



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

440000, г. Пенза, ул. Кирова, 35/39, тел.: (8412) 52-99-09, факс: 55-36-96, Email: info@penza.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Пенза

Дело № А49-5888/2013

« 18 » ноября 2013 года

Арбитражный суд Пензенской области

в составе председательствующего судьи Павловой З.Н.

при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи секретарем судебного заседания Кабуловой А.Н.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску Администрации Пензенского района Пензенской области (Пензенская область, пензенский район, с. Кондоль, ул. Нагорная, д.6, ОГРН 1065805021677)

к Обществу с ограниченной ответственностью «Лесной-Плюс» (г. Пенза, ул. Кижеватова, 2-41, ОГРН 1105836000203)

с участием в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: 1. Общества с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент» (г. Пенза, ул. Лядова, 64; г. Пенза, ул. Суворова, 111А, офис 206, арбитражный управляющий Бусарова И.Ю.)

2. Общества с ограниченной ответственностью «МехМаш» (г. Пенза, пр. Победы, 75А)

3. Общества с ограниченной ответственностью «Стройснаб» (г. Пенза, ул. Г. Титова, 18)

о признании постройки самовольным строением и сносе объекта незавершенного строительства

при участии в заседании

от истца: Левочкин А.А. – представитель (доверенность от 21.01.2013 г.),

Пчелинцев А.В. – представитель (доверенность от 01.08.2013 г.)

от ответчика: Щетинкин Д.А. – представитель (доверенность от 14.08.2013 г.)

установил: Администрация Пензенского района Пензенской области обратилась в Арбитражный суд Пензенской области с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Лесной-Плюс» о признании постройки – незавершенного строительством дома, назначение жилое, площадь застройки 190,8 кв. м, степень готовности 61%, инвентарный номер 56:401:002:000510050, литер А, адрес объекта: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, ул. Дачная, 17, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 58:24:0292101:909 площадью 1687 кв. м, категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование под малоэтажную жилую застройку, адрес: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, самовольной и обязанности снести ее, на основании ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

К участию в дело в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент», Общество с ограниченной ответственностью «МехМаш» и Общество с ограниченной ответственностью «Стройснаб».

Ответчик в отзыве на иск (л. д. 67) возражает против удовлетворения исковых требований, мотивируя тем, что объект, являющийся предметом спора, создан на принадлежащем ответчику на праве собственности земельном участке, который предназначен для малоэтажной жилой застройки. Право собственности на незавершенный строительством объект и право собственности на земельный участок подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права. Объект создан в соответствии с разрешением на строительство, выданным уполномоченным органом ООО «Мегаполис-Девелопмент», и поэтому не может рассматриваться как самовольно возведенный объект. Данное разрешение не

оспорено. Истцом не доказан факт нарушения градостроительных и строительных норм и правил при возведении объекта, поэтому требование о признании объекта самовольной постройкой удовлетворению не подлежат.

Третьи лица в судебное заседание не явились, отзыв на иск не представили. О времени и месте проведения судебного заседания они извещены надлежащим образом.

Представители истца настаивают на удовлетворении исковых требований.

Представитель ответчика возражает против исковых требований по доводам, изложенным в отзыве на иск. По его мнению, истец не доказал, что постройка создает угрозу жизни и безопасности людей.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей истца и ответчика, арбитражный суд установил:

Ответчик является собственником земельного участка общей площадью 1687 кв. м с кадастровым номером 58:24:0292101:909, расположенного по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка. Данное обстоятельство подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (л. д. 14-15), а также свидетельством о государственной регистрации права от 05.10.2010 г. 58 АА 871297 (л. д. 72). Основанием для регистрации указан договор купли-продажи объектов недвижимого имущества от 28.01.2010 г.

Из материалов дела следует, что на указанном земельном участке расположен незавершенный строительством жилой дом, площадью застройки 190,8 кв. м, степенью готовности 61%, инвентарный номер 56:401:002:000510050, литер А, адрес объекта: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, ул. Дачная, 17. Данный объект недвижимости также принадлежит ответчику на праве собственности – свидетельство о государственной регистрации права от 27.02.2010 г. (л. д. 71). Основанием для регистрации указан договор купли-продажи объектов недвижимого имущества от 28.01.2010 г.

Ответчиком в материалы дела представлен договор купли-продажи объектов недвижимого имущества от 28.01.2010 г., заключенный с Обществом с ограниченной ответственностью «МехМаш» (л. д. 131-136), согласно которому ответчиком приобретен, в том числе, и спорный объект недвижимого имущества. Договор сторонами исполнен, и переход права собственности зарегистрирован в установленном порядке.

Заявляя иск о признании постройки – незавершенного строительством жилого дома, площадью застройки 190,8 кв. м, степенью готовности 61%, инвентарный номер 56:401:002:000510050, литер А, адрес объекта: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, ул. Дачная, 17, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 58:24:0292101:909 площадью 1687 кв. м, категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование под малоэтажную жилую застройку, адрес: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, самовольной, и об обязанности снести ее, истец ссылается на то, что ответчику не выдавалось разрешение на строительство объекта недвижимости как того требуют нормы ст. 51 и ст. 8 Градостроительного кодекса РФ, поэтому на основании ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации данный объект недвижимости является самовольной постройкой и подлежит сносу в соответствии с п. 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 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».

