

**ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 27 октября 2009 г. по делу N А55-15300/2008**

Резолютивная часть постановления объявлена 20 октября 2009 года

Постановление в полном объеме изготовлено 27 октября 2009 года

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Морозова В.А.,

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

при ведении протокола секретарем судебного заседания Быковой А.А.,

с участием:

от истца - Ильина Г.И., гл. специалист правового управления (доверенность N 02-269/2566 от 03.07.2009 г., удостоверение N 401 от 30.06.2009 г.);

от ответчиков:

от ЗАО "Орион" - Титова Е.В., адвокат (доверенность от 11.09.2009 г., удостоверение N 1252 от 29.07.2003 г.);

от ИП Тайдакова Ю.И. - не явился, извещен;

от ИП Макаровой Л.А. - Титова Е.В., адвокат (доверенность от 21.04.2009 г., удостоверение N 1252 от 29.07.2003 г.);

от ИП Борисова А.Н. - Титова Е.В., адвокат (доверенность от 09.04.2009 г., удостоверение N 1252 от 29.07.2003 г.);

от третьих лиц:

от Управления культуры, информации и рекламы Администрации городского округа Сызрань - не явились, извещены;

от Министерства культуры и молодежной политики Самарской области - не явились, извещены;

от Управления Росохранкультуры по Приволжскому Федеральному округу - Чернова Е.Н., представитель (доверенность N 31 от 07.08.2009 г., паспорт);

от ГУП "Центр технической инвентаризации" в лице Сызранского филиала - не явились, извещены,

рассмотрев в открытом судебном заседании 20 октября 2009 года в зале N 3 помещения суда апелляционную жалобу Администрации городского округа Сызрань на решение Арбитражного суда Самарской области от 29 июня 2009 года по делу N А55-15300/2008 (судья Веремей Л.Н.)

по иску Администрации городского округа Сызрань, Самарская область, г. Сызрань,

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

к закрытому акционерному обществу Орион, Самарская область, г. Сызрань,  
индивидуальному предпринимателю Тайдакову Юрию Илларионовичу, Самарская область, г. Сызрань,  
индивидуальному предпринимателю Макаровой Ларисе Александровне, г. Самара,  
индивидуальному предпринимателю Борисову Александру Николаевичу, Самарская область, г. Сызрань,  
третьи лица:  
- Управление культуры, информации и рекламы Администрации городского округа Сызрань, Самарская область, г. Сызрань,  
- Министерство культуры и молодежной политики Самарской области, г. Самара,  
- Управление Росохранкультуры по Приволжскому Федеральному округу, Нижегородская область, г. Нижний Новгород,  
- государственное унитарное предприятие "Центр технической инвентаризации" в лице Сызранского филиала, Самарская область, г. Сызрань,  
о сносе самовольной постройки,

**установил:**

Администрация городского округа Сызрань (далее - Администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Самарской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к закрытому акционерному обществу "Орион" (далее - ЗАО "Орион"), индивидуальному предпринимателю Тайдакову Юрию Илларионовичу (далее - предприниматель Тайдаков Ю.И.), индивидуальному предпринимателю Макаровой Ларисе Александровне (далее - предприниматель Макарова Л.А.), индивидуальному предпринимателю Борисову Александру Николаевичу (далее - предприниматель Борисов А.Н.) об обязанности снести теплый чердак (фактически 6-ой этаж) здания, расположенного по адресу: г. Сызрань, ул. Ульяновская, 2 А.

Исковые требования основаны на статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положениях Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и мотивированы тем, что ответчик осуществляет строительство спорного объекта в охранной зоне памятника градостроительства и архитектуры федерального значения "Кремль города Сызрани (комплекс)", поставленного на государственную охрану Постановлением Совета Министров РСФСР N 1327 от 30.08.1960 г., без согласования с органом охраны объектов культурного наследия и с нарушением целостности памятников, создавая угрозу их повреждения и уничтожения.

Определениями суда от 18.11.2008 г., от 13.03.2009 г., от 05.05.2009 г., от 01.06.2009 г. к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Управление культуры, информации и рекламы Администрации городского округа Сызрань, Министерство культуры и молодежной политики Самарской области,

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

Управление Росохранкультуры по Приволжскому Федеральному округу, государственное унитарное предприятие "Центр технической инвентаризации" Сызранский филиал.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 29.06.2009 г. иски оставлены без удовлетворения. При этом суд первой инстанции исходил из необоснованности заявленных исковых требований, поскольку истцом не представлены доказательства того, что последним этажом спорного **здания** является теплый чердак - фактически 6-й этаж, что осуществление строительных и иных работ производится без согласования с органом охраны объектов культурного наследия, что реконструкция спорной постройки осуществляется в нарушение градостроительных и санитарных норм и правил, и что реконструируемый объект затрагивает права и интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан. Кроме того, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что истец не является обладателем права собственности или иного вещного права в отношении земельного участка, на котором расположен спорный объект, и не доказал наличие оснований для обращения в суд с настоящим иском.

