

Истец оспаривает вывод суда об отсутствии у него какого-либо права на земельный участок, на котором размещен спорный объект. При этом истец указывает, что земельный участок, на котором размещен объект, площадью 2,06 га, расположенный по адресу: г. Тольятти, Производственная база в Северном промузле Центрального района, в соответствии с постановлением администрации г. Тольятти от 01.08.1994 г. N 1215 был предоставлен АО СМТ "Химэнергострой" на праве бессрочного пользования, в 2002 г. ООО "Джюса-С" приобрело у ЗАО СМТ "Химэнергострой" административно-складские здания (лит. А и А1), соглашением о разделе земельного участка от 17.05.2004 г. ООО "Джюса-С" и ЗАО СМТ "Химэнергострой" определили свои права в отношении земельного участка. На указанном основании истец полагает, что он приобрел право постоянного пользования частью земельного участка с учетом соглашения на основании закона - пункта 2 статьи 271 ГК РФ и статьи 35 ЗК РФ.

В отношении вывода суда о непредоставлении истцом доказательств безопасности всего здания, а не только пристроя (литер А3) истец в апелляционной жалобе указывает, что в силу преюдициального характера решения суда по арбитражному делу N А55-3988/2004 он освобожден от обязанности доказывать соответствие градостроительным нормам и правилам части здания (литеры А, А1, А2), а в отношении пристроя (литер А3) истец такие доказательства предоставил.

В возражениях на жалобу ответчик (Мэрия г.о. Тольятти) просила решение суда оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Законность и обоснованность судебного решения, принятого по делу Арбитражным судом Самарской области, проверена Одиннадцатым арбитражным апелляционным судом в соответствии с требованиями статей 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судом апелляционной инстанции по ходатайству истца дело откладывалось с целью представить истцу возможность представить суду необходимые доказательства в обоснование иска и жалобы.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2009 г. рассмотрение дела было отложено на 20.08.2009 г. по ходатайству истца.

В судебном заседании 20.08.2009 года по ходатайству истца был объявлен перерыв до 27.08.2009 года. Сведения о месте и времени продолжения судебного заседания были размещены на официальном сайте Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда в сети Интернет по адресу: [www.11aas.arbitr.ru](http://www.11aas.arbitr.ru) и на доске объявлений в здании суда.

В судебном заседании представитель истца Ткачев В.Л. на удовлетворении апелляционной жалобы настаивает, заявил ходатайство о приобщении к делу дополнительных доказательств. Ходатайство истца судом удовлетворено.

В соответствии с требованиями статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие ответчика и третьих лиц, которые о месте и времени судебного заседания судом апелляционной инстанции были уведомлены надлежащим образом, явку в суд своих представителей не обеспечили.

Распоряжением заместителя мэра г. Тольятти от 22.08.2008 г. N 5607 утвержден проект границ земельного участка, расположенного по адресу: г. Тольятти, Центральный район, Тупиковый проезд, 26, 28, общей площадью 20324 кв. м, формируемого для эксплуатации производственной базы ЗАО

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

СМТ "Химэнергострой".

Право бессрочного пользования АО СМТ "Химэнергострой" на земельный участок площадью 0,69 га + 1,37 га под благоустройство и санитарное содержание, предоставленный под производственную базу в Северном промузле Центрального района г. Тольятти подтверждено свидетельством о праве от 14.10.1994 г.

Из технического паспорта нежилого здания - административно-складского здания (литеры АА1А2А3, инв. N 7766), размещенного по адресу: г. Тольятти, Центральный район, проезд Тупиковый, 28, усматривается, что здание состоит из частей строения: основное (литер А), год постройки 2002 году, пристрой (литер А1) год постройки 2002, пристрой (литер А2) год постройки 2002, пристрой (литер А3) год постройки 2008.

Из договора строительного подряда от 11.10.2006 г. усматривается, что заказчик ООО "Джюса-С" поручило подрядчику выполнить работы по строительству газовой котельной по адресу: г. Тольятти, Тупиковый проезд, 28.

Согласно техническому заключению ОАО "Гипрогор" пристрой (здание котельной) соответствует действующим строительным нормам и правилам.

Экспертным заключением ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Самарской области в г. Тольятти от 18.01.2008 г. установлено, что здание котельной по санитарно-гигиеническим нормам пригодно для эксплуатации. Заключение подписано главным врачом филиала ФГУЗ в г. Тольятти Дробышевым В.С.

