

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

153022, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, 59-Б

<http://ivanovo.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

Дело № А17-10738/2022

г. Иваново

01 марта 2024 года

Резолютивная часть решения объявлена 21 февраля 2024 года

Арбитражный суд Ивановской области  
в составе судьи Ильичевой Оксаны Александровны,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Молозиной Т.А.  
рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску  
администрации города Иванова (ИНН 3728012487, ОГРН 1023700543624, Ивановская  
область, город Иваново)  
к индивидуальному предпринимателю Веселкову Михаилу Анатольевичу (ИНН  
370305737232, ОГРН 310370310300019, Ивановская область, город Кинешма)  
об обязанности осуществить демонтаж (полную разборку) самовольно возведенного объекта –  
двухэтажного здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером  
37:24:030125:162 по адресу: город Иваново, улица Рыбинская, дом 55, в течение трех  
месяцев с момента вступления в законную силу решения суда,  
и встречному исковому заявлению  
индивидуального предпринимателя Веселкова Михаила Анатольевича (ИНН 370305737232,  
ОГРН 310370310300019, Ивановская область, город Кинешма)  
к администрации города Иванова (ИНН 3728012487, ОГРН 1023700543624, Ивановская  
область, город Иваново)  
о признании права собственности на нежилое здание, площадью 456,0 ± 0,3 кв.м.,  
расположенное на земельном участке с кадастровым № 37:24:030125:162, по адресу:  
Ивановская область, г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 55 (с учетом уточнения от 14.01.2023),  
третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора:  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Ивановской области (ИНН 3702064145, ОГРН 1043700251099, Ивановская область, город  
Иваново), Служба государственного строительного надзора Ивановской области (ИНН  
3729016452, ОГРН 1033700062714, Ивановская область, город Иваново), межрегиональное  
территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным  
имуществом во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях (ИНН  
3329056771, ОГРН 1133340004401, Владимирская область, город Владимир), Федеральное  
государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Верхневолжский государственный агробиотехнологический университет» (ОГРН  
1033700052858, ИНН 3728012857, Ивановская область, город Иваново).  
при участии в судебном заседании:  
от предпринимателя Веселкова М.А. – представителей Хусаинова В.Т. по доверенности от  
22.10.2021, диплому, паспорту; адвоката Люсовой Ж.В. по доверенности от 25.07.2023,  
удостоверению адвоката,

код для идентификации:

установил:

Определением Советского районного суда города Иванова от 19.10.2022 по делу № 2-973/2022 исковое заявление администрации города Иванова (далее – Администрация) к индивидуальному предпринимателю Веселкову Михаилу Анатольевичу (далее – предприниматель, Веселков М.А.) об обязанности осуществить демонтаж (полную разборку) самовольно возведенного объекта – двухэтажного здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030125:162 по адресу: город Иваново, улица Рыбинская, дом 55, в течение трех месяцев с момента вступления в законную силу решения суда, и встречное исковое заявление предпринимателя Веселкова М.А. к Администрации о признании права собственности на нежилое здание площадью 446,1 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030125:162 по адресу: город Иваново, улица Рыбинская, дом 55, с привлечением в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области, Службы государственного строительного надзора Ивановской области, межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях, передано в Арбитражный суд Ивановской области по подсудности.

Определением Арбитражного суда Ивановской области от 21.11.2022 исковое заявление принято к производству суда, предварительное судебное заседание назначено на 16.01.2023.

Протокольным определением суда от 16.01.2023 в порядке ст.ст. 136, 137, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание арбитражного суда первой инстанции назначено на 02.03.2023.

В судебном заседании от 02.03.2023 рассмотрено ходатайство администрации города Иванова о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ФГБОУ ВО «Ивановская государственная сельскохозяйственная академия имени Д.К. Беляева».

Арбитражный суд протокольным определением от 02.03.2023, руководствуясь ст.ст. 51, 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ФГБОУ ВО «Ивановская государственная сельскохозяйственная академия имени Д.К. Беляева».

Протокольным определением суда от 02.03.2023 в порядке ст. 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное разбирательство откладывалось на 03.04.2023.

