



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА  
г. Салехард, ул. Республики, д.102, тел. (34922) 5-31-00,  
[www.yamal.arbitr.ru](http://www.yamal.arbitr.ru), e-mail: [info@yamal.arbitr.ru](mailto:info@yamal.arbitr.ru)

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
РЕШЕНИЕ

г. Салехард  
28 ноября 2023 года

Дело № А81-9050/2023

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 27 ноября 2023 года.  
Полный текст решения изготовлен 28 ноября 2023 года.

Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе судьи Соколова С.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Мамадулиной М. Г., рассмотрев в открытом судебном онлайн-заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью "Газхолдмаш" (ИНН 7736540833, ОГРН 1067746677844) к Администрации города Ноябрьска (ИНН 8905001855, ОГРН 1028900710563) о признании права собственности на законченный строительством объект,

с привлечением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Службы государственного строительного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа (ИНН 8901020536, ОГРН 1078901003400), некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (ИНН 8901024241, ОГРН 1108900000538), общества с ограниченной ответственностью «ЛенАр» (ИНН 8906008363, ОГРН 1088906000028), Управления Федеральной службы по государственной регистрации, кадастру и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу (ИНН 8901002135, ОГРН 1028900509538), при участии в судебном заседании:

от истца – Лемеш П.С., представитель по доверенности от 17.05.2023 № 31/23;

от ответчика – представитель не явился;

от НО «ФЖС ЯНАО» – Карташова О.Н., заместитель начальника правового отдела управления правового обеспечения Фонда, по доверенности от 03.03.2021 № 12;

от других третьих лиц - представители не явились,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "Газхолдмаш" (далее – Истец, Общество) обратилось в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа с иском заявлением к Администрации города Ноябрьск (далее – Ответчик,

Для доступа к материалам дела А81-9050/2023 в режиме ограниченного доступа на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) используйте секретный код 155701



1904530214007

Администрация) о признании права собственности на законченный строительством объект 100 % готовности – Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ноябрьск, микрорайон П-7, на земельных участках с кадастровыми номерами: 89:12:110406:823 и 89:12:110406:824, в состав которого входят квартиры:

№ п/п	Строительный № квартиры	Секция	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь квартиры, кв.м	в том числе		Стоимость за кв.м, руб.	Стоимость квартиры, руб.
							жилая, кв.м	нежилая, кв.м		
1	1	1	1	1	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
2	2	1	1	1	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
3	3	1	1	1	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
4	4	1	1	1	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
5	5	1	1	2	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
6	6	1	1	2	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
7	7	1	1	2	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
8	8	1	1	2	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
9	9	1	1	3	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
10	10	1	1	3	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
11	11	1	1	3	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
12	12	1	1	3	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
13	13	1	2	1	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
14	14	1	2	1	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
15	15	1	2	1	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
16	16	1	2	1	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
17	17	1	2	2	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
18	18	1	2	2	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
19	19	1	2	2	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
20	20	1	2	2	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
21	21	1	2	3	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
22	22	1	2	3	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
23	23	1	2	3	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
24	24	1	2	3	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
25	25	2	1	1	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
26	26	2	1	1	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
27	27	2	1	1	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
28	28	2	1	1	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
29	29	2	1	2	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
30	30	2	1	2	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
31	31	2	1	2	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
32	32	2	1	2	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
33	33	2	1	3	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
34	34	2	1	3	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
35	35	2	1	3	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
36	36	2	1	3	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87

37	37	2	2	1	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
38	38	2	2	1	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,48
39	39	2	2	1	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
40	40	2	2	1	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
41	41	2	2	2	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 058,00
42	42	2	2	2	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
43	43	2	2	2	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,46
44	44	2	2	3	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
45	45	2	2	3	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 058,00
46	46	2	2	3	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,59
47	47	2	2	3	1	33,30	14,23	19,07	106 782,18	3 555 846,46
48	48	2	2	3	2	43,21	23,18	20,03	106 782,18	4 614 057,87
Итого:						1 836,24	897,84	938,40		196 077 706,93

а также нежилое помещение магазина общей площадью 242,36 м<sup>2</sup> торговая площадь 194,14 м<sup>2</sup>, расположенное на 1-м и 2-м этажах 3-х этажного жилого дома, в целях постановки на кадастровый учет и их дальнейшую передачу участникам долевого строительства некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа») и Обществу с ограниченной ответственностью «ЛенАр» соответственно и государственной регистрации прав собственности на квартиры, нежилое помещение магазина и общее имущество в многоквартирном доме и земельные участки пропорционально размеру общей площади принадлежащих участникам долевого строительства помещений.

