



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460024
<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Оренбург
22 ноября 2022 года

Дело № А47-5975/2022

Резолютивная часть решения объявлена 15 ноября 2022 года
В полном объеме решение изготовлено 22 ноября 2022 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Калашниковой А.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Соколовой Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

общества с ограниченной ответственностью «ИЕСА Капитал - специализированный застройщик», г. Оренбург (ИНН 5610131349, ОГРН 1095658029961)

к администрации муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, Оренбургская область, Оренбургский район, с. Нежинка (ИНН 5638029031, ОГРН 1055638082697)

с привлечением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требования относительно предмета спора:

администрация муниципального образования Оренбургский район;

управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области

о признании права собственности (с учетом принятых уточнений).

При участии представителей сторон:

от истца: Аитов А.Д. – представитель по доверенности от 14.03.2022, паспорт;

от ответчика: представитель не явился

от третьих лиц: представители не явились

Ответчик, третьи лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебное заседание не явились.

Судебное заседание проводится в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей ответчика, третьих лиц.

Иск заявлен (с учетом уточнения от 30.09.2022, принятого судом в порядке ст. 49 АПК РФ) о признании права собственности общества с ограниченной ответственностью «ИЕСА Капитал» - специализированный застройщик» на

- на однокомнатную жилую квартиру № 1, площадью 43,1 кв.м., расположенную на 1 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на однокомнатную жилую квартиру № 2, площадью 35,0 кв.м., расположенную на 1 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация. Оренбургская область. Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 3, площадью 52,1 кв.м., расположенную на 1 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация. Оренбургская область. Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 4, площадью 85,8 кв.м., расположенную на 1 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 5, площадью 76,4 кв.м., расположенную на 1 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1120,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация. Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на однокомнатную жилую квартиру № 6, площадью 43,0 кв.м., расположенную на 2 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область. Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на однокомнатную жилую квартиру № 7, площадью 35,5 кв.м., расположенную на 2 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 8, площадью 52,2 кв.м., расположенную на 2 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация. Оренбургская область. Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 9, площадью 85,6 кв.м., расположенную на 2 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация. Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 10, площадью 76,1 кв.м., расположенную на 2 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на однокомнатную жилую квартиру № 11, площадью 43,5 кв.м., расположенную на 3 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область. Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на однокомнатную жилую квартиру № 12, площадью 35,4 кв.м., расположенную на 3 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 13, площадью 52,0 кв.м., расположенную на 3 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 14, площадью 84,6 кв.м., расположенную на 3 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 15, площадью 76,6 кв.м., расположенную на 3 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка.

Определением от 28.06.2022 привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требования относительно предмета спора: администрация муниципального образования Оренбургский район и управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

Истец искимые требования поддерживает в полном объеме. В обоснование иска ссылается на права собственника на земельный участок, на котором построен многоквартирный дом, соответствие построенного объекта градостроительных и строительных норм и правил, санитарных и противопожарных норм. Указывает, что строительство осуществлялось на основании разрешения от 22.06.2018 сроком действия до 22.06.2022 в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Ответчик возражает против удовлетворения исковых требований по основаниям, указанным в отзыве на исковое заявление. В выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию трехэтажного жилого дома с

техподпольем № 45 (далее - объект) истцу отказано по основаниям, предусмотренным п. 7 ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отсутствие акта о подключении (технологическом присоединении) построенного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; в виду отсутствие разрешения на строительство объекта в его настоящем месторасположении. В частности, разрешение на строительство объекта № 56-521314-077-2018 от 22.06.2018 года, на которое ссылается истец, выдавалось на размещение в соответствии с проектом планировки и межевания, утвержденным постановлением ответчика от 29.12.2014 года, кроме того, не обеспечены мероприятия по доступности многоквартирного дома для инвалидов.

От администрации муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области (третье лицо) поступил отзыв на исковое заявление. В отзыве отмечает, что документация по территориальному планированию, документация градостроительному зонированию, а также документация по планировке территории администрацией муниципального образования Оренбургский район не разрабатывались и не согласовывались. Просит в иске отказать, со ссылкой на п.1 ч. 6 ст. 55 ГрК РФ поскольку основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию явилось отсутствие документов, указанных в ч. 3, 4 ст. 55 ГрК РФ.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (третье лицо) отзыв на исковое заявление не представило.

Истец и ответчик не заявили ходатайства о необходимости предоставления дополнительных доказательств. В связи с чем, суд рассматривает дело исходя из совокупности имеющихся в деле доказательств, с учетом положений ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

При рассмотрении материалов дела судом установлены следующие обстоятельства.