В судебном заседании от 03.04.2023 рассмотрено ходатайство индивидуального предпринимателя Веселкова М.А. о назначении экспертизы по делу.

Определением суда от 10.04.2023 производство по делу приостановлено в связи с назначением экспертизы по делу, проведение экспертизы поручено обществу с ограниченной ответственностью «Иваново Геопроект»), экспертам Шишлову Леониду Васильевичу, Матвееву Сергею Юрьевичу, Шульцу Валентину Леонидовичу, срок проведения экспертизы – 20 рабочих дней с момента поступления материалов дела и экспертного осмотра.

В соответствии с указанным определением с целью проведения экспертизы эксперту предоставлены в электронном виде: материалы дела № А17-10738/2022 (за исключением судебных актов, протоколов судебных заседаний, технического заключения) в электронном виде, а также определение суда о приостановлении производства по делу.

В суд 23.05.2023 от ООО «Иваново Геопроект» поступило ходатайство о предоставлении дополнительных сведений об объекте исследования.

Определением суда от 30.05.2023 судебное заседание по рассмотрению ходатайства эксперта назначено на 27.06.2023.

Определением суда от 13.09.2023 ходатайство общества с ограниченной ответственностью «Иваново Геопроект» о представлении дополнительных документов

удовлетворено судом, продлен срок проведения экспертизы на 20 дней с момента получения запрошенных документов.

По состоянию на 31.10.2023 заключение эксперта в суд не поступило.

Определением суда от 31.10.2023 назначено судебное заседание по рассмотрению вопроса о возможности возобновления производства по делу на 14.12.2023. Суд обязал явкой в судебное заседание экспертов Шишлова Леонида Васильевича, Матвеева Сергея Юрьевича, Шульца Валентина Леонидовича в случае непредставления экспертного заключения.

Обществом с ограниченной ответственностью «Иваново Геопроект» 30.11.2023 в материалы дела представлено экспертное заключение №243/2023.

Протокольным определением суда от 14.12.2023 на основании ст. 146 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, производство по делу возобновлено.

Протокольным определением суда от 14.12.2023 в соответствии со статьей 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание первой инстанции отложено на 16.01.2024.

В судебном заседании 16.01.2024 представитель третьего лица ФГБОУ ВО «Верхневолжский ГАУ» пояснил, что произведена смена наименования лица. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ивановская государственная сельскохозяйственная академия имени Д.К. Беляева» переименовано в Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования Верхневолжский государственный агробиотехнологический университет», что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Судом в судебном заседании 16.01.2024 разрешалось ходатайство сторон о вызове в суд экспертов, проводивших экспертизу, общества с ограниченной ответственностью «Иваново Геопроект» Матвеева Сергея Юрьевича, Шишлова Леонида Васильевича в связи с необходимостью дачи пояснений по экспертному заключению.

Суд определением от 16.01.2024 ходатайство сторон удовлетворил, вызвал в судебное заседание экспертов, проводивших экспертизу, общества с ограниченной ответственностью «Иваново Геопроект» Матвеева Сергея Юрьевича, Шишлова Леонида Васильевича, на основании ст. 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание отложено на 12.02.2024.

В судебном заседании 12.02.2024 судом допрошены эксперты, проводившие экспертизу, Матвеев С.Ю., Шишлов Л.В.

На основании ст. 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации протокольным определением от 12.02.2024 в судебном заседании объявлен перерыв до 21.02.2024.

Представители Администрации и третьего лица ФГБОУ ВО «Верхневолжский ГАУ» в судебное заседание после перерыва не явились, о дате и времени продолжения судебного заседания после перерыва извещены надлежащим образом в соответствии со ст. 123, 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Во время перерыва от Администрации поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

Третьи лица в судебное заседание до и после перерыва не явились, в соответствии со ст.ст. 121, 123, 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются надлежаще извещенными о времени и месте судебного заседания и его продолжения после перерыва.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области определение Арбитражного суда Ивановской области о принятии искового заявления к производству, назначении предварительного судебного заседания от 21.11.2022 получило 24.11.2022, что подтверждается почтовым уведомлением о вручении.