В обоснование исковых требований Истцом указывается на то, что по завершении строительства ООО "Газхолодмаш" было направлено заявление в Администрацию от 24.07.2023 № 290965849 о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта «Многоквартирный жилой дом № 1 с магазином, расположенный по адресу: ЯНАО, г. Ноябрьск, микрорайон П-7». По результатам рассмотрения документов, направленных Истцом для предоставления муниципальной услуги, Администрация приняла решение об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта от 25.07.2023 № 89-12-154-2023 в связи с отсутствием документов, указанных в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ), а именно, заключения органа государственного строительного надзора.

При этом Истцом указывается, что строительство объекта начиналось прежним застройщиком ООО «Стройсистема» в соответствии с разрешением на строительство многоквартирного жилого дома № 2 № RU89305000-688 от 28.11.2012, согласно которому параметр этажности здания составлял 3 этажа, общая площадь 2 524,92 м<sup>2</sup>, общая площадь квартир 1 870,56 м<sup>2</sup> жилая площадь квартир 897,84 м<sup>2</sup>.

В связи с указанными характеристиками, проектная документация объекта строительства не подлежала экспертизе в силу статьи 49 ГрК РФ, в редакции действовавшей на момент выдачи разрешения на строительство, поскольку спорный объект отвечал признакам многоквартирного дома с количеством этажей не более чем три, состоящего из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения



общего пользования, и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. Следовательно, проведение экспертизы и осуществление предусмотренного ст. 54 ГрК РФ государственного строительного надзора в отношении объекта не требовалось.

В процессе строительства ООО «Стройсистема» было принято решение об изменении строительных характеристик объекта строительства (добавлена дополнительная блочная секция в виде коммерческих площадей под магазины), на основании чего изменена проектная документация и проведена ее негосударственная экспертиза. Ввиду корректировки застройщиком проектной документации в части изменения строительных параметров спорного объекта строительства Администрацией было выдано новое разрешение на строительство № 89-RU89305000-1066-2016 от 05.09.2016, с указанием в наименовании объекта строительства наличие дополнительной блок-секции «Многоквартирный жилой дом № 1 с магазином».

Получив положительное заключение экспертизы, ООО «Стройсистема», являвшееся в 2016 году застройщиком объекта, не уведомило орган государственного строительного надзора о начале работ после изменения проекта.

ООО «Газхолдмаш» получило спорный объект в 2022-2023 году в высокой степени готовности на основании определения Арбитражного суда ЯНАО в рамках дела о банкротстве ООО «Стройсистема» № А81-3738/2016 для завершения строительства и передачи объекта участникам долевого строительства. В настоящее время застройщик не может получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию ввиду отсутствия заключения органа государственного строительного надзора и исполнить принятые обязательства перед участниками долевого строительства.

Ответчик представил отзыв на иск, в котором указал, что Истцом с целью получения разрешения на ввод спорного объекта в эксплуатацию представлен весь пакет документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением заключения органа государственного строительного надзора, отсутствие которого явилось основанием для подготовки уведомления об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта от 25.07.2023 № 89-12-154-2023, просит рассмотреть дело в отсутствие представителя Администрации и вынести решение в соответствии с действующим законодательством на усмотрение суда.

Определением от 23.11.2023 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы по государственной регистрации, кадастру и картографии по ЯНАО. О времени и месте проведения судебного заседания третье лицо извещено надлежащим образом, явку своего представителя не обеспечило, отзыв на иск не представило.

