



## ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

14 марта 2016 года

Дело № А41-71402/14

Резолютивная часть постановления объявлена 09 марта 2016 года

Постановление изготовлено в полном объеме 14 марта 2016 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Юдиной Н.С.,

судей Игнахиной М.В., Мальцева С.В.,

при ведении протокола судебного заседания: Дорохиной Е.А.,

при участии в заседании:

от истца – Мурадян В.Б. представитель по доверенности от 22.04.2015 г., Серавкина Г.Л. директор общества с ограниченной ответственностью «Подлипки» протокол № 1/01-12 от 20.01.2012г.,

от ответчика – Анимуцкая Т.В. представитель по доверенности от 10.08.2015 г., удостоверение адвоката,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Подлипки» на решение Арбитражного суда Московской области от 25 декабря 2015 года, принятое судьей Федуловой Л.В., по делу №А41-71402/14 по иску общества с ограниченной ответственностью «Подлипки» (ИНН 5018035204; ОГРН 1035003352889) к обществу с ограниченной ответственностью «Лариса-С» (ИНН 5018038043; ОГРН 1025002030701) о признании объекта самовольной постройкой с участием третьих лиц - Администрации г. Королёв Московской области, открытого акционерного общества «Водоканал» (ИНН 5018038043; ОГРН 1095018000131) о признании строения самовольным,

**УСТАНОВИЛ:**

общество с ограниченной ответственностью «Подлипки» (далее - ООО «Подлипки») обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением, с учетом уточнения, принятого судом в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), о признании возведенного ответчиком – обществом с ограниченной ответственностью «Лариса-С» (далее - 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» (л.д. 2-4 т.1, л.д. 204, т.3).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Администрация г. Королёв, открытое акционерное общество «ВОДОКАНАЛ» (далее - ОАО «ВОДОКАНАЛ») (л.д. 1, 2, 34 т. 1).

Решением Арбитражного суда Московской области от 25.12.2015г. по делу № А41-71402/14 в удовлетворении исковых требований отказано (л.д.209-210 т.3).

Не согласившись с указанным судебным актом, ООО «Подлипки» обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, полагая, что судом первой инстанции неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, не доказаны имеющие значение для дела обстоятельства, которые суд посчитал установленными (л.д. 2-4, 28-32 т. 4).

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке ст.ст.266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Дело рассмотрено в соответствии со статьями 121-123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей третьих лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в том

числе, публично, путем размещения информации на официальном сайте суда [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru) (л.д. 14-16, 20-21 т. 4).

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представители заявителя апелляционной жалобы поддержали доводы апелляционной жалобы, просили решение суда первой инстанции отменить и принять новый судебный акт, которым удовлетворить искиые требования. Представили письменные пояснения (л.д. 53-55 т. 4).

Представитель ответчика возражал против доводов заявителя апелляционной жалобы, по мотивам, указанным в письменных пояснениях (л.д. 56-58 т. 4), просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Выслушав объяснения представителей сторон, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Согласно исковому заявлению, Постановлением Администрации города Королева Московской области № 2241 от 30.11.2012г. ответчику предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, площадью 635 кв.м. (кадастровый номер 50:45:0040209:15) по адресу: МО, г. Королев, ст. Подлипки, Завокзальный района, под размещение торговой галереи.

В соответствии с разрешением на строительство № RU 50302000-728 на указанном земельном участке предусмотрено строительство торговой галереи, общая площадью 203, 1 кв.м., строительный объем 950,4 куб. м., площадь земельного участка 0, 0635 га, количество этажей – 1.

На соседнем участке расположен земельный участок с кадастровым номером 50:45:0040209:623, площадью 308 кв.м., принадлежащий истцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 11.11.2013г. № 12-ЗЮ/13, свидетельства о государственной регистрации права, о чем в государственном реестре сделана запись 30.12.2013г. № 50-50-45/069/2013-105 (л.д. 14 т. 1).

На указанном участке находится магазин, площадью 102, 2 кв.м., принадлежащий истцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № 50-АГ № 626328 от 19.04.2012г. (л.д. 13 т. 1).

Истец указывает, что фактически при строительстве торговой галереи ответчиком 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.