Управление Росреестра по Ивановской области в отзыве от 25.08.2022 просило рассмотреть дело в отсутствие представителя Управления.

Служба государственного строительного надзора Ивановской области определение Арбитражного суда Ивановской области о принятии искового заявления к производству, назначении предварительного судебного заседания от 21.11.2022 получила 25.11.2022, что подтверждается почтовым уведомлением о вручении.

Служба государственного строительного надзора Ивановской области в заявлениях от 19.08.2022 № 1018, 30.11.2022 № 1507 просила рассмотреть дело в отсутствие представителя третьего лица, указала, что полагается на усмотрение суда.

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях определение Арбитражного суда Ивановской области о принятии искового заявления к производству, назначении предварительного судебного заседания от 21.11.2022 получило 24.11.2022, что подтверждается почтовым уведомлением о вручении.

МТУ Росимущества во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях в отзыве от 17.10.2022 оставило решение вопроса на усмотрение суда, просило рассмотреть дело в отсутствие своего представителя.

В соответствии с ч. 6 ст. 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, а лица, вступившие в дело или привлеченные к участию в деле позднее, и иные участники арбитражного процесса после получения первого судебного акта по рассматриваемому делу самостоятельно предпринимают меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи.

Дело рассмотрено в соответствии со ст.ст. 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в соответствии с надлежащим образом извещенных третьих лиц.

Истец по первоначальному иску в судебном заседании до перерыва и в ходатайстве от 21.02.2024 поддержал заявленные иски в полном объеме, по основаниям, изложенным в исковом заявлении, указав, что предпринимателем осуществлено строительство спорного объекта в обход установленных действующим законодательством процедур без обращения в уполномоченный орган местного самоуправления, что нарушает права Городского округа Иваново при реализации возложенных полномочий в области градостроительной деятельности.

В судебном заседании при рассмотрении исковых требований по существу представитель предпринимателя поддержал иски в полном объеме, по основаниям, изложенным во встречном исковом заявлении, дополнительных пояснениях указав, что предприниматель при строительстве спорного здания действовал добросовестно, подготовил необходимую проектную документацию и обратился в Администрацию за получением разрешения на строительство. По мнению истца по встречному иску предпринимателем были предприняты все необходимые действия для легализации и введения в эксплуатацию и в гражданский оборот спорного здания. Предпринимателем также указано, что с учетом результатов экспертного исследования в ходе судебного разбирательства установлено, что спорное здание как объект капитального строительства соответствует совокупности всех требований, предъявляемых к подобного рода объектам: не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, в связи с чем отсутствуют основания для удовлетворения требований первоначального иска о сносе самовольной постройки.

Представитель третьего лица ФГБОУ ВО «Верхневолжский ГАУ» в судебном заседании до перерыва поддержала первоначальные иски в полном объеме по основаниям, изложенным в отзыве на иск от 16.01.2024, указав, что в связи с обращением предпринимателя в МТУ Росимущества, третьим лицом 27.01.2022 отказано в согласовании сокращения минимальных отступов от северной и восточной границы земельного участка с кадастровым номером 37:24:030125:162, являющегося смежным с земельным участком с кадастровым номером 37:24:030125:4, переданного Академии на праве постоянного (бессрочного) пользования, а также заявлены возражения против согласования проезда по

земельному участку с кадастровым номером 37:24:030125:4, против заключения соглашения об установлении сервитута для использования части земельного участка с кадастровым номером 37:24:030125:4 для проезда к земельному участку с кадастровым номером 37:24:030125:162, принадлежащего ИП Веселкову. Третьим лицом также указано, что из представленных документов следует, что предприниматель планирует развивать и строить на данном участке предприятие коммунальных услуг. Академия не располагает сведениями о том, какой вред может причинить Академии предприятие коммунальных услуг, которое планирует создать предприниматель.