Службой государственного строительного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа представлен отзыв на иск, согласно которому извещение о начале работ на объекте «Многоквартирный жилой дом № 1 с магазином, расположенный по адресу: ЯНАО, г. Ноябрьск, микрорайон П-7» не поступало, программа проверок не составлялась, государственный строительный надзор в отношении спорного объекта не осуществлялся, итоговая проверка не проводилась, заключение о соответствии не

выдавалось. Принятие решения по настоящему иску относит на усмотрение суда. О времени и месте проведения судебного заседания третье лицо извещено надлежащим образом, явку своего представителя не обеспечило.

От АО «ФЖС ЯНАО» поступил отзыв на иск, согласно которому ООО «Стройсистема», являвшееся в 2016 году застройщиком объекта, обязано было предпринять меры для извещения органов государственного строительного надзора о начале работ после изменения проекта. Не известив уполномоченный орган о возобновлении строительства, первоначальным застройщиком не были исполнены обязательства, предусмотренные законодательством. В связи с отсутствием заключения органа государственного строительного надзора Истец в настоящее время не может получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и исполнить принятые обязательства по договорам участия в долевом строительстве перед участниками долевого строительства.

ООО «ЛенАр» также о времени и месте проведения судебного заседания извещено надлежащим образом, явку своего представителя не обеспечило, отзыв на иск не представило.

До рассмотрения дела по существу Истец заявил ходатайство об уточнении искового заявления, в котором просит признать за ООО «Газхолдмаш» право собственности на законченный строительством объект 100 % готовности – Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ноябрьск, микрорайон П-7, на земельных участках с кадастровыми номерами: 89:12:110406:823 и 89:12:110406:824, в состав которого входят квартиры:

№ п/п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	в том числе	
						жилая	не жилая
1	1	1	1	2	43,70	23,40	20,30
2	2	1	1	1	33,70	14,20	19,50
3	3	1	1	1	33,60	14,20	19,40
4	4	1	1	2	44,40	23,50	20,90
5	5	1	2	2	44,20	23,50	20,70
6	6	1	2	1	33,80	14,40	19,40
7	7	1	2	1	33,50	14,20	19,30
8	8	1	2	2	44,40	23,90	20,50
9	9	1	3	2	44,20	23,70	20,50
10	10	1	3	1	33,50	14,30	19,20
11	11	1	3	1	33,70	14,30	19,40
12	12	1	3	2	44,10	23,50	20,60
13	13	2	1	2	43,80	23,60	20,20
14	14	2	1	1	33,60	14,20	19,40
15	15	2	1	1	33,30	14,10	19,20
16	16	2	1	2	43,90	23,50	20,40
17	17	2	2	2	43,40	23,00	20,40
18	18	2	2	1	33,80	14,40	19,40
19	19	2	2	1	32,90	13,80	19,10
20	20	2	2	2	43,70	23,60	20,10



21	21	2	3	2	43,80	23,30	20,50
22	22	2	3	1	33,80	14,30	19,50
23	23	2	3	1	33,90	14,50	19,40
24	24	2	3	2	43,70	23,40	20,30
25	25	3	1	2	43,40	23,40	20,00
26	26	3	1	1	33,80	14,30	19,50
27	27	3	1	1	33,60	14,20	19,40
28	28	3	1	2	43,50	23,40	20,10
29	29	3	2	2	43,70	23,60	20,10
30	30	3	2	1	34,30	14,60	19,70
31	31	3	2	1	33,70	14,20	19,50
32	32	3	2	2	43,50	23,40	20,10
33	33	3	3	2	44,10	23,70	20,40
34	34	3	3	1	34,30	14,70	19,60
35	35	3	3	1	33,50	14,20	19,30
36	36	3	3	2	43,70	23,50	20,20
37	37	4	1	2	43,60	23,40	20,20
38	38	4	1	1	33,60	14,20	19,40
39	39	4	1	1	33,50	14,20	19,30
40	40	4	1	2	43,20	23,20	20,00
41	41	4	2	2	43,30	23,30	20,00
42	42	4	2	1	33,60	14,30	19,30
43	43	4	2	1	33,70	14,30	19,40
44	44	4	2	2	43,10	23,20	19,90
45	45	4	3	2	43,30	23,40	19,90
46	46	4	3	1	33,80	14,30	19,50
47	47	4	3	1	33,50	14,10	19,40
48	48	4	3	2	43,00	23,20	19,80
<b>Итого</b>					<b>1856,70</b>	<b>905,10</b>	<b>951,60</b>

