

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

12 августа 2019 г.

г. Улан-Удэ

Железнодорожный районный суд г. Улан-Удэ в составе судьи Кудряшова М.В., при секретаре Цыбиковой Э.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по исковому заявлению Ускеевой М.П. к Комитету по управлению имуществом и землепользованию Администрации г. Улан-Удэ о признании права собственности на самовольно возведенное строение,

## УСТАНОВИЛ:

Обращаясь в суд Ускеева М.П. просит признать за ней право собственности на нежилое здание (строение), общей площадью ... кв.м., размещенном на земельном участке с кадастровым номером ..., расположенном по адресу: <адрес>.

Требования мотивированы тем, что \*\*\* Комитетом по управлению имуществом и землепользованию Администрации г. Улан-Удэ (далее КУИиЗ) Ускеевой М.П. по договору аренды предоставлен земельный участок с кадастровым номером ..., площадью ... кв.м., с разрешенным использованием под строительство магазина. \*\*\* между истцом и ответчиком заключен договор аренды ... земельного участка с кадастровым номером ..., площадью ... кв.м. В результате предоставления указанных участков под строительство магазина, \*\*\* согласно кадастровому паспорту был образован и поставлен на кадастровый учет земельный участок с кадастровым номером .... На данном земельном участке истец возвел нежилое здание, площадью ... кв.м., при строительстве которого истец не получал разрешения на строительство. При обращении истца за выдачей разрешения на строительство ей было отказано, поскольку после проведения обследования земельного участка выявлена начальная стадия возведения истцом объекта без наличия соответствующего разрешения на строительство. \*\*\* уполномоченным органом было отказано Ускеевой М.П. в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в связи с непредставлением разрешения на строительство указанного объекта. Считает, что требования Ускеевой М.П. о признании права собственности на самовольно возведенное здание (строение) соответствует положениям действующего законодательства, поскольку сохранение указанного строения не ущемляет интересы третьих лиц, не представляет угрозы жизни и здоровью граждан, а также не противоречит требованиям строительных норм и правил. Отсутствие решения о признании права собственности на указанный объект не позволит истцу реализовать свое право на него.

Определением суда от \*\*\* к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ.

В судебном заседании представитель истца Машинец Д.В., действующий на основании доверенности от \*\*\*, исковые требования поддержал. Суду пояснил, что истец перед строительством разрешение в Комитете по строительству не получала, в связи с чем ей отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, поэтому для признания права собственности на нежилое здание необходимо решение суда.

Истец Ускеева М.П., надлежаще извещенная о дне, времени и месте судебного заседания, в судебное заседание не явилась, представила заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Представитель ответчика Комитета по управлению имуществом и землепользованию Администрации г. Улан-Удэ Санжиева Е.Б. разрешение спора оставила на усмотрение суда.

Представитель третьего лица Комитета по строительству Администрации г. Улан-Удэ, надлежаще извещенный о дне, времени и месте рассмотрения дела в установленном

законом порядке, об уважительности причины неявки суду не сообщил, возражений по иску не представил.

Суд в порядке ст. 167 ГПК РФ определил рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав представителей сторон, исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

В силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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.

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, 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 параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как разъяснено в п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", 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.

Как следует из материалов дела, решением Комитета по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ № ... от \*\*\* о предоставлении в аренду земельного участка, государственная собственность на который не разграничена или находящегося в

муниципальной собственности, индивидуальному предпринимателю Ускеевой М.П. предоставлен в аренду сроком на ... года земельный участок, площадью ... кв.м., не обремененный публичным сервитутом (категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый ...), местоположение которого: <адрес>, для строительства магазина, что подтверждается договором аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, ... от \*\*\*

Кроме того, \*\*\* между Комитетом по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ и ИП Ускеевой М.П. заключен договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, ..., в соответствии с условиями которого Комитет по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ сдает, а Ускеева М.П. принимает в аренду участок из категории земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: <адрес>, площадью ... кв.м., кадастровый ..., на срок с \*\*\* по \*\*\*. Данный участок предоставляется для строительства магазина.

Решением Комитета по архитектуре, градостроительству и землеустройству <адрес> от \*\*\* ... «Об утверждении градостроительного плана земельного участка» по заявлению Ускеевой М.П. утвержден градостроительный план земельного участка кадастровым номером ..., местоположение которого: <адрес>.

В результате предоставления указанных участков под строительство магазина \*\*\* был образован и поставлен на кадастровый учет земельный участок с кадастровым номером: ...

Согласно информации из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей Ускеева М.П. прекратила статус индивидуального предпринимателя \*\*\*

В пункте 7 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

В соответствии со статьей 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации утверждение правил землепользования и застройки территорий относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования (части 1 и 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Как усматривается из материалов дела, земельный участок, на котором возведен объект недвижимости – нежилое здание, расположен в общественно-деловой зоне (зона <адрес>), информация разрешенного использования земельного участка согласно кадастровому паспорту – для строительства магазина.

Согласно исковому заявлению и пояснениям представителя истца на указанном земельном участке истцом Ускеевой М.П. возведено одноэтажное нежилое здание, площадью ... кв.м. При возведении данного здания истцом не получено разрешение уполномоченного органа на его строительство.

При обращении в Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ с просьбой о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством одноэтажного нежилого здания, расположенного по адресу: <адрес>, истцу было отказано в связи с непредставлением необходимой документации, согласно градостроительному законодательству, при этом указано, что процедура ввода в эксплуатацию объекта возможна лишь при наличии разрешения на строительство, которое не выдавалось.

Согласно имеющемуся в материалах дела экспертному заключению \*\*\* ... на момент проведения экспертизы завершенное строительство нежилого здания (магазин) соответствует градостроительным регламентам, пожарным нормам и правилам,

требованиям СНиП и ГОСТ, обеспечения нормативного уровня качества строительства, и не создает угрозу жизни и здоровью людей.

Указанное заключение отвечает требованиям процессуального закона об относимости, допустимости и достоверности доказательств, содержит подробное описание исследования, сделанные в результате выводы и ответы на поставленные вопросы, экспертиза выполнена с использованием нормативно-правовых актов и методических указаний, с осмотром объекта исследования.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что спорное строение - здание магазина возведено на земельном участке, предназначенном для этих целей, истец является правообладателем такого участка на основании договора аренды, само здание соответствует обязательным требованиям. И, поскольку на данный момент имеется правовая неопределенность в части завершенности оформления права собственности земельного участка, на котором размещен спорный магазин, то отсутствие разрешения на ввод его в эксплуатацию не влияет на необходимость защиты права истца в судебном порядке.

При таких обстоятельствах, с учетом вышеприведенных норм и положений закона, суд полагает удовлетворить требования истца Ускеевой М.П. к Комитету по управлению имуществом и землепользованию Администрации г. Улан-Удэ о признании права собственности на самовольно возведенное строение.

Согласно ч.4 ст. 103 ГПК РФ в случае, если обе стороны освобождены от уплаты судебных расходов, издержки, понесенные судом, а также мировым судьей в связи с рассмотрением дела, возмещаются за счет средств соответствующего бюджета.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования Ускеевой М.П. удовлетворить.

Признать за Ускеевой М.П. право собственности на нежилое здание (строение), общей площадью ... кв.м., размещенное на земельном участке с кадастровым номером: ..., расположенном по адресу: <адрес>.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Бурятия в апелляционном порядке в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 15.08.2019 г.

Судья

М.В. Кудряшова