Управление Росреестра в отзыве на иск от 25.08.2022 указало, что в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о земельном участке с кадастровым номером 37:24:030125:162, расположенном по адресу: Ивановская область, город Иваново, улицы Рыбинская, дом 55, вид земельного участка – землепользование, способ образования – перераспределение с землями, вид категории – земли населенных пунктов, установленное разрешенное использование – предоставление коммунальных услуг (3.1.1), площадь 837 (+/-10.12) кв.м. Границы и координаты характерных точек границ вышеуказанного земельного участка определены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Площадь земельного участка имеет статус «уточненная». Третьим лицом также указано, что в ЕГРН содержатся сведения о государственной регистрации права собственности Веселкова Михаила Анатольевича на основании Соглашения от 15.11.2021 № 43 о перераспределении земельного участка с кадастровым номером 37:24:030125:6, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающих к нему, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Рыбинская, дом 55, договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, находящийся в собственности Веселкова М.А. от 21.05.2018 № 117, о чем совершена запись о государственной регистрации от 24.11.2021.

С целью проверки факта нарушения спорным объектом прав и охраняемых законом интересов других лиц, а также создания угрозы жизни и здоровью граждан, определением суда от 10.04.2023, назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертам Шишлову Леониду Васильевичу, Матвееву Сергею Юрьевичу, Шульцу Валентину Леонидовичу, экспертам предложено ответить на следующие вопросы:

Вопрос №1.

Соответствует ли нежилое здание, площадью 446,1 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030125:162 по адресу: город Иваново, улица Рыбинская, дом 55 строительным, градостроительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и иным действующим и подлежащим применению нормам и правилам?

Вопрос №2.

Создает ли исследуемый объект угрозу жизни и здоровью граждан? Возможна ли его дальнейшая безопасная эксплуатация?

В заключении от 26.11.2023 № 243/23 (в редакции заявления об устранении описки от 20.12.2023) эксперты пришли к следующим выводам.

По первому вопросу: нежилое здание площадью 456,0 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030125:162 по адресу: г. Иваново, ул. Рыбинская, д.55, не соответствует следующим строительным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим и иным действующим и подлежащим применению нормам и правилам:

- ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ в части осуществления строительства при отсутствии разрешения на строительство,

- ч. 6 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ в части осуществления строительства с нарушением ГПЗУ и ст. 30 Правил землепользования и застройки г. Иваново (градостроительный регламент зоны Ж-3):

- Минимальные расстояния от исследуемого здания до границ земельного участка, смежных с земельным участком с кадастровым номером 37:24:030125:4 составляют 1,08м и 1,23м, что менее минимально допустимого 3м.

- Процент застройки земельного участка составляет 30%, что меньше минимально допустимого 40%.

Нежилое здание площадью 456,0 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030125:162 по адресу: г. Иваново, ул. Рыбинская д.55, противопожарным нормам соответствует.

По второму вопросу: Исследуемый объект угрозу жизни и здоровью граждан не создает. Его дальнейшая безопасная эксплуатация возможна.

Исследуемый объект угрозу жизни и здоровью граждан не создаёт. Его дальнейшая безопасная эксплуатация, в части пожарной безопасности, возможна.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, изучив имеющиеся документы, арбитражный суд установил следующие обстоятельства.

Веселкову М.А. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 37:24:030125:162, площадью: 837+/-10,12 кв.м, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 55, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

В ЕГРН содержатся сведения о государственной регистрации права собственности Веселкова Михаила Анатольевича на основании Соглашения о перераспределении земельного участка с кадастровым номером 37:24:030125:6, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающих к нему, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Рыбинская, дом 55 от 15.11.2021 № 43, Договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, находящийся в собственности Веселкова М.А. от 21.05.2018 № 117. Запись о государственной регистрации внесена 24.11.2021, № 37:24:030125:162-37/073/2021-1.

Службой государственного строительного надзора Ивановской области в период с 23.12.2021 по 24.12.2021 в отношении Веселкова М.А. проведена проверка по факту самовольного строительства двухэтажного здания на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030125:6 по адресу: город Иваново, улица Рыбинская, дом 55, находящемся в зоне Ж - 3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами) с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание (код вида 3.1).

По итогам проведенной Службой проверки в Администрацию направлено уведомление о выявлении самовольной постройки № 92 от 24.12.2021.

Согласно поступившему уведомлению и акту проверки от 24.12.2021 № 253, приложенному к уведомлению в качестве документа, подтверждающего наличие признаков самовольной постройки, нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, выразились в строительстве двухэтажного здания в отсутствие разрешения на строительство объекта капитального строительства, предусмотренного статьей 51 ГрК РФ.