На основании Разрешения на строительство № 56-521314-077-2018 от 22.06.2018 года, выданного администрацией МО Нежинский сельсовет Оренбургского района, истцом построен трехэтажный многоквартирный жилой дом с техподпольем № 45, тип «Брик хаус-300», размещенный на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:29.

Земельный участок с кадастровым номером 56:21:1409001:29 принадлежит истцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 19.02.2022 № 99/2022/450721665.

На земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:29 был построен многоквартирный дом на основании утвержденного проекта строительства трехэтажного жилого дома с техподпольем № 45, тип «Брик хаус-300», и выданного администрацией МО Оренбургский район

Оренбургской области № 56- 521314-077-2018 от 22.06.2018 года, начало работ - 10.12.2020, окончание работ - 10.12.2021.

Истцом инициированы действия по внесению изменений в Генеральный план муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района, правила землепользования и застройки, и в проект планировки территории и проект межевания территории 05/2014-11П, направленные, по мнению истца, на более рациональное использование принадлежащего ему земельного участка с кадастровым номером 56:21:1409001:29, в том числе, путем изменения расположения дома № 45 в пределах границ земельного участка.

Администрация муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области Постановлением от 17.12.2021 № 449-п «О принятии решения о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории для размещения домов малоэтажной жилой застройки на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:29, утвержденный постановлением администрации муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 29.12.2014 № 949-п» приняла предложение ООО «ИЕСА КАПИТАЛ» - о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории для размещения домов малоэтажной жилой застройки на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:29, утвержденный постановлением администрации муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 29.12.2014 № 949-п, в целях приведения его в соответствие с документами территориального планирования муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области и рекомендовала заинтересованным лицам в десятидневный срок со дня обнародования настоящего постановления представить в письменной форме свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании внесения изменений в документацию по планировке территории в администрацию муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области; представить в администрацию муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области разработанный проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории для размещения домов малоэтажной жилой застройки на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:29, утвержденный постановлением администрации муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 29.12.2014 № 949-п.

Постановлением администрации муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области «Об утверждении внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории для размещения домов малоэтажной жилой застройки на

земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:29, утвержденный постановлением администрации муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 29.12.2014 № 949-п» от 28.01.2022 № 11 утверждены внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории для размещения домов малоэтажной жилой застройки на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:29, утвержденный постановлением администрации муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 29.12.2014 № 949-п, в части изменения назначения объекта капитального строительства, расположенного в юго-западной части земельного участка с кадастровым номером 56:21:1409001:29.

В период рассмотрения настоящего дела, из исходного земельного участка с кадастровым номером 56:21:1409001:29, на котором был расположен построенный многоквартирный жилой дом № 45, образован земельный участок с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, площадью 1 737 кв.м., с видом разрешенного использования - малоэтажная жилая застройка (код 2.1.1), а также коммунальное обслуживание (код 3.1); здравоохранение (код 3.4), магазины (код 4.4).

В настоящий момент спорный многоквартирный жилой дом № 45 расположен в пределах границ образованного земельного участка с кадастровым номером 56:21:1409001:2340 (дата присвоения кадастрового номера 13.07.2022), принадлежащего истцу на праве собственности (выписка из ЕГРН от 23.08.2022).

Истец обратился в администрацию муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области с заявлением от 11.02.2022 № 49 о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию.

В ответ на заявление администрация МО Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области письмом от 16.02.2022 № 226 в выдаче разрешения отказала, с указанием на то, что:

- к заявлению не приложены акты о подключении (технологическом присоединении) построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (газ, электричество, водоснабжение, водоотведение);

- место расположения построенного ОКС не соответствует проекту планировки территории и проекту межевания территории 05/2014-ПП, утвержденному постановлением администрации муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 29.12.2014 № 949-п;

- в ранее выданное разрешение на строительство № 56-521314-077-2018 от 22.06.2018 не внесены изменения, согласно утвержденным уполномоченным органом изменениям проекта планировки и проекта межевания территории для размещения домов малоэтажной жилой

застройки на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:29, в части расположения построенного ОКС.

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

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее – установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

На основании пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого

находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно пункту 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.07.2020, иск о признании права собственности на самовольную постройку может быть удовлетворен при наличии условий, указанных в пункте 3 статьи 222 ГК РФ, в отсутствие со стороны истца очевидных признаков явного и намеренно недобросовестного поведения.

Суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности, к получению разрешения на строительство, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения.

Признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда.

Иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при определении судом того, что единственными признаками самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство, к получению которого лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры.

