



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
25 декабря 2015 года

Дело №А41-71402/14

Резолютивная часть решения объявлена 16 декабря 2015 года
Полный текст решения изготовлен 25 декабря 2015 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Л.В.Федуловой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания В.Н.Летавиной, рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению

ООО «Подлипки» (ОГРН: 1035003352889; ИНН:5018035204)
к ООО «Лариса-С» (ОГРН: 1025002030701; ИНН: 5018038043)

третьи лица:

Администрация г. Королёв,
ОАО «ВОДОКАНАЛ» (ОГРН 1095018000131; ИНН 5018134420)

о признании объекта самовольной постройкой
при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Подлипки» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением, с учетом уточнения, принятого судом в порядке ст.49 АПК РФ, о признании возведенного ответчиком – ООО «Лариса-С» строения – торговой галереи кадастровый (условный) номер 50:45:0040209:640, нежилое помещение, площадь 246,4 кв.м, количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Королев, ст.Подлипки, Завокзальный район, расположенное на земельном участке 50:45:0040209:15 самовольным строением, возведенным с нарушением требований ч.1 ст.36 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Администрация г. Королёв, ОАО «ВОДОКАНАЛ».

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

Истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:45:0040209:623 и нежилого одноэтажного здания общей площадью 102,2 кв.м, инв.№088:068-3146, лит.Б, адрес объекта: Московская область, г.Королев, ул.Грабина, у д.14, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:45:0040209:623.

На смежном земельном участке с кадастровым номером 50:45:0040209:15, принадлежащем на праве аренды ООО «Лариса-С», ответчиком построена торговая галерея.

Истец указывает, что фактически при строительстве торговой галереи ответчиком была нарушена разрешенная площадь вновь возводимого строения, при этом вновь возведенное строение частично находится на земельном участке, принадлежащем истцу.

Также истец указывает, что здание ответчика возведено в том числе на подземных инженерных коммуникациях, проходящих к зданию истца.

Данное обстоятельство послужило основанием для обращения с настоящим иском в суд.

В соответствии со ст.4 АПК РФ, заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

В соответствии с пунктами 1, 2 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.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

Согласно разъяснениям, содержащимся в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (пункты 22, 23) собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки. С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом. На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

По делу № А41 – 71402/14 назначена комплексная строительно-техническая и землеустроительная экспертиза.

Проведение экспертизы поручено экспертам ООО «Судебные экспертизы и исследования», перед экспертами поставлены следующие вопросы:

1) Определить фактическое расположение торговой галереи, возведенной ООО «Лариса-С» относительно границ земельных участков с кадастровыми номерами 50:4560010209:15 и 50:45:0040209:623.

2) Соответствует ли фактически возведенный объект капитального строительства – торговая галерея разрешенным параметрам строительства, указанным в разрешении на строительство №RU 50302000-728 с приложениями, градостроительному плану земельного участка №RU50302000-580?

3) Определить, расположено ли возведенное ООО «Лариса-С» здание торговой галереи по адресу: г.Королев, ул.Грабина у д.14, на инженерных коммуникациях, к которым

присоединено здание ООО «Подлипки» (нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 102,2 кв.м, инв.№088:068-3146, лит.Б расположенному по адресу: г.Королев, ул.Грабина у д.14).

В случае положительного ответа указать, нарушаются ли таким расположением галереи строительные нормы и правила, положения Градостроительного кодекса РФ.

Как следует из представленного заключения эксперта №07.10.2015/1-СТЭ от 07.10.2015, эксперт пришел к следующим выводам.

Торговая галерея, возведенная ООО «Лариса-С», по фактическому положению расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 50:45:0040209:15 и не выходит за границы этого участка, а также не пересекает границы земельного участка с кадастровым номером 50:45:0040209:623.

Фактически возведенный объект капитального строительства - торговая галерея не соответствует разрешенным параметрам строительства, указанным в Разрешении на строительство RU50302000-728 от 19.07.2013 (с приложениями) в части размера площади застройки, общей площади и строительного объема строения, по остальным параметрам (назначение строения, его высотность) – соответствует. Фактические параметры возведенной торговой галереи соответствуют допустимым Градостроительным планом земельного участка №RU50302000-580 от 14.03.2013.

Возведенное ООО «Лариса-С» здание торговой галереи по адресу: Московская область, г.Королев, ул.Грабина, д.14, расположено на инженерных коммуникациях, а именно на водопроводе (диам.150 мм), к которому присоединено здание ООО «Подлипки» (нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 102,2 кв.м, инв.№088:068-3146, лит.Б, адрес объекта: Московская область, г.Королев, ул.Грабина, у д.14). расположение торговой галереи ООО «Лариса-С» на подземном водопроводе является нарушением требований ч.1 ст.36 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и п. 12.35 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В материалы дела представлены письменные пояснения ОАО «ВОДОКАНАЛ» (письмо №2327 от 10.12.2015), где сообщается, что по вопросу согласования строительства торговой галереи ООО «Лариса-С» по адресу: Московская область, г.Королев, ст.Подлипки, Завокзальный район, ОАО «ВОДОКАНАЛ» выдало ООО «Лариса-С» технический условия №1-ТУ от 05.02.2013 года на перекладку наружных сетей водопровода по адресу: г.Королев, ул.Грабина у д.14 с тем, чтобы исключить нарушение прав и интересов лиц, чьи объекты в установленном порядке присоединены к инженерным сетям водоснабжения. В настоящее время технический условия №1-ТУ от 05.02.2013 года на перекладку наружных сетей водопровода по адресу: г.Королев, ул.Грабина, у д.14 выполнены, строительство водопровода завершено, оформлен акт и приемке выполненных работ №26/01/15 от 16.11.2015 по договору №2146В от 20.07.2015 года. ОАО «ВОДОКАНАЛ» указывает, что документация, подтверждающая надлежащее технологическое присоединение объектов к сетям водопровода в районе дома 14 по ул.Грабина в г.Королев в ОАО «ВОДОКАНАЛ» отсутствует. Также сообщается, что организацией ООО «Подлипки» не заключен договор холодного водоснабжения и водоотведения с ОАО «ВОДОКАНАЛ» по адресу: г.Королев, ул.Грабина, у д.14, соответственно, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, являющиеся приложениями №1 и №2 к договору, не оформлены.

Часть 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязывает каждое лицо, участвующее в деле, доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Осуществляя по своему усмотрению гражданские права, граждане и юридические лица самостоятельно избирают способ защиты нарушенного или оспоренного права, поэтому при обращении с настоящими требованиями, заявитель обязан в порядке статей 41, 65 АПК РФ представить доказательства нарушения его прав и законных интересов, подлежащих судебной защите.

С учетом результатов экспертизы, а также с учетом пояснений ОАО «ВОДОКАНАЛ», суд считает, что такие доказательства не представлены.

На основании вышеизложенного у суда отсутствуют основания для удовлетворения заявленных требований.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявленных требований отказать.

В соответствии с частью 1 статьи 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Л.В.Федулова