Управление Технадзора по Самарской области приняло решение о соответствии котельной ООО "Джюса-С" требованиям безопасности.

По заключению ООО "Центр оценки рисков" котельная ООО "Джюса-С" не угрожает жизни и здоровью граждан и может эксплуатироваться в случае выполнения определенных противопожарных мероприятий, в т.ч. устройство оконного проема, выполнение охранной сигнализации, системы оповещения и др.

В ходе производства в суде апелляционной инстанции истцом дополнительно были представлены следующие доказательства:

- постановление Мэра г. Тольятти от 10.06.2009 г. N 1350-п/1 о предоставлении ООО "Джюса-С" на праве собственности за плату земельного участка по адресу: г. Тольятти, Центральный район, Тупиковый проезд, 26, 28;

- свидетельство от 21 августа 2009 года о государственной регистрации права собственности ООО "Джюса-С" на земельный участок площадью 20324 кв. м по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, проезд Тупиковый, 26, 28;

- техническое заключение ООО "Экспертный центр Кузнецова" по результатам обследования строительных конструкций" здания (литеры А, А1, А2, А3) по адресу: г. Тольятти, Центральный район, проезд Тупиковый, 28;

- заключение пожарно-технической экспертизы, выполненное ООО "Центр оценки рисков" в отношении административно-складского здания по адресу: г. Тольятти Центральный район, проезд Тупиковый 28;

- заключение по экологическому аудиту объекта нежилого здания (лит. АА1А2А3), расположенного по адресу: Самарская область, г.о. Тольятти, Тупиковый проезд, 28;

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

- предписание N 2480 отдела ГПН г.о. Тольятти по устранению нарушений требований пожарной безопасности от 30.10.2008 г. (составлено в отношении части объекта (лит. АА1А2).

Выслушав мнение представителя истца, изучив материалы дела, дополнительно представленные истцом доказательства, суд находит жалобу истца не подлежащей удовлетворению.

В соответствии с требованиями статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основание своих требований и возражений. При этом в силу требований статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Согласно требованиям статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, которое представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

На основании пункта 5 части 3 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к полномочиям органов местного самоуправления городского округа относится выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа.

Истцом не отрицается факт осуществления им реконструкции спорного здания без получения разрешения соответствующего органа, следовательно в силу положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации указанное здание является самовольной постройкой.

Согласно пунктов 1, 2 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. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

Для признания постройки самовольной необходимо наличие следующих условий: отсутствие отвода земельного участка под строительство либо создание объекта без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Наличие хотя бы одного из предусмотренных статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации обстоятельств влечет за собой признание возведенного объекта самовольной постройкой.

Созданное на принадлежащем истцу на праве постоянного (бессрочного) пользования земельном участке здание возведено без надлежащих разрешений уполномоченных органов, предусмотренного статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, спорное нежилое административно-хозяйственное здание в силу требований статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации является самовольной постройкой.

Согласно статье 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных,

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

экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Таким образом, строение должно отвечать требованиям санитарно-гигиенических, противопожарных, технических, строительных, градостроительных, экологических норм и правил.

Отказывая истцу в удовлетворении иска, суд первой инстанции указал, что истцом не представлены доказательства того, что самовольная постройка находится в границах земельного участка, находящегося у истца на каком-либо праве, кроме того представлены доказательства соответствия определенным требованиям лишь части объекта (пристроя литер А3), но не всего объекта.

В судебном заседании истец частично указанные обстоятельства устранил, приобрел право собственности на земельный участок, на котором расположена самовольная постройка и представил суду доказательства указанного обстоятельства.

Однако, представленные истцом доказательства безопасности самовольной постройки, ее соответствия строительным, градостроительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам не могут бесспорно свидетельствовать о безопасности самовольной постройки.

Порядок признания права собственности на самовольную постройку не освобождает соискателей права от обязанности выполнения установленных законом и иными правовыми актами правил и условий возведения объектов недвижимости.

Обратное означало бы наличие возможности легализации объектов, не отвечающих нормам пожарной, строительной, санитарно-эпидемиологической, экологической безопасности, то есть сохранение которого нарушало бы права и охраняемые законом интересы других лиц либо создавало угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с положениями статьи 6 Федерального закона Российской Федерации от 21.12.1994 N 69-ФЗ "О пожарной безопасности" в случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственный пожарный надзор осуществляется в рамках государственного строительного надзора уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности. По смыслу закона надлежащим доказательством соответствия самовольной постройки требованиям противопожарной безопасности является заключение, выданное органами государственного пожарного надзора.