В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Однако, во всяком случае суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности, к получению разрешения на строительство, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения.

Приведенное требование направлено на то, чтобы воспрепятствовать явным злоупотреблениям, правом легализовать постройку, которое предусмотрено пунктом 3 статьи 222 ГК РФ (статья 10 ГК РФ).

Из положений пункта 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации", следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за

создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

Согласно правовому подходу, указанному в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, поскольку по общему правилу самовольное строительство запрещено, а самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом.

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

Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей. В противном случае лица, осуществившие самовольное строительство и заявляющие требования в порядке пункта 3 статьи 222 ГК РФ, оказались бы в более привилегированном положении по отношению к добросовестным застройщикам, которые осуществили строительство в порядке и с соблюдением требований статей 51, 55 ГрК РФ.

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 № 595-О-П разъяснено, что самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. В этом смысле вынося решение о признании самовольной постройки в порядке пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд фактически легализует нарушения, совершенные самовольным застройщиком, а поэтому должен учесть баланс частного и публичного интереса, конкретные фактические обстоятельства дела.

Как следует из материалов дела общество с ограниченной ответственностью «ИЕСА Капитал - специализированный застройщик» обращалась в порядке статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство жилого дома с указанными в иске характеристиками. Данное разрешение было получено.

Представленными заключениями подтверждается, что спорный многоквартирный жилой дом построен в соответствии с утвержденной

проектной документацией в части архитектурных и технических решений, характеристик жилого дома.

Суд учитывает, что представленными доказательствами подтверждается согласованное со стороны уполномоченного органа в проекте планировки и межевания территории изменение места размещения запроектированного и фактически построенного спорного МКД.

На основании обращения истца администрацией муниципального образования Нежинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в 2022 году принято решение об утверждении внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории для размещения домов малоэтажной жилой застройки на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:29, в части изменения назначения объекта капитального строительства, расположенного в юго-западной части земельного участка с кадастровым номером 56:21:1409001:29, в соответствии с действующим документом территориального планирования - Генеральный план муниципального образования.

Таким образом, построенный объект на момент рассмотрения спора в суде соответствует градостроительным нормам и правилам муниципального образования Нежинский сельсовет.

В связи с чем, суд полагает, что очевидных признаков явного и намеренно недобросовестного поведения застройщиком не установлено.

На основании правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, суды выясняют вопросы о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, о том, учтены ли при возведении спорной постройки требования санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и другого в зависимости от назначения и месторасположения объекта.

Безопасность возведенных строений и возможность их легализации определяется с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», а также иных специальных нормативно-правовых актов.

Таким образом, истец должен в порядке, предусмотренном названными законодательными актами представить положительные заключения соответствующих служб и организаций, свидетельствующие о соответствии самовольной постройки установленным нормам и правилам, а также возможности введения ее в последующем в эксплуатацию (статья 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Исследовав представленные в материалы дела документальные доказательства, суд приходит к выводу, что спорный объект недвижимого имущества соответствует строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, градостроительным нормам, что подтверждается соответствующими внесудебными заключениями.

Согласно экспертному заключению от 06.04.2022 по результатам строительно-технической экспертизы проведенной ООО «Центр экспертиз», трехэтажный жилой дом с техподпольем № 45 тип «Брик-хаус-300, расположенный по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, село Нежинка, и жилые помещения (квартиры), входящие в его состав, пригодны для эксплуатации, соответствуют строительным нормам, правилам и требованиям регламентов технической безопасности зданий и сооружений, не создают угрозу жизни и здоровью гражданам, техническое состояние строительных конструкций здания жилого многоквартирного дома и жилых помещений, оценивается как «исправное».

Согласно экспертному заключению от 14.04.2022 по результатам экспертизы на соответствие требованиям пожарной безопасности, трехэтажный жилой дом с техподпольем № 45 тип «Брик-хаус-300, расположенный по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, село Нежинка, и жилые помещения (квартиры), входящие в его состав, соответствует пожарным нормам и правилам, не создают угрозу жизни и здоровью гражданам. Нарушений норм противопожарной безопасности не выявлено.

Согласно экспертному заключению от 21.04.2022 по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы, проведенной ООО «Центр экспертиз», трехэтажный жилой дом с техподпольем № 45 тип «Брик-хаус-300, расположенный по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, село Нежинка, и жилые помещения (квартиры), входящие в его состав, соответствует санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью гражданам.

В судебном заседании истец пояснил, что в доме монтируется пандус в целях соблюдения положений ч. 2 ст. 15 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ (обеспечение доступа инвалидов, маломобильных групп населения), в подтверждение чего представлены фотографии.

