



АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Народный бульвар, д.135, г. Белгород, 308000

Тел./ факс (4722) 35-60-16, 32-85-38 сайт:

<http://belgorod.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Белгород

Дело № [REDACTED]/2019

[REDACTED]  
Резолютивная часть решения объявлена [REDACTED] Полный  
текст решения изготовлен [REDACTED] года

Арбитражный суд Белгородской области в  
составе судьи Ю.И. Назиной

при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи  
секретарём судебного заседания И.В. Скребовым

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального  
предпринимателя [REDACTED]

к администрации города Белгорода (ИНН 3123023081, ОГРН 1033107000728)

третье лицо: Управление Росреестра по Белгородской области, о признании  
права собственности, при участии в судебном заседании: от истца: Маслова

М.В., доверенность от 23.09.2019; от ответчика: Мазалова О.И.,

доверенность от 24.04.2020; от третьего лица: не явились, извещены

надлежащим образом;

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель [REDACTED] обратился в Арбитражный суд  
Белгородской области с иском к администрации города Белгорода о признании права  
собственности на нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED]

В порядке ст. 51 АПК РФ, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего  
самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Управление  
Росреестра по Белгородской области.

Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, извещен о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

По смыслу ст.14 Международного пакта о гражданских и политических правах лицо само определяет объем своих прав и обязанностей в гражданском процессе. Поэтому лицо, определившие права, реализует их по своему усмотрению. Распоряжение своими правами по усмотрению лица является одним из основополагающих принципов судопроизводства.

Неявка лица, извещенного в установленном порядке о времени и месте судебного разбирательства дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве и иных процессуальных прав, поэтому не является препятствием для рассмотрения дела судом.

На основании ст.ст.121-123, 156 АПК РФ, суд считает возможным рассмотрение дела по существу в отсутствие представителя третьего лица, надлежаще уведомленного о времени и месте судебного разбирательства.

В судебном заседании представитель истца поддержал искимые требования по доводам, изложенным в иске.

Представитель ответчика в судебном заседании полагал требования истца не подлежащими удовлетворению, поскольку предпринимателю было отказано в получении разрешения на реконструкцию нежилого здания.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителей истца и ответчика, арбитражный суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что [REDACTED] на праве собственности принадлежит земельный участок площадью [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED]

В 2019 году истец осуществил реконструкцию принадлежащего ему на праве собственности нежилого здания, в результате чего площадь здания увеличилась и составила [REDACTED]

В период осуществления реконструкции в 2019 году предприниматель обратился в администрацию г. Белгорода с заявлением о выдаче разрешения на реконструкцию нежилого торгового здания, расположенного по адресу: [REDACTED]

Уведомлением от [REDACTED] года предпринимателю отказано в выдаче разрешения.

В отношении данного объекта недвижимости ООО «Белоблтехинвентаризация» был составлен технический паспорт, согласно которому объект имеет следующие технические характеристики: нежилое здание, лит. А, общей площадью [REDACTED]

Ссылаясь на невозможность оформления права собственности на спорный объект недвижимости в административном порядке, предприниматель обратился с настоящим

иском в суд в порядке, предусмотренном [статьей 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно [пункту 1 статьи 222](#) ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В [пункте 28](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что положения [статьи 222](#) ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Согласно [пункту 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, 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.

Как указал Верховный суд РФ в Определении от 26.05.2020 года № 306-ЭС19-19642 признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. В этой связи при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения [пункта 3 статьи 222](#) ГК РФ в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда ([пункт 31](#) постановления N 10/22).

Таким образом, [пунктом 3 статьи 222](#) ГК РФ прямо предусмотрены условия, при одновременном соблюдении которых за лицом, в собственности которого находится земельный участок, в судебном порядке может быть признано право собственности на самовольную постройку, поэтому эти условия подлежат судебной проверке в обязательном порядке.

При этом отсутствие требуемого разрешения на строительство должно обсуждаться в контексте квалификации постройки как самовольной ([пункт 1 статьи 222](#) ГК РФ), а [пункт 3 статьи 222](#) ГК РФ, регулирующий вопрос признания права собственности на постройку, в

отношении которой установлено, что она является самовольной, не содержит такого условия для удовлетворения соответствующего иска, как наличие разрешения на строительство или предваряющее строительство принятие мер для получения такого разрешения.

При этом разъяснение [пункта 26](#) постановления N 10/22 не может быть истолковано так, что удовлетворение иска о признании права собственности на самовольную постройку допускается лишь тогда, когда истец своевременно и надлежаще обращался за получением недостающего разрешения. В подавляющем числе таких случаев при надлежащем обращении за разрешением оно будет выдано, а следовательно, обсуждаемый признак самовольности постройки будет отсутствовать. Подобное прочтение [пункта 26](#) постановления N 10/22 может блокировать применение [пункта 3 статьи 222](#) ГК РФ в случае создания постройки без разрешения и по сути введет дополнительное условие для удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку, которое не предусмотрено данным [пунктом](#).

На недопустимость такого понимания [пункта 26](#) постановления N 10/22 и [пункта 3 статьи 222](#) ГК РФ указывалось, в частности, в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.03.2011 N 14057/10. Названная правовая позиция в полной мере согласуется с [пунктом 9](#) Обзора судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, утвержденного информационным письмом N 143 и [Обзором](#) судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014.

Согласно [п. 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, с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление N 10/22) рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время 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.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на

строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых 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.

Согласно [части 1 статьи 263](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

В соответствии со [статьей 2](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) 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.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной [статьей](#).