Ответчик, возражая против заявленных требований, указывает на то, что незавершенный строительством объект создан в соответствии с разрешением на строительство, выданным уполномоченным органом ООО «Мегаполис-Девелопмент», и поэтому не может рассматриваться как самовольно возведенный объект. Данное разрешение не оспорено. Истцом не доказан факт нарушения градостроительных и строительных норм и правил при возведении объекта,

поэтому требование о признании объекта самовольной постройкой, а также о ее сносе удовлетворению не подлежат.

Доводы ответчика суд признает обоснованными. При этом суд исходит из следующего:

Спорный объект недвижимости приобретен ответчиком у Общества с ограниченной ответственностью «МехМаш» по договору купли-продажи объектов недвижимости от 28.01.2010 г. Земельный участок, на котором располагается спорный объект недвижимости, также приобретен ответчиком по договору купли-продажи от 28.01.2010 г.

Таким образом, ответчиком спорный объект недвижимости и земельный участок, на котором он расположен, приобретены по сделке. Данный договор сторонами исполнен, доказательств признания данного договора недействительным, истец в материалы дела не представил.

Как следует из пояснений представителей сторон и материалов дела, заказчиком строительства коттеджного поселка в районе с. Богословка Пензенского района изначально являлось Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент» на основании проектной документации, которая представлена им для получения разрешения на строительство коттеджного поселка и приложенная к материалам дела.

Обществом с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент» получено разрешение на строительство коттеджного поселка «Золотая подкова» (л. д. 70).

В соответствии с данным разрешением на земельном участке площадью 28 га Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент» приступило к возведению жилых домов 1 и 2 типа в соответствии с проектной документацией, доказательств отступлений от данной документации истец в материалы дела не представил. Обществом с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент» не завершены строительные работы по возведению жилых домов, объекты, возведенные им на основании разрешения, являются

незавершенными. Данные объекты впоследствии отчуждены третьему лицу - Обществу с ограниченной ответственностью «МехМаш», который, в свою очередь, также произвел их отчуждение ответчику.

При таких обстоятельствах арбитражный суд приходит к выводу, что разрешение на возведение жилых домов выдано Обществу с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент». Им возведены незавершенные строительством объекты. Доказательств возведения данных объектов на земельном участке, который не предназначен для строительства, истец в материалы дела не представил. Поэтому его довод о том, что выдавалось разрешение на строительство жилых домов на земельном участке площадью 28 га, который не определен, судом отклоняется. Следовательно, возведение жилых домов 1 и 2 типа производилось в соответствии с разрешением на строительство. Спорный объект недвижимости, который истец просит признать самовольной постройкой, также возведен Обществом с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент» на основании разрешения на строительство. Земельный участок, на котором он размещен, отведен именно для строительства домов малоэтажной застройки. Поэтому в данном случае отсутствуют основания, предусмотренные ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, считать данный объект самовольной постройкой. Технический и кадастровый паспорта на спорный объект недвижимости (л. д. 78-91) не содержат в себе сведений о том, что спорный объект является самовольно возведенным.

Принимая во внимание то обстоятельство, что истец документально не подтвердил то обстоятельство, что спорный объект является самовольной постройкой, тогда как в силу ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации именно он должен представить такие доказательства, и то, что он приобретен ответчиком по договору купли-продажи от 28.01.2010 г., который не оспорен, и влечет юридические последствия, арбитражный суд считает, что в данном случае отсутствуют основания считать незавершенным строительством жилой дом площадью застройки 190,8 кв. м, степенью готовности

61%, инвентарный номер 56:401:002:000510050, литер А, адрес объекта: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, ул. Дачная, 17, самовольной постройкой на основании ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, спорный объект недвижимости приобретен ответчиком по договору купли-продажи, он не обладает признаками самовольной постройки, поэтому в данном случае отсутствуют основания для его сноса в соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 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».

На основании изложенного иск заявлен необоснованно и удовлетворению не подлежит.

Согласно ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по госпошлине отнести на истца, поскольку истец от уплаты госпошлины освобожден, отсутствуют основания для взыскания с него госпошлины в федеральный бюджет.

Определением от 22 августа 2013 г. арбитражный суд удовлетворил заявление истца о принятии обеспечительных мер и наложил арест на земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292101:909, площадью 1687, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под малоэтажную жилую застройку, адрес: Пензенская область, Пензенский район, с.Богословка, а также на объект незавершенного строительства, состоящий из конструкций фундамента, цокольного и двух надземных этажей, площадью застройки 170 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 58:24:0292101:909, площадью 1687, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под малоэтажную жилую застройку, адрес: Пензенская область, Пензенский район, с.Богословка. Кроме того, запретил

Обществу с ограниченной ответственностью «Лесной -Плюс» и другим лицам проводить строительные работы на земельном участке с кадастровым номером 58:24:0292101:909, площадью 1687, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под малоэтажную жилую застройку находящейся по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка.

Поскольку исковые требования оставлены без удовлетворения, то в соответствии со ст. 96 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд отменяет обеспечительные меры, принятые определением от 22 августа 2013 г.

Руководствуясь ст. 110, 167 – 170, 96 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Администрации Пензенского района Пензенской области оставить без удовлетворения.

Отменить меры по обеспечению иска, принятые определением от 22 августа 2013 г.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через арбитражный суд Пензенской области в месячный срок с момента его принятия.

Судья

З.Н. Павлова