Также истцом устранены нарушения, указанные в отзыве на иск, а именно в соответствии с ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» образован отдельный земельный участок под многоквартирным домом с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, площадью 1 737 кв.м.

Судом изучены отношения, связанные с подключением МКД к инженерным сетям. В материалы дела представлены доказательства

принадлежности наружных сетей водоотведения ООО «Водоканалстройсервис» с кадастровым номером 56:21:1409001:1693, а также КНС, ЛОС. Согласно сведениям ООО «Водоканалстройсервис» многоквартирный жилой дом № 45 тип «Брик хаус-300» присоединены к данным сетям согласно выданным техническим условиям.

В свою очередь между ООО «Оренбург Водоканал» и ООО «Водоканалстройсервис» заключен договор от 10.06.2022 водоотведения. Приложением № 6 к договору являются сведения о точках приема поверхностных сточных вод абонента, куда включены объекты, относящиеся к застройке жилого комплекса «Золотой квартал».

Ответчиком, третьими лицами возражений по указанным заключениям не представлены, выводы в них изложенные не опровергнуты. Документальных доказательств, свидетельствующих о том, что возведенный объект создает угрозу жизни и здоровью граждан и сохранение постройки нарушает охраняемые интересы других лиц, материалы дела не содержат. Необходимая площадь застройки соблюдена.

На основании изложенного, у суда отсутствуют основания для вывода о несоответствии построенного объекта строительным, градостроительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам.

Принимая во внимание, что земельный участок отводился для целей строительства, учитывая, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан, суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению на основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" вступившее в законную силу решение суда будет являться основанием для регистрации уполномоченным органом права собственности за истцом на спорные объекты недвижимости.

В части требования истца о закреплении за истцом в порядке ст. 36 ЖК РФ права общей долевой собственности на части дома, не входящего в состав жилых квартир суд считает необходимым указать следующее.

Собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме, а также земельный участок, указанный в п. 2 ст. 287.6 ГК РФ (п. 1 ст. 290 ГК РФ).

Перечень общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой

собственности, определен ст. 36 ЖК РФ и п. п. 2 - 9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Таким образом, правомочия собственника помещения в МКД определяют правомочия собственника в праве общей долевой собственности в силу закона, а не в силу признания данного требования судом.

Согласно статье 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

Как разъяснено в п. 27 "Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) судебные издержки, понесенные в связи с рассмотрением требования о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную застройщиком без получения необходимых разрешений на принадлежащем ему земельном участке, не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, при отсутствии нарушения прав истца ответчиком.

В связи с чем, расходы по оплате государственной пошлины относятся на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л :

1. Исковые требования удовлетворить.

2. Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «Иеса Капитал» - специализированный застройщик» на следующее имущество:

- на однокомнатную жилую квартиру № 1, площадью 43,1 кв.м., расположенную на 1 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на однокомнатную жилую квартиру № 2, площадью 35,0 кв.м., расположенную на 1 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация. Оренбургская область. Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 3, площадью 52,1 кв.м., расположенную на 1 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация. Оренбургская область. Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 4, площадью 85,8 кв.м., расположенную на 1 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 5, площадью 76,4 кв.м., расположенную на 1 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1120,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация. Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на однокомнатную жилую квартиру № 6, площадью 43,0 кв.м., расположенную на 2 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область. Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на однокомнатную жилую квартиру № 7, площадью 35,5 кв.м., расположенную на 2 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 8, площадью 52,2 кв.м., расположенную на 2 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация. Оренбургская область. Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 9, площадью 85,6 кв.м., расположенную на 2 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация. Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 10, площадью 76,1 кв.м., расположенную на 2 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на однокомнатную жилую квартиру № 11, площадью 43,5 кв.м., расположенную на 3 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область. Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на однокомнатную жилую квартиру № 12, площадью 35,4 кв.м., расположенную на 3 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 13, площадью 52,0 кв.м., расположенную на 3 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 14, площадью 84,6 кв.м., расположенную на 3 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация, Оренбургская облаем.. Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка;

- на двухкомнатную жилую квартиру № 15, площадью 76,6 кв.м., расположенную на 3 этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома площадью 1126,8 кв.м., в составе 15 квартир, дом № 45, с техподпольем, тип «Брик хаус-300», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1409001:2340, по адресу Российская Федерация. Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, село Нежинка.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Оренбургской области.

Судья

А.В. Калашникова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 29.12.2021 7:14:02

Кому выдана Калашникова Анна Васильевна