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

В обоснование апелляционной жалобы заявитель ссылается на нарушение судом первой инстанции норм материального и процессуального права.

Доводы апелляционной жалобы сводятся к следующему.

Судом первой инстанции не принят во внимание факт отсутствия соответствующего проекта и разрешительной документации на реконструкцию здания по ул. Ульяновская, 2, не дана надлежащая правовая оценка факту нахождения спорного здания в непосредственной близости к объекту культурного наследия регионального значения "Торговые ряды (комплекс)", расположенного по адресу: г. Сызрань, ул. Советская, 1-3, а также в охранной зоне памятника градостроительства и архитектуры федерального значения "Кремль города Сызрани", поставленного на государственную охрану Постановлением Совета Министров РСФСР N 1327 от 30.08.1960 г.

В нарушение положений Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектная документация по реконструкции объекта капитального **строительства** по адресу: г. Сызрань, ул. Ульяновская, 2 "А",

Министерством

культуры и молодежной политики Самарской области и Управлением Росохранкультуры по Приволжскому Федеральному округу не согласовывалась, положительные заключения экологической и вневедомственной экспертиз не выдавались.

Вывод суда первой инстанции об отсутствии у Администрации оснований и права для обращения в суд с настоящим иском необоснованны, так как "теплый чердак" здания по ул. Ульяновская, 2 "А", нарушает гармоничность увязки с существующей исторически сложившейся застройкой на территории охранной зоны Сызранского Кремля, а также закрывает исторические *доминанты* городской центральной застройки.

Суд первой инстанции не принял во внимание то обстоятельство, что имеющийся в материалах дела технический паспорт на здание по адресу: г. Сызрань, ул. Ульяновская, 2 "А", составлен по состоянию на 2007 год, когда отсутствовали какие-либо застройки, кроме 4-х этажей. Ответчик новый технический паспорт не представил. Истец не имеет возможности изготовить новую техническую документацию на спорное здание, так как расходы на данные работы будут являться нецелевым использованием бюджетных средств и нарушением бюджетного законодательства.

Для признания *сооружения* самовольной постройкой не обязательно наличие всех оснований,

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

предусмотренных статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, а достаточно одного из них, в частности отсутствие необходимых разрешений на постройку.

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

ЗАО "Орион", предприниматель Макарова Л.А., предприниматель Борисов А.Н. отзывы на апелляционную жалобу не представили. В судебном заседании представитель ответчиков с доводами жалобы не согласился, указал, что решение вынесено обоснованно, в соответствии с нормами материального и процессуального права, и просил обжалуемое решение оставить без изменения, а апелляционную жалобу истца - без удовлетворения.

Управление Росохранкультуры по Приволжскому Федеральному округу в отзыве на апелляционную жалобу и в судебном заседании доводы жалобы поддержало и просило ее удовлетворить.

Другие лица, участвующие в деле, отзывы на апелляционную жалобу не представили, в судебном заседании не явились, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены надлежащим образом.

ГУП "Центр технической инвентаризации" в лице Сызранского филиала подано ходатайство о рассмотрении апелляционной жалобы без его участия.

В соответствии с требованиями статей 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных 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 третьего лица на апелляционную жалобу, заслушав выступления присутствующих в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены обжалуемого решения суда первой инстанции.

Как следует из материалов дела, постановлением Администрации города Сызрани N 282 от 04.04.1995 г. "О согласовании места расположения участков для *проектирования* и строительства объектов организациям и предприятиям города" ЗАО "Орион" согласована реконструкция здания, расположенного по ул. Ульяновской, 2, и **проектирование** благоустройства прилегающей территории (т. 1, л.д. 11).

27.02.1995 г. ЗАО "Орион" выдано архитектурно-планировочное задание N 21 (т. 1, л.д. 43 - 47).

Распоряжением Администрации города Сызрани N 128-р от 02.02.2004 г. "О внесении изменений в распоряжение Администрации города Сызрани от 10.11.2003 г. N 1686-р "О присвоении адреса незаконченному строительством нежилому зданию и земельному участку под ним" изменен адрес вышеуказанного здания и земельного участка на ул. Ульяновская, 2 "А" (т. 1, л.д. 12).

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.10.2008 г. (т. 1, л.д. 121 - 122) правообладателями земельного участка площадью 1600 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Сызрань, ул. Ульяновская, д. 2 "А", на котором находится вышеупомянутое здание, являются Тайдаков Ю.И., Макарова Л.А., Борисов А.Н., Янина И.В.

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

Из технического паспорта, изготовленного ГУП Самарской области "Центр технической инвентаризации на 2007 год, усматривается, что спорное здание состоит из 4-х этажей (т. 2, л.д. 116 - 134).