В соответствии с нормами [статьи 51](#) ГрК РФ, 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](#) названного Кодекса документы.

В силу [статьи 51](#) ГрК РФ единственным документом, удостоверяющим право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществлять застройку земельного участка, строительство и прочее, является разрешение на строительство, которое выдается на основании заявлений заинтересованных лиц, документов, удостоверяющих их права на земельный участок, и при наличии утвержденной проектной документации. Разрешение на строительство и утвержденная проектная документация подлежат регистрации органами местного самоуправления.

Последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются [статьей 222](#) настоящего Кодекса ([часть 2 статьи 263](#) ГК РФ).

Из материалов дела следует, что в 2019 году предприниматель обращался в администрацию г. Белгорода с заявлением о выдаче разрешения на реконструкцию спорного объекта недвижимости.

В целях определения того, соблюдены ли при строительстве спорного объекта действующие строительные нормы и правила и не нарушает ли сохранение объекта в реконструированном виде права и охраняемые законом интересы других лиц, не имеется ли угрозы жизни и здоровья граждан, а также соответствует ли построенный объект требованиям пожарной безопасности на основании определения арбитражного суда области по делу была назначена и проведена судебная экспертиза.

Согласно выводам, содержащимся в заключении эксперта ООО «Центр судебных экспертиз и независимой оценки» Попова Е.В. от 13.04.2020 года № 728/3, нежилое здание торговое, общей площадью [REDACTED]

[REDACTED] соответствует требованиям пожарных, санитарно-эпидемиологических, градостроительных, технических и иным нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает права и законные интересы третьих лиц. Конструктивные элементы объекта исследования находятся в работоспособном состоянии, вышеуказанное строение не оказывает негативного влияния на конструктивные элементы расположенных рядом строений, их прочностные характеристики и общую устойчивость. Нежилое здание общей площадью [REDACTED]

[REDACTED] | Сохранение и эксплуатация данного здания в существующем виде возможна, не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Согласно [ст. 64](#) АПК РФ заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, которое подлежит оценке судом в соответствии со [статьей 71](#) АПК РФ в совокупности с другими доказательствами по делу.

Оценка методики исследования, способов и приемов, примененных экспертом, не является предметом судебного рассмотрения, поскольку определяется лицом, проводящим исследование и обладающим специальными познаниями для этого. Доводов о незаконности применения экспертом определенной методики исследования не заявлено.

В соответствии со [статьей 7](#) Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ), который распространяет свое действие и на лиц, осуществляющих производство судебных экспертиз вне государственных судебно-экспертных учреждений ([статья 41](#)), эксперт независим от органа или лица, назначивших судебную экспертизу, сторон и других лиц, заинтересованных в исходе дела, и дает заключение, основываясь на результатах проведенных исследований в соответствии со своими специальными знаниями, что соответственно предполагает независимость в выборе методов, средств и методик экспертного исследования, необходимых для выяснения поставленных вопросов и решения экспертных задач.

Принцип независимости эксперта как субъекта процессуальных правоотношений (часть 2 статьи 7 Закона N 73-ФЗ) предполагает его самостоятельность в выборе методов

проведения экспертного исследования, которые должны основываться на требованиях законодательства.

Оценив экспертное заключение от 13.04.2020 года № 728/3, подготовленное ООО «Центр судебных экспертиз и независимой оценки» наряду с иными доказательствами по делу, суд приходит к выводу о том, что оно является надлежащим и достоверным доказательством по делу.

Заключение судебного эксперта является ясным, полным, соответствует требованиям [статьи 86](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, какие-либо противоречия в выводах эксперта судом не установлены.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ возникновение, переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре.

Статьей 223 ГК РФ предусмотрено, что право собственности на здание, сооружение и другое приобретаемое либо создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Статьей 4 Федерального Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлена обязательная государственная регистрация права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которые оформлены после введения в действие данного закона. Имеющиеся у истца документы не отвечают требованиям, предъявляемым Управлением Федеральной Регистрационной службы по Белгородской области, что не позволяет оформить свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимости.

Доказательств притязаний третьих лиц на спорный объект недвижимости в материалах дела не имеется.

Какое-либо документальное обоснование обратного лица, участвующие в деле, в материалы дела не представили (ст. 9 ГК РФ, ст. 9, 65 АПК РФ).

Иного способа признания права собственности на спорный объект недвижимости, как в судебном порядке, у истца не существует.

Принимая во внимание доказанность истцом оснований, предусмотренных ст. ст. 12, 218 ГК РФ, необходимых для признания за ним права собственности на спорное недвижимое имущество, а так же то, что признание права собственности на указанный объект устранил возникшую неопределенность в правоотношениях, арбитражный суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению.

Регистрация права, позволит ввести указанный объект в гражданский оборот, обеспечит его последующее легитимное использование и будет способствовать соблюдению принципа стабильности гражданского оборота.

В связи с тем, что спор возник по вине истца, расходы по уплате государственной пошлины подлежат возложению на истца.

Руководствуясь ст. 110, 167 - 170, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Руководствуясь статьями 110, 112, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования индивидуального предпринимателя [REDACTED]  
удовлетворить.

Признать право собственности индивидуального предпринимателя Марченко Т. Г.  
[REDACTED]  
[REDACTED] расположенное на  
земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: г. Белгород, [REDACTED]  
[REDACTED]

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Девятнадцатый арбитражный  
апелляционный суд через Арбитражный суд Белгородской области.

Судья

Ю.И. Назина