



Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа П о с т а н о в л е н и е

№ А53-12519/2011

02.03.2012

Резолютивная часть постановления объявлена 01 марта 2012 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 02 марта 2012 г.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Артамкиной Е.В., судей Афоной Е.И. и Рассказова О.Л., при участии в судебном заседании от истца - общества с ограниченной ответственностью "Эко-Спас Батайск" (ИНН 6141018555) - Балакиревой И.В. (доверенность от 11.01.2012), в отсутствие ответчика - администрации города Батайска (ИНН 6141013187), надлежащим образом извещенного о времени и месте судебного заседания, в том числе с учетом публикации соответствующей информации на официальном сайте арбитражного суда в сети Интернет, рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Эко-Спас Батайск" на решение Арбитражного суда Ростовской области от 16.09.2011 (судья Грязева В.В.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.11.2011 (судьи Ломидзе О.Г., Малыгина М.Н., Галов В.В.) по делу N А53-12519/2011, установил следующее.

ООО "Эко-Спас Батайск" (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд Ростовской области с иском к администрации города Батайска (далее - администрация) о признании права собственности на самовольно возведенные строения - котельную (литеры К и К1), площадью 148,8 кв. м и отделение хранения негорючих материалов, спецтехники (литера С), площадью 262 кв. м, расположенные по адресу: Ростовская область, г. Батайск, шоссе Самарское, 15.

Решением от 16.09.2011, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 02.11.2011, в удовлетворении исковых требований отказано. Суды пришли к выводу об отсутствии оснований для признания права собственности общества на спорные объекты, поскольку истец не предпринимал действий к получению в установленном порядке разрешения на строительство.

В кассационной жалобе общество просит отменить решение и апелляционное постановление. По мнению заявителя жалобы, суды необоснованно отказали в удовлетворении требований, сославшись на постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 N 11066/09 и информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143, неправильно применили нормы статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс), необоснованно не приняли заключение 500-Э от 07.06.2011 в качестве допустимого доказательства соблюдения строительных и градостроительных норм и правил, не учли, что общество предпринимало меры к получению разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

Изучив материалы дела и доводы жалобы, заслушав представителя общества, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что судебные акты надлежит оставить без изменения.

Из материалов дела видно и судами установлено, что обществу на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 9 943 кв. м с кадастровым номером 61:46:0012702:35, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, шоссе Самарское, 15, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 14.09.2010, серия 61-АЕ N 722745 и выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.06.2011.

На указанном земельном участке обществом в течение 2009 года за счет собственных средств возведены нежилые строения: котельная (литеры К, К1) площадью 148,8 кв. м, отделение хранения негорючих материалов, спецтехники (литера С) площадью 262 кв. м.

Разрешение на строительство в установленном законом порядке обществом получено не было.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец в порядке статьи 222 Кодекса обратился с иском в суд.

Согласно части 1 статьи 222 Кодекса самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

На основании части 3 названной нормы 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, где осуществлена постройка.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке как способ защиты права применяется в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по независящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном порядке, и в любом случае является исключительным способом защиты интереса, поскольку по общему правилу самовольное строительство запрещено, а самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом.

Самовольное строительство может быть преодолено посредством обращения в суд лишь при полном и безусловном доказывании истцом всех предусмотренных в статье 222 Кодекса обстоятельств.

Бремя доказывания наличия условий для признания права собственности на самовольную постройку возложено на самовольного застройщика (в случае предъявления им иска о признании права собственности на объект самовольного строительства).

С учетом изложенного наличие вещного титула в отношении земельного участка является императивным условием легализации самовольной постройки, при этом его наличие достаточным основанием для легализации самовольной постройки не является.

В пункте 26 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" арбитражным судам разъяснено: суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

В силу статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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, сохранением объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации документы.

Согласно пункту 9 информационного письма от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" 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. В противном случае при удовлетворении требований на основании части 3 статьи 222 Кодекса имел бы место упрощенный порядок легализации самовольного строения, применение которого ставит добросовестного застройщика, получающего необходимые для строительства документы в установленном порядке, в неравное положение по сравнению с самовольным застройщиком, который не выполнял предусмотренные законом требования.

Суды, исследовав представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, верно установили, что истец не представил доказательства обращения в соответствующий орган для получения разрешения на строительство до возведения или во время строительства самовольных строений, обществу не чинились препятствия в получении разрешения на строительство, в получении такого разрешения ему не отказано.

Обращение с заявлением о вводе объектов в эксплуатацию после их возведения в отсутствие разрешения на строительство носит формальный характер, поэтому правильно не принято судами в качестве основания для легализации самовольной постройки, поскольку в данном случае отказ управления по архитектуре и градостроительству города Батайска во вводе объектов в эксплуатацию соответствует действующему законодательству.

Доводы общества о соответствии спорных объектов нормам безопасности не опровергают правильности судебных актов, поскольку установление соответствия самовольной постройки градостроительным и строительным нормам и правилам не имеет значения в результате избранного обществом поведения при строительстве объектов.

При таких обстоятельствах суды пришли к верному выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения иска о признании права собственности на самовольные строения.

Отсутствие возражений со стороны администрации само по себе не является основанием для узаконения самовольной постройки и не может заменить отсутствие необходимой документации, предусмотренной действующим законодательством.

Выводы судов построены на относимых и допустимых доказательствах, соответствуют обстоятельствам дела и разъяснениям, приведенным в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", а также правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 N 11066/09. Судами правильно применены нормы материального и процессуального права.

Доводы кассационной жалобы не опровергают выводов судов об отсутствии оснований для удовлетворения иска, были предметом рассмотрения суда апелляционной инстанции, им дана надлежащая правовая оценка.

Согласно статье 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная инстанция проверяет законность судебных актов, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта и исходя из доводов, содержащихся в жалобе и возражениях на нее.

При разрешении спора суды всесторонне, полно и объективно исследовали имеющиеся в деле доказательства, установили фактические обстоятельства и пришли к правильным выводам.

Нарушения процессуальных норм, влекущие отмену или изменение судебных актов (статья 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), не установлены.

Руководствуясь статьями 274, 286 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

постановил:

решение Арбитражного суда Ростовской области от 16.09.2011 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.11.2011 по делу N А532-12519/2011 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

Е.В.АРТАМКИНА

Судьи

Е.И.АФОНИНА

О.Л.РАССКАЗОВ