Исковые требования предъявлены ООО "Подлипки" в соответствии со ст. 304 ГК РФ, п.п. 45, 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 3 Федерального закона от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации", ч. 1 ст. 36 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Принимая решение об отказе в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, руководствуясь п.п. 1, 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также на основании разъяснений, изложенных в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" с учетом результатов проведенной экспертизы, пришел к выводу, что истец не представил доказательств нарушения его прав и законных интересов, подлежащих судебной защите.

Арбитражный апелляционный суд согласен с выводом суда первой инстанции по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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 пунктом 3 настоящей статьи (пункт 2 статьи 222 названного Кодекса).

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ 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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 названной статьи.

По смыслу ст. 222 ГК РФ, а также разъяснений, содержащихся в Постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22), Информационном письме Президиума ВАС РФ от 09 декабря 2010 года № 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" и определении Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П, в

предмет доказывания по спору о сносе самовольных построек входят, в частности, следующие обстоятельства:

- отведение земельного участка в установленном порядке именно для строительства спорных построек;
- соблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении спорных построек;
- установление факта нарушения прав и интересов истца.

Наличие хотя бы одного из указанных признаков является достаточным основанием для признания постройки самовольной.

Согласно пункту 22 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 и пункту 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" 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.

В силу статей 304, 305 ГК РФ собственник или иное лицо, владеющее имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Иск о сносе самовольной постройки, предъявленный в защиту своего права на земельный участок лицом, которое не лишено владения этим участком, следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения (п. 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 г. № 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации").

Как указывалось ранее, 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 указанном земельном участке.

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

Учитывая наличие спора о фактическом расположении торговой галереи, суд первой инстанции назначил комплексную строительно-техническую, землеустроительную экспертизу (л.д. 3-5 т. 3).

Согласно экспертного заключения №07.10.2015/1-СТЭ от 07.10.2015 (л.д. 137-161, т. 3) 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.

Эксперты указали, что 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.

При этом, эксперты указали, что 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).

А также указали на то, что 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».

Таким образом, проведенной по делу строительно-технической экспертизой установлено, что торговая галерея находится в границах земельного участка ответчика.

Несмотря на превышение параметров строительства по некоторым характеристикам, параметры здания, по заключению экспертизы, соответствуют требованиям Градостроительного кодекса РФ.

То обстоятельство, что по заключению экспертизы здание находится на инженерных коммуникациях (водопровод), к которым присоединено здание истца, чем нарушается ч.1 ст.36 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», не доказывает нарушение прав самого истца.

Так, в соответствии с ч. 1 ст. 36 указанного Закона безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

В заключении экспертизы, не содержится исследований и каких-либо заключений о том, что истец лишен возможности периодически обслуживать и осматривать принадлежащие ему коммуникации.

Кроме того, в материалы дела представлены письменные пояснения ОАО «ВОДОКАНАЛ» (письмо №2327 от 10.12.2015 - л.д. 205 т. 3), 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 о 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.

Таким образом, каких-либо угроз зданию ответчика в связи с завершением работ по перекладке наружного водопровода не создается.

С учетом всех доказательств, имеющихся в материалах дела, суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу об отказе в иске.

Ссылка заявителя апелляционной жалобы на то, что письменные пояснения ОАО «ВОДОКАНАЛ» не считаются допустимыми и относимыми доказательствами по делу, так как ОАО «ВОДОКАНАЛ» ссылается на договор №2146В от 20.07.2015г. к моменту заключения которого, срок действия технических условий № 1-ТУ от 05.02.2013г. истек и технические условия являлись недействующими, подлежит отклонению, поскольку вопросы технологического присоединения к инженерным сетям и обслуживания коммуникаций находится в компетенции водоснабжающей организации.

Таким образом, доводы заявителя, изложенные в апелляционной жалобе, не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного акта, либо опровергали выводы суда первой инстанции, в связи с чем признаются судом апелляционной инстанции несостоятельными и не могут служить основанием для отмены состоявшегося решения.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 270 АПК РФ основанием для отмены принятого судебного акта, арбитражным апелляционным судом не установлено.

При таких обстоятельствах, оснований для удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Московской области от 25.12.2015 года по делу А41-71402/14 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня его изготовления в полном объеме через суд первой инстанции.

Председательствующий судья

Н.С. Юдина

Судьи

М.В. Игнахина

С.В. Мальцев