Предпринимателем Веселковым М.А. получен Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) от 04.06.2021 № РФ-37-2-02-0-00-2021-0417.

По заказу предпринимателя ООО ПМ «Аркада» на основании указанного ГПЗУ разработан проект на строительство спорного здания.

Веселков М.А. 27.09.2021 обратился в Администрацию города Иванова с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта: «Здание, обеспечивающее очистку и уборку объектов недвижимости, расположенное по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул.Рыбинская, 55».

По результатам рассмотрения указанного заявления Администрацией города Иванова 01.10.2021 за исходящим номером 5-01-59-3180 в адрес Веселкова Михаила Анатольевича

направлен отказ в приеме документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги.

Веселков М.А. после корректировки проектной документации повторно 13.10.2021 обратился за получением разрешения на строительство, по результатам рассмотрения заявления, документы возвращены для устранения замечаний.

После устранения замечаний, 29.10.2021 предпринимателем вновь подано заявление о получении разрешения на строительство. По результатам рассмотрения письмом от 08.11.2021 № 5-01-59-3619 в выдаче разрешения отказано по следующим основаниям:

- 1) не представлены документы, подтверждающие возможность подъезда со смежного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010325:4;
- 2) при размещении здания не соблюдены отступы от красной линии (более 3 метров);
- 3) при размещении здания не соблюдены отступы от границ смежного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010325:4 (менее 3 метров при отсутствии согласия правообладателя смежного участка);
- 4) не соблюден минимальный процент застройки (менее 40%);
- 5) назначение здания не соответствует разрешенному использованию участка.

По первому основанию, предпринимателем принято решение об организации подъезда непосредственно с ул. Рыбинская, минуя участок с кадастровым номером 37:24:010325:4.

По второму основанию, проектная документация скорректирована, конфигурация здания изменена с учетом необходимого отступа от красной линии, равного 3 метрам.

По третьему основанию, правообладателю земельного участка 37:24:010325:4 направлено письменное обращение о согласовании отступов.

По четвертому основанию, площадь здания увеличена с учетом установленного минимального процента застройки (40%).

По пятому основанию, скорректирована проектная документация в части описания функционального назначения объекта, назначение объекта указано в точном соответствии с разделом 2.2. ГПЗУ от 10.12.2021 «Здание, обеспечивающее очистку и уборку объектов недвижимости».

Предпринимателем также получены следующие технические условия на его подключение к инженерным сетям:

- АО «Водоканал» от 17.08.2021 № 121/05,
- АО «Газпром газораспределение Иваново» от 06.09.2021 № 70-П-1183 с договором технологического присоединения;
- ОА «Ивгорэлектросеть» от 15.11.2018 № 3/9-819 (продлены до 31.12.2021 и выполнены, Акт № 570 от 20.10.2021);
- МУП САЖХ города Иванова от 07.06.2021 № 496 с изменениями от 28.10.2021 № 857.

По заявке Веселкова М.А. ООО «Ивановский центр «Земля» подготовлен технический план на здание от 26.09.2022, согласно которому спорный объект представляет собой: нежилое здание, наименование – здание коммунального обслуживания, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 55, общей площадью  $446,1 \pm 0,4$  кв.м., год завершения строительства – 2021, в пределах земельного участка с кадастровым номером: 37:24:030125:162.

ООО «БАЗА» по заявке Веселкова М.А. изготовлено заключение – техническое обследование объекта недвижимости – нежилого здания, расположенного на земельном участке 37:24:030125:162, в соответствии с которым обследуемый объект недвижимости в качестве нежилого здания, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 37:24:030125:162 по адресу: г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 55 – соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным правилам землепользования и застройки, требованиям экологических, санитарно-гигиенических и обязательным требованиям к параметрам объекта капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом российской Федерации, ФЗ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ФЗ №384-ФЗ

«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, полагая, что предприниматель Веселков М.А. самовольно без выдачи разрешения на строительство произведено строительство спорного объекта, Администрация обратилась с исковым заявлением о об обязанности осуществить демонтаж (полную разборку) самовольно возведенного объекта. Предприниматель, указывая на факт принятия мер по легализации спорного объекта в административном порядке, полагая, что спорный объект не представляет угрозу жизни и здоровья граждан, обратился с исковым заявлением о признании права собственности на нежилое здание, площадью  $456,0 \pm 0,3$  кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым № 37:24:030125:162, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 55.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, суд считает требования администрации не подлежащими удовлетворению, а иск предпринимателя Веселкова М.А. обоснованным в силу следующего.