а также нежилое помещение магазина общей площадью 258,70 м<sup>2</sup>, торговой площадью 189,60 м<sup>2</sup>, расположенное на 1-м и 2-м этажах 3-х этажного жилого дома, в целях постановки на кадастровый учет для их дальнейшей передачи участникам долевого строительства АО «ФЖС ЯНАО» и ООО «ЛенАр», соответственно, и государственной регистрации права собственности на квартиры, нежилое помещение магазина, общее имущество в многоквартирном доме и земельные участки пропорционально размеру общей площади принадлежащих участникам долевого строительства помещений.

Судом приняты к рассмотрению уточненные иски требования.

В порядке, предусмотренном статьей 163 АПК РФ, в предварительном судебном заседании открытым 23.11.2023 в связи с привлечением Управления Федеральной службы по государственной регистрации, кадастру и картографии по ЯНАО был объявлен перерыв до 27.11.2023.

Информация о перерыве была размещена на официальном сайте суда в сети Интернет. После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе участников, в отсутствие представителей Ответчика и третьих лиц.

Представитель Истца в судебном заседании на уточненных исковых требованиях настаивал.

Рассмотрев материалы дела, исследовав представленные по делу доказательства, заслушав представителей Истца и третьего лица, суд находит уточненные исковые требования подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, определением Арбитражного суда ЯНАО от 01.12.2022 по делу № А81-3738/2016 о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Стройсистема» (первоначального застройщика) удовлетворено заявление ООО «Газхолодмаш» о намерении приобрести объект незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика. Объект - «Многokвартирный жилой дом № 1 с магазином, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, микрорайон П-7», в целях завершения строительства и исполнения обязательств перед участниками долевого строительства передан ООО «Газхолодмаш».

05 декабря 2022 года конкурсный управляющий ООО «Стройсистема» по договору о передаче объекта и земельных участков передал объект незавершенного строительства и земельные участки под объектом ООО «Газхолодмаш».

Земельные участки, на которых велось строительство спорного объекта, предоставлены Департаментом имущественных отношений Администрации города Ноябрьск во владение и пользование ООО «Газхолодмаш» сроком аренды до 09 февраля 2024 года.

Прежний застройщик ООО «Стройсистема» осуществляло деятельность по строительству спорного объекта на основании разрешений на строительство:

- № RU89305000-688 от 28.11.2012;
- № 89-RU89305000-969-2015 от 24.07.2015;
- № 89-RU89305000-1066-2016 от 05.09.2016;
- № 89-RU89305000-1127-2017 от 06.06.2017;
- № 89-RU89305000-1261-2018 от 12.04.2018;
- № 89-RU89305000-1331-2018 от 13.12.2018;
- № 89-RU89305000-1413-2021 от 24.03.2021.

При этом 28.11.2012 Администрацией было выдано разрешение на строительство многоквартирного жилого дома № 2 № RU89305000-688, согласно которому параметр этажности здания составлял 3 этажа, общая площадь 2 524,92 м<sup>2</sup>, общая площадь квартир 1 870,56 м<sup>2</sup> жилая площадь квартир 897,84 м<sup>2</sup>.

В процессе строительства ООО «Стройсистема» было принято решение об изменении строительных характеристик объекта строительства (добавлена дополнительная блочная секция в виде коммерческих площадей под магазины), на основании чего изменена проектная документация и проведена ее негосударственная экспертиза. Застройщиком получено положительное заключение в отношении измененной проектной документации № 56-2-1-3-0138-16 от 30.06.2016 о соответствии проектной документации на строительство объекта требованиям технических регламентов, требованиям нормативных технических документов, подготовленное Научно-техническим центром «ПРОМБЕЗОПАСНОСТЬ - ОРЕНБУРГ».



В связи с этим Администрацией выдано новое разрешение на строительство № 89-RU89305000-1066-2016 от 05.09.2016 с указанием в наименовании объекта строительства наличие дополнительной блок-секции «Многоквартирный жилой дом № 1 с магазином». При этом ООО «Стройсистема» не уведомило орган государственного строительного надзора о начале работ после изменения проекта.