В соответствии со справкой от 15.06.2009 г., оформленной ООО "Проектная компания "Ротонда", об определении этажности здания по ул. Ульяновская, 2 "А", в г. Сызрани, спорное здание состоит из подвала, четырех этажей и теплого чердака. Здание считается четырехэтажным, подвал и теплый чердак в количество этажей не входят (т. 2, л.д. 137).

Полагая, что возведенный "теплый чердак" (фактически 6-й этаж) здания является самовольной постройкой и подлежит сносу, истец в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно пунктам 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. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что истцом не представлены доказательства того, что последним этажом спорного здания является теплый чердак - фактически 6-й этаж, что осуществление строительных и иных работ производится без согласования с органом охраны объектов культурного наследия, что реконструкция спорной постройки осуществляется в нарушение градостроительных и санитарных норм и правил, и что реконструируемый объект затрагивает права и интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Напротив, из материалов дела усматривается, что реконструкция спорного здания была согласована с заинтересованными лицами, а земельный участок был отведен под реконструкцию здания и проектирование благоустройства прилегающей территории, что подтверждается постановлением Администрации города Сызрани N 282 от 04.04.1995 г., архитектурно-планировочным заданием N 21 от 27.02.1995 г., соответствующими согласованиями заинтересованных организаций (т. 1, л.д. 48, 51 - 65).

В соответствии со статьями 34, 35 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" осуществление строительства в охранной зоне возможно, в случае, если оно не нарушает целостности памятника или ансамбля и не создает угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения.

Доказательств того, что земельный участок, на котором находится спорное здание, расположен в границах охранной зоны памятника истории и культуры, а также доказательств того, что работы по реконструкции спорного здания нарушают целостность расположенных в непосредственной близости памятников или ансамблей и создают угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения, ведутся с нарушением установленных требований, истцом не представлено.

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



Между тем, 24.03.2009 г. Управлением Росохранкультуры по Приволжскому Федеральному округу ЗАО "Орион" согласовано продолжение работ на объекте: "Реконструкция здания по ул. Ульяновская, д. 2 "А", г. Сызрань, Самарской области (т. 2, л.д. 25).

Суд апелляционной инстанции считает необходимым также отметить, что несоблюдение при реконструкции спорного здания режима охранной зоны памятника истории и культуры, на которое ссылается истец, не является нарушением градостроительных и строительных норм и правил, а потому не может являться основанием, предусмотренным статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, для признания спорного объекта самовольной постройкой.

Кроме того, в данном случае речь идет о сносе не вновь возведенного здания, а части здания, в котором произведена реконструкция, то есть изменились параметры объекта (высота, этажность, площади) и качество инженерно-технического обеспечения. Однако из материалов дела не усматривается, на какой стадии реконструкции находится спорное здание, и какая его часть является самовольной постройкой.

При рассмотрении дела истец не представил в порядке статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательств, характеризующих спорный объект и позволяющих его индивидуализировать в составе здания, а также техническую возможность сноса спорного объекта без несоразмерного ущерба зданию в целом.

В соответствии с пунктом 8 Правил ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности, утвержденных Приказом Госстроя России N 120 от 31.05.2001 г., доказательством проведенного государственного и технического учета и наличия объекта градостроительной деятельности по определенному адресу, в фиксированном составе, границах, назначении, принадлежности и иных характеристик на определенную дату, является выписка из Единого реестра.

Истцом выписка из Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности в отношении спорного здания на дату предъявления иска ни в суд первой инстанции, ни в суд апелляционной инстанции не представлена.

Таким образом, истцом не подтверждено наличие спорного здания по определенному адресу, в фиксированном составе, границах, назначении, принадлежности и иных характеристик на дату предъявления иска, и факт юридического существования на момент рассмотрения дела в суде, как самого здания, так и его части, являющейся, по мнению истца, самовольной постройкой, не может быть признан доказанным.

Приведенные в апелляционной жалобе доводы изучены судом апелляционной инстанции и признаны несостоятельными. Данные доводы не опровергают установленные по делу обстоятельства и не могут поставить под сомнение правильность применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права.

На основании изложенного арбитражный апелляционный суд считает, что обжалуемое истцом решение принято судом первой инстанции обоснованно, в соответствии с требованиями норм материального и процессуального права, и основания для его отмены отсутствуют.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине по апелляционной жалобе подлежат отнесению на заявителя жалобы. Истец освобожден от уплаты государственной пошлины в соответствии с подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, в связи с чем государственная пошлина взысканию не подлежит.

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

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

**постановил:**

решение Арбитражного суда Самарской области от 29 июня 2009 года по делу N А55-15300/2008 оставить без изменения, апелляционную жалобу Администрации городского округа Сызрань - 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

В.А.МОРОЗОВ

Судьи

Е.А.ТЕРЕНТЬЕВ

О.Е.ШАДРИНА