В соответствии с положениями части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений; определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу; устанавливает права и обязанности лиц, участвующих в деле; решает, подлежит ли иск удовлетворению.

По смыслу статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации целью обращения в арбитражный суд с иском является защита нарушенного или оспоренного права.

Перечень способов защиты гражданских прав установлен в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации и не является исчерпывающим. Защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем признания права, восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Обращаясь с иском о признании об обязанности осуществить демонтаж (полную разборку) самовольно возведенного объекта, истец в соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должен доказать наличие у спорного объекта недвижимости признаков самовольной постройки; наличие не соответствия параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; обстоятельства того, что сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Рассматривая иск предпринимателя, суд принимает во внимание, что судебный порядок признания права собственности на самовольную постройку сам по себе не может освободить от обязанности выполнения установленных законом и иными нормативными актами норм, правил и условий возведения объектов недвижимости.

Согласно положениям статей 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, а также осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии составленной в установленном порядке проектной документации, с получением разрешений на строительство и ввод объекта недвижимости в эксплуатацию,

подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности.

В соответствие с п.1 ст.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.

Согласно п.3 ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, 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 параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В материалы дела представлены доказательства расположения возведенного объекта на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030125:162.

В соответствии с техническим планом здания от 26.09.2022, подготовленным кадастровым инженером Старостиным И.В., спорный объект представляет собой: нежилое здание, наименование – здание коммунального обслуживания, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 55, общей площадью 446,1 ± 0,4 кв.м., год завершения строительства – 2021, в пределах земельного участка с кадастровым номером: 37:24:030125:162.

В соответствии с пунктом 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее – Постановление № 44) собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их реконструкцию или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются собственниками и иными правообладателями земельных участков при условии соблюдения правового режима земельного участка, а также законодательства о градостроительной деятельности, требований технических регламентов, экологических требований, санитарно-гигиенических правил и нормативов, требований пожарной безопасности и иных требований, предусмотренных законодательством (пункт 2 статьи 260, пункт 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пункт 2 статьи 7, подпункт 2 пункта 1 статьи 40, пункт 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), пункт 14 статьи 1, статья 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), часть 2 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», статья 36 Федерального закона от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», пункт 2 статьи 12 Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», абзац четвертый статьи 20 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» и другие).

Судом установлено, что самовольная постройка расположена на земельном участке, принадлежащем предпринимателю на праве собственности, в пределах границ указанного земельного участка, что подтверждается представленными в материалы дела документами.

Согласно разъяснениям пункта 39 Постановления № 44, необходимо учитывать, что для целей признания права собственности самовольная постройка должна отвечать требованиям, установленным правилами землепользования и застройки, документации по

планировке территории, обязательным требованиям к параметрам постройки, установленным на день обращения в суд (абзац четвертый пункта 2, абзац третий пункта 3 статьи 222 ГК РФ, пункты 4, 7 статьи 2 ГрК РФ).

С целью проверки факта нарушения спорным объектом прав и охраняемых законом интересов других лиц, а также создания угрозы жизни и здоровью граждан, определением суда от 28.04.2023, назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено

Определением суда от 10.04.2023 производство по настоящему делу приостановлено в связи с назначением экспертизы, проведение экспертизы поручено обществу с ограниченной ответственностью «Иваново Геопроект», экспертам Шишлову Леониду Васильевичу, Матвееву Сергею Юрьевичу, Шульцу Валентину Леонидовичу

Экспертам предложено ответить на следующие вопросы:

Вопрос №1.

Соответствует ли нежилое здание, площадью 446,1 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030125:162 по адресу: город Иваново, улица Рыбинская, дом 55 строительным, градостроительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и иным действующим и подлежащим применению нормам и правилам?