10 февраля 2023 года Администрация выдала Истцу разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом № 1 с магазином, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, микрорайон П-7» с кадастровыми номерами земельных участков, в границах которых расположен объект капитального строительства №№ 89:12:110406:823 89:12:110406:824 со сроком действия разрешения до 30 июня 2023 года.

28 апреля 2023 года, между ООО "Газхолдмаш" (далее – Застройщик) и некоммерческой организацией «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее – Фонд) было заключено Дополнительное соглашение № 11 (далее – ДС № 11) к договору участия в долевом строительстве от 06.02.2013 № 35 (далее – ДДУ № 35, Договор), предметом которого является деятельность сторон по строительству объекта: «Многоквартирный жилой дом № 1 с магазином, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, микрорайон П-7», на земельных участках с кадастровыми номерами: 89:12:110406:823 и 89:12:110406:824 (далее – Объект).

Также участником долевого строительства объекта является ООО «ЛенАр», согласно договора участия в долевом строительстве № 2/вз от 01.12.2016 года, заключенного между ООО «Стройсистема» (обанкротившийся застройщик) и ООО «ЛенАр». Таким образом, Истец, в соответствии с определением Арбитражного суда ЯНАО от 01 декабря 2022 года, по делу № А81-3738/2016, имеет обязательства перед ООО «ЛенАр», в части передаче данному юридическому лицу недвижимого имущества в виде нежилого помещения магазина общей площадью 242,36 м<sup>2</sup> торговая площадь 194,14 м<sup>2</sup>, расположенный на 1-м и 2-м этажах 3-х этажного жилого дома.

Договор с учетом дополнительных соглашений и договора уступки прав застройщика в установленном законодательством РФ порядке зарегистрированы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу.

Решением Администрации от 04.04.2023 № 1380-23-Р спорному объекту присвоен адрес: Российская Федерация, Ямало-Ненецкий автономный округ, городской округ город Ноябрьск, город Ноябрьск, улица Муравленко, дом 12.

По завершении строительства спорного объекта Истец обратился с заявлением № 509/05 от 10 марта 2023 года в Службу государственного строительного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа Управление осуществления надзора по городам Ноябрьск и Муравленко о выдаче заключения о соответствии объекта строительства требованиям проектной документации.

По результатам рассмотрения обращения застройщика уполномоченный орган государственного строительного надзора в письме № 89-41/01-08/666 от 21.03.2023 года отказал застройщику в выдаче заключения о соответствии спорного объекта

требованиям проектной документации по причине того, что о начале строительства спорного объекта орган государственного строительного надзора заблаговременно в установленном законом порядке не извещался, проверки выполнения работ и строительных материалов в процессе строительства не производились, в настоящее время строительство спорного объекта завершено, следовательно, выдать заключение о соответствии построенного объекта требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов не представляется возможным.

Впоследствии, ООО «Газхолдмаш» направило пакет документов с заявлением в Администрацию от 24.07.2023 № 290965849 о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта «Многоквартирный жилой дом № 1 с магазином, расположенный по адресу: ЯНАО, г. Ноябрьск, микрорайон П-7». По результатам рассмотрения документов Администрация приняла решение об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта от 25.07.2023 № 89-12-154-2023 в связи с отсутствием заключения органа государственного строительного надзора согласно части 3 статьи 55 ГрК РФ.

С целью установления соответствия построенного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, Истцом была проведена строительно-техническая экспертиза. Как следует из заключения экспертизы № 23-23-СТЭ от 26 июля 2023 года:

1. Исследуемый многоквартирный жилой дом соответствует целевому назначению и градостроительному плану земельного участка. Объем максимально возможной застройки земельного участка - не превышен. Спорный объект находится в пределах (границах) своего земельного участка. Объект экспертизы не нарушает границ смежных земельных участков, минимальные отступы от границ смежных земельных участков и расположенных на них зданий - соблюдены.

2. Исследуемый объект экспертизы соответствует проектной документации в полном объеме.

3. При исследовании объекта экспертизы, было установлено отсутствие дефектов и повреждений в строительных конструкциях здания. Категория технического состояния объекта - нормативное. Объект соответствует строительным, пожарным и санитарно - эпидемиологическим нормам и правилам.