Представленное заключение техническое заключение ООО "Экспертный центр Кузнецова" и экспертное заключение ООО "Центр оценки рисков" надлежащими и допустимыми доказательствами пожарной безопасности самовольной постройки не является.

Согласно экспертному заключению по результатам проведенной санитарно-эпидемиологической экспертизы спорная самовольная постройка соответствует требованиям санитарного законодательства. Однако и данное заключение не может быть признано надлежащим доказательством санитарной безопасности самовольной постройки, поскольку выдано неуполномоченным лицом.

В соответствии с требованиями статьи 42 Федерального закона Российской Федерации от 30.03.1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" на основании результатов санитарно-эпидемиологических экспертиз, расследований, обследований, исследований, испытаний и токсикологических, гигиенических и иных видов оценок, оформленных в

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

установленном порядке, главными государственными санитарными врачами в соответствии со статьей 51 настоящего Федерального закона даются санитарно-эпидемиологические заключения.

Требованиями статьи 51 того же закона предусмотрены полномочия главных государственных санитарных врачей и их заместителей (а также Главного государственного санитарного врача Российской Федерации), которые, наряду с иными полномочиями, вправе (подпункт 3 пункта 1 статьи 51 Закона) давать гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам санитарно-эпидемиологические заключения, предусмотренные статьей 42 настоящего Федерального закона.

При этом статья 50 того же Закона, определяющая полномочия иных лиц, осуществляющих государственный санитарно-эпидемиологический надзор, позволяет иным должностным лицам, осуществляющим указанный надзор, проводить санитарно-эпидемиологические обследования, однако, не предоставляет им право выдавать заключения о соответствии либо несоответствии объектов капитального строительства и *сооружений* требованиям санитарно-гигиенического законодательства, норм и правил.

В соответствии с Положением об осуществлении государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.09.2005 г. N 569 определен перечень должностных лиц, осуществляющих государственный санитарно-эпидемиологический надзор, а также их полномочия со ссылкой на положения статей 50 - 52 закона от 30.03.1999 г.

Указанный порядок подтвержден и приказом Руководителя Федеральной службы по надзору в сфере прав потребителей и благополучия человека от 19.07.2007 г. N 224, в соответствии с которым (приложениями N N 1 и 2) разделен порядок проведения экспертиз и порядок выдачи санитарно-эпидемиологических заключений, при этом пунктом 9 порядка проведения санитарно-эпидемиологических экспертиз, обследований и пр. (приложение N 1) обусловлено, что указанная экспертиза не включает в себя выдачу санитарно-эпидемиологического заключения - документа, удостоверяющего соответствие (несоответствие) государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам факторов среды обитания, хозяйственной и иной деятельности, продукции, работ и услуг, а также проектов нормативных актов, эксплуатационной документации, которое выдается в порядке, установленном приложением N 2 (пункт 3), руководителями территориальных органов Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека - главными государственными санитарными врачами по субъектам Российской Федерации и заместителями руководителя территориальных органов Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека - заместителями главного государственного врача по субъектам Российской Федерации.

Таким образом, в силу требований Федерального закона Российской Федерации от 30.03.1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (статьи 42, 51), постановления Правительства РФ от 15.09.2005 г. N 569 "О Положении об осуществлении государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Российской Федерации" (статьи 6, 9, 10), приказа Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителя и благополучия человека от 19.07.2007 г. N 224 (приложение N 2) должностным лицом, уполномоченным выдавать санитарно-эпидемиологические заключения, являются Главные государственные санитарные врачи и их заместители. Подписавший указанное заключение Главный врач филиала ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Самарской области в г. Тольятти" таким полномочием не обладает и правом выдавать соответствующее заключение также не уполномочен.

В ходе производства в суде апелляционной инстанции истцу неоднократно предоставлялась возможность устранить указанные недостатки представленных доказательств, однако в

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

установленный процессуальным законодательством срок рассмотрения дела истец необходимые доказательства суду не представил.

В силу изложенного апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит.

В соответствии с требованиями статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе подлежат отнесению на заявителя жалобы.

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

**постановил:**

решение Арбитражного суда Самарской области от 27 апреля 2009 года, принятое по делу N А55-1058/2009 - оставить без изменения, а апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Джюса-С" оставить без удовлетворения.

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

Председательствующий

Е.А. ТЕРЕНТЬЕВ

Судьи

В.А. МОРОЗОВ

О.Е. ШАДРИНА