Вопрос №2.

Создает ли исследуемый объект угрозу жизни и здоровью граждан? Возможна ли его дальнейшая безопасная эксплуатация?

В заключение № 243/2023 (с учетом заявления об устранении описки от 20.12.2023) эксперты пришли к следующим выводам:

По первому вопросу: нежилое здание площадью 456,0 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030125:162 по адресу: г. Иваново, ул. Рыбинская д. 55, не соответствует следующим строительным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим и иным действующим и подлежащим применению нормам и правилам:

1. ч.2 ст.51 Градостроительного кодекса РФ в части осуществления строительства при отсутствии разрешения на строительство,

2. ч.6 ст.52 Градостроительного кодекса РФ в части осуществления строительства с нарушением ГПЗУ и ст.30 Правил землепользования и застройки г.Иваново (градостроительный регламент зоны Ж-3):

- Минимальные расстояния от исследуемого здания до границ земельного участка, смежных с земельным участком с кадастровым номером 37:24:030125:4 составляют 1,08м и 1,23м, что менее минимально допустимого 3м.

Процент застройки земельного участка составляет 30%, что меньше минимально допустимого 40%.

Нежилое здание площадью 456,0 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030125:162 по адресу: г. Иваново, ул. Рыбинская д.55, противопожарным нормам соответствует.

По второму вопросу: исследуемый объект угрозу жизни и здоровью граждан не создает. Его дальнейшая безопасная эксплуатация возможна.

Исследуемый объект, угрозу жизни и здоровью граждан не создаёт. Его дальнейшая безопасная эксплуатация, в части пожарной безопасности, возможна.

Из содержания экспертного заключения следует, что строительные конструкции соответствуют требованиям, предъявляемым к зданиям IV степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности СО. Расстояние до ближайшего здания составляет - 12,63 м.

Установленный Правилами землепользования и застройки г. Иваново минимальный отступ от зданий до границы земельного участка (3 метра), при его соблюдении правообладателями земельных участков с двух сторон смежной границы, соответствует, установленному в таблице 1 пункта 4.3. Приказа МЧС России от 24.04.2013 № 288 (ред. от 15.06.2022) "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты.

Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям", минимальному противопожарному разрыву между жилыми, общественными зданиями и сооружениями, равному 6 метрам.

В соответствии с данной таблицей для зданий IV степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности СО размер минимального противопожарного разрыва составляет 12 метров (л.34 экспертизы).

Таким образом, нарушение градостроительных регламентов территориальной зоны Ж-3, выразившийся в несоблюдении 3 метрового отступа от границы земельного участка является незначительным, поскольку не нарушает противопожарные требования и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Экспертом Шульцем В.Л. произведён расчёт пожарных рисков, в результате которого установлено, что величина пожарного риска менее допустимого значения  $1 \times 10^{-6}$  и составляет  $0,96 \times 10^{-6}$ . Безопасность при работе подразделений пожарной охраны подтверждена представленным планом тушения пожара (л.40). Каких-либо нарушений, носимых неустранимый характер, экспертами не обнаружено.

В силу части 2 статьи 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в качестве доказательств допускаются письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов, иные документы и материалы.

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

Изучив экспертные заключения, суд приходит к выводу, что они соответствуют требованиям Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о допустимости доказательств, соответствуют Федеральному закону от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и нормам статьи 86 АПК РФ.

Процедура проведения экспертизы соблюдена, эксперты предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, надлежащая квалификация экспертов подтверждена. Отводов экспертам не заявлено. Основания сомневаться в достоверности выводов экспертов у суда отсутствуют.

При подготовке заключения экспертами использованы все необходимые данные, а именно, проанализированы представленные судом материалы дела, проведена обработка и анализ результатов исследования, ответы на поставленные вопросы изложены четко. Исследовательская часть экспертного заключения является полной, ясной и мотивированной.

Каких-либо неустранимых противоречий в экспертном заключении судом не выявлено.