4. Ввиду отсутствия нарушений противопожарных требований, а также отсутствия повреждений строительных конструкций исследуемого здания, объект экспертизы не представляет угрозу жизни и здоровью граждан и как следствие ввод спорного объекта в эксплуатацию, и его дальнейшая эксплуатация в соответствии с функциональным назначением является безопасным.

5. Ввиду нахождения исследуемого объекта в границах своего земельного участка, не превышения максимального процента застройки, а также отсутствие нарушений границ смежных участков, можно сделать вывод об отсутствии нарушении прав и охраняемые законом интересов других лиц.



6. Ввиду отсутствия нарушений противопожарных требований, а также отсутствия повреждений строительных конструкций исследуемого здания, объект экспертизы не представляет угрозу жизни и здоровью граждан и как следствие ввод спорного объекта в эксплуатацию, и его дальнейшая эксплуатация в соответствии с функциональным назначением является безопасным.

В подтверждение соответствия объекта требованиям градостроительного законодательства и технических регламентов Истцом в материалы дела представлены:

- Акт разрешение на допуск энергоустановки к эксплуатации, выданной Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) от 08.04.2022 № 00196/5911 подтверждает соответствие энергоустановки техническому заданию, требованиям проектной документации, нормативно-техническим документам и допуск в эксплуатацию;
- Отчет (серия 23 № 00096 от 26.06.2023) об определении теплозащиты ограждающих конструкций (ООО Спектр);
- Энергетический паспорт объекта (ООО Спектр - 26.06.2023);
- Протокол испытания (№ 16806 от 27.06.2023) параметров работы вентиляционных систем (ООО Спектр);
- Справка АО «Энерго-газ-Ноябрьск» о выполнении ТУ по объекту;
- Акт АО «Энерго-Газ-Ноябрьск» готовности внутриплощадных и внутридомовых сетей от 25.05.2023 года;
- Акт АО «Энерго-Газ-Ноябрьск» технического присоединения к системе водоотведения от 02.05.2023 года;
- Акт АО «Энерго-Газ-Ноябрьск» технического присоединения к системе теплоснабжения от 02.05.2023 года;
- Акт АО «Энерго-Газ-Ноябрьск» технического присоединения к системе ХВС от 02.05.2023 года;
- Акт АО «ЭК «ВОСТОК» допуска в эксплуатацию прибора учета электрической энергии № Д8049064800102 от 16.05.2022 года;
- Акт АО «ЭК «ВОСТОК» допуска в эксплуатацию прибора учета электрической энергии № Д8049065000102 от 16.05.2022 года.
- письмо ООО «Ростелеком» от 26.06.2023 № 0507/05/2473/23 о подтверждении выполнения технических условий по объекту.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения Истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Право застройщика - лица, которое осуществляет строительство либо реконструкцию объекта недвижимости, обусловлено в первую очередь наличием у него вещного или обязательного права на сам объект недвижимости.

Статья 219 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусматривает, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о государственной

регистрации) государственственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Согласно пункту 10 статьи 40 Закона о государственной регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении) осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Данное требование установлено также статьями 51-55 ГК РФ, в соответствии с которыми по создаваемым в настоящее время объектам недвижимости к числу обязательных удостоверяющих документов относятся разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Пункт 2 статьи 1 ГК РФ предусматривает, что граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе.

Согласно части 1 статьи 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с подпунктом 5 статьи 14 Закона о государственной регистрации одним из оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества являются вступившие в законную силу судебные акты.

В связи с тем, что объективно отсутствует возможность зарегистрировать право собственности на спорный объект в установленном законом порядке, Истец не может реализовать право собственности в полном объеме.

Возможность обращения в арбитражный суд с иском о признании права собственности предоставлена статьями 11 и 12 ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права.

Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества вправе обратиться в арбитражный суд с иском о признании за ним права собственности.

В соответствии с частью 1 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (часть 2 статьи 209 ГК РФ).