Суд принимает экспертные заключения как надлежащее доказательство по делу в силу статей 67 и 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Таким образом, проанализировав представленные документы, в том числе, заключения экспертов суд полагает, что объект не создает угрозы жизни и здоровью граждан, в связи с чем суд полагает возможным признать право на возведенный объект.

Доказательства строительства объекта с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, и что объект создает угрозу жизни и здоровью граждан в материалах дела отсутствуют.

Указанные обстоятельства подтверждают, что объект недвижимого имущества в целом соответствует установленным законодательством обязательным градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и экологическим нормам и правилам, а его дальнейшая эксплуатация не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В отношении объекта проведена инвентаризация с составлением технического плана, где отражены его технические характеристики.

Доказательства наличия правопритязаний третьих лиц на спорный объект недвижимого имущества в материалах дела отсутствуют.

В соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 18 Постановления №44 правообладатели земельных участков, обладатели публичного сервитута при осуществлении строительства обязаны соблюдать правовой режим земельного участка, а также ограничения, установленные законом или договором, на основании которого используется земельный участок (пункт 2 статьи 264 ГК РФ, статья 41 ЗК РФ).

Согласно п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Из системного толкования вышеуказанных норм гражданского и земельного законодательства, а также обстоятельств настоящего дела следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицами без необходимых разрешений, может быть признано при соблюдении определенных условий.

Возведенное строение не должно нарушать права и интересы других лиц, создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с пунктом 43 Постановления № 44, если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры.

Кроме того, исходя из разъяснений, содержащихся в п. 3 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) возведение объекта без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве само по себе не является признаком самовольной постройки, если строительство такого объекта осуществляется с соблюдением установленных норм и правил.

Таким образом, поскольку единственным признаком самовольной постройки по настоящему иску является отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, к получению которого предприниматель предпринимал меры, иск о признании права собственности подлежит удовлетворению судом.

Согласно ст. ст. 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, защита гражданских прав осуществляется судами различными способами, в том числе путем признания права.

При указанных обстоятельствах в их совокупности требования о признании права собственности истца на объект самовольной постройки подлежат удовлетворению, учитывая, что признание права собственности на объект недвижимости устранил возникшую неопределенность в правоотношениях.

На основании изложенного, суд полагает, что поскольку иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, иск Администрации о сносе самовольной постройки не обоснован и удовлетворению не подлежит.

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

Статьей 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, отнесены денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), расходы юридического лица на уведомление о корпоративном споре в случае, если федеральным

законом предусмотрена обязанность такого уведомления, и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. При соглашении лиц, участвующих в деле, о распределении судебных расходов арбитражный суд относит на них судебные расходы в соответствии с этим соглашением.

Согласно подпункту 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, освобождаются государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, в качестве истцов или ответчиков.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по делу подлежат распределению между сторонами пропорционально удовлетворенных требований.

Согласно п. 27. Обзора 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.

При соглашении лиц, участвующих в деле, о распределении судебных расходов арбитражный суд относит на них судебные расходы в соответствии с этим соглашением. Поскольку в судебном заседании 21.02.2024 представитель предпринимателя Веселкова М.А. пояснил, что судебные расходы по встречному иску оставляет за собой, в связи с этим отсутствуют основания для отнесения расходов по иску предпринимателя на ответчика.

Руководствуясь ст.ст. 110, 156 (ч. 2, 5), 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. В удовлетворении первоначального иска отказать.
2. Встречный иск удовлетворить.

Признать право собственности Веселкова Михаила Анатольевича (ИНН 370305737232) на нежилое здание, площадью 456,0 ± 0,3 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030125:162, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 55.

Судебные расходы по встречному иску отнести на истца по встречному иску.

На решение суда первой инстанции в течение месяца со дня принятия может быть подана апелляционная жалоба в суд апелляционной инстанции – Второй арбитражный апелляционный суд (статья 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). На вступившее в законную силу решение суда может быть подана кассационная жалоба в суд кассационной инстанции – Арбитражный суд Волго – Вятского округа - в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу решения (статья 276 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) при условии, что решение было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Жалобы подаются через Арбитражный суд Ивановской области.

Судья:

О.А. Ильичева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 27.02.2023 10:45:00

Кому выдана Ильичева Оксана Александровна