В силу части 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Земельные участки, на которых ведется строительство спорного Объекта, предоставлены Департаментом имущественных отношений Администрации г. Ноябрьска во владение и пользование ООО "Газхолдмаш" (договор о передаче объекта и земельных участков от 05.12.2022 года) на основании договора аренды земельных участков, государственная собственность которых не разграничена № 32-18 от 28.02.2018 и дополнительного соглашения № 1 от 30.12.2020 года со сроком аренды до 09 февраля 2024 года.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Таким образом, из анализа правоположений статей 244, 289, 290 ГК РФ, статей 6, 39.20 ЗК РФ следует, что возникновение права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, предполагает наличие множественности сосособственников помещений, расположенных в таком доме.

Согласно пункту 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 189-ФЗ) в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит

бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (пункты 3, 5 статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ).

В соответствии со статьей 15 ЖК РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения (часть 1). Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (часть 2).

Согласно части 1 статьи 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (часть 2 статьи 16 ЖК РФ).

Из приведенных выше правовых норм следует, что объект «Многоквартирный жилой дом № 1 с магазином, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, микрорайон П-7» с кадастровыми номерами земельных участков, в границах которых расположен объект капитального строительства №№ 89:12:110406:823 89:12:110406:824 является самостоятельным объектом жилищных прав.

На момент выдачи разрешения на строительство и начала строительства, т.е. на 28.11.2012, Постановление Правительства РФ от 01.12.2021 года № 2161 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства РФ от 30 июня 2021 г. № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства РФ», которым предусмотрено обязательное ведение реестра объектов недвижимости должностными лицами службы государственного строительного надзора, а также проведение контрольных (надзорных) мероприятий строящихся объектов капитального строительства, еще не было принято.

После принятия указанного постановления, строящийся объект недвижимости был построен на 90%, в реестр объектов недвижимости должностными лицами службы государственного строительного надзора внесен не был и в отношении него проведение контрольных (надзорных) мероприятий не проводилось.

На момент выдачи разрешения на строительство и начала строительства, т.е. на 28.11.2012, статья 54 ГрК РФ не предусматривала обязательное ведение реестра объектов недвижимости должностными лицами службы государственного строительного надзора, а также проведение контрольных (надзорных) мероприятий строящихся объектов капитального строительства.

После принятия статьи 54 ГрК РФ в редакции Федерального закона от 11.06.2021 года № 170-ФЗ, которая предусматривает обязательное ведение реестра объектов недвижимости должностными лицами службы государственного строительного надзора, а также проведение контрольных (надзорных) мероприятий с их стороны строящихся объектов капитального строительства, спорный объект недвижимости был уже построен на 90%.



Исходя из статьи 2 ГрК РФ градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с нормами статьи 51 ГрК РФ, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные статьей 51 названного Кодекса документы.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Жилищным Кодексом Российской Федерации (часть 1). Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество (часть 2).

В пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» разъяснено, если собственником всех помещений в здании становится одно лицо, оно вправе, обратившись с заявлением к органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, избрать правовой режим здания как единого объекта. В этом случае с момента внесения в реестр соответствующей записи возникает право собственности указанного лица на здание и прекращается его право собственности на отдельные помещения.

Принимая во внимание все вышеизложенное, законодатель предусмотрел право собственника владеть своим имуществом в едином комплексе как единого целого в виде многоквартирного жилого здания.

При таких обстоятельствах, суд считает, что требование ООО «Газхолдмаш» о признании за ним права собственности на указанный объект недвижимости является обоснованным и подлежащим удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ, расходы по уплате государственной пошлины суд оставляет за Истцом, поскольку решение о признании права собственности Истца на возведенное им строение не может рассматриваться как принятое против органа местного самоуправления, не имеющего противоположных с заявителем юридических интересов.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

## РЕШИЛ:

1. Уточненные иски удовлетворить.

Признать за обществом с ограниченной ответственностью "Газхолдмаш" (ИНН 7736540833, ОГРН 1067746677844) право собственности на законченный строительством объект 100 % готовности – Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ноябрьск, микрорайон П-7, на земельных участках с кадастровыми номерами: 89:12:110406:823 и 89:12:110406:824, в состав которого входят квартиры:

№ п/п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м.	в том числе	
						жилая	не жилая
1	1	1	1	2	43,70	23,40	20,30
2	2	1	1	1	33,70	14,20	19,50
3	3	1	1	1	33,60	14,20	19,40
4	4	1	1	2	44,40	23,50	20,90
5	5	1	2	2	44,20	23,50	20,70
6	6	1	2	1	33,80	14,40	19,40
7	7	1	2	1	33,50	14,20	19,30
8	8	1	2	2	44,40	23,90	20,50
9	9	1	3	2	44,20	23,70	20,50
10	10	1	3	1	33,50	14,30	19,20
11	11	1	3	1	33,70	14,30	19,40
12	12	1	3	2	44,10	23,50	20,60
13	13	2	1	2	43,80	23,60	20,20
14	14	2	1	1	33,60	14,20	19,40
15	15	2	1	1	33,30	14,10	19,20
16	16	2	1	2	43,90	23,50	20,40
17	17	2	2	2	43,40	23,00	20,40
18	18	2	2	1	33,80	14,40	19,40
19	19	2	2	1	32,90	13,80	19,10
20	20	2	2	2	43,70	23,60	20,10
21	21	2	3	2	43,80	23,30	20,50
22	22	2	3	1	33,80	14,30	19,50
23	23	2	3	1	33,90	14,50	19,40
24	24	2	3	2	43,70	23,40	20,30
25	25	3	1	2	43,40	23,40	20,00
26	26	3	1	1	33,80	14,30	19,50
27	27	3	1	1	33,60	14,20	19,40
28	28	3	1	2	43,50	23,40	20,10
29	29	3	2	2	43,70	23,60	20,10
30	30	3	2	1	34,30	14,60	19,70
31	31	3	2	1	33,70	14,20	19,50
32	32	3	2	2	43,50	23,40	20,10
33	33	3	3	2	44,10	23,70	20,40
34	34	3	3	1	34,30	14,70	19,60
35	35	3	3	1	33,50	14,20	19,30



36	36	3	3	2	43,70	23,50	20,20
37	37	4	1	2	43,60	23,40	20,20
38	38	4	1	1	33,60	14,20	19,40
39	39	4	1	1	33,50	14,20	19,30
40	40	4	1	2	43,20	23,20	20,00
41	41	4	2	2	43,30	23,30	20,00
42	42	4	2	1	33,60	14,30	19,30
43	43	4	2	1	33,70	14,30	19,40
44	44	4	2	2	43,10	23,20	19,90
45	45	4	3	2	43,30	23,40	19,90
46	46	4	3	1	33,80	14,30	19,50
47	47	4	3	1	33,50	14,10	19,40
48	48	4	3	2	43,00	23,20	19,80
Итого					1856,70	905,10	951,60

а также нежилое помещение магазина общей площадью 258,70 м<sup>2</sup>, торговой площадью 189,60 м<sup>2</sup>, расположенное на 1-м и 2-м этажах 3-х этажного жилого дома, в целях постановки на кадастровый учет для их дальнейшей передачи участникам долевого строительства НО «ФЖС ЯНАО» и ООО «ЛенАр», соответственно, и государственной регистрации права собственности на квартиры, нежилое помещение магазина, общее имущество в многоквартирном доме и земельные участки пропорционально размеру общей площади принадлежащих участникам долевого строительства помещений.

2. Настоящее решение является основанием для внесения изменений в государственный кадастровый учет в отношении объекта и внесения сведений об объекте недвижимости в ЕГРН.

3. Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия (изготовления его в полном объеме) путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа разъясняет, что в соответствии со статьей 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, что решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

С.В. Соколов

<p>Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа</p> <p><b>КОПИЯ ВЕРНА</b> 28 декабря 2023</p> <p>Судья, судебного заседания Мамадулина М.Г.</p>	<p>Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа</p> <p><b>РЕШЕНИЕ</b> (ОПРЕДЕЛЕНИЕ, ПОСТАНОВЛЕНИЕ) ПОСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ</p> <p>2023 года 20 декабря</p> <p>Секретарь, судебного заседания Мамадулина М.Г.</p>
---	--

АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО  
АВТОНОМНОГО  
ОКРУГА



Всего прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
на листах *10/11/11*  
Секретарь Арбитражного  
суда ЯНАО Мамадулина М.Г.

