



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
21 марта 2016 года

Дело №А41-66320/15

Резолютивная часть объявлена 14 марта 2016 года
Полный текст решения изготовлен 21 марта 2016 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи: Е.М. Новиковой,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Кондратенко О.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело
по иску ООО "Азимут"
к Администрации Истринского муниципального района Московской области
о признании права собственности
третье лицо – Министерство строительного комплекса Московской области

При участии в судебном заседании- согласно протоколу от 14.03.2016

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «Азимут» (далее – ООО «Азимут», истец) обратилось в арбитражный суд с иском к Администрации Истринского муниципального района Московской области (далее – Администрация, ответчик) о признании права собственности на здание 25-этажного жилого дома с офисными помещениями и надземным паркингом (394 квартиры, общей площадью 20 965,8 кв.м.) по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Рабочая, д. 1А.

Определением суда от 23.11.2015 по делу назначена строительно-техническая экспертиза. На разрешение экспертов поставлены вопросы:

Допущены ли при возведении здания 25-этажного жилого дома с офисными помещениями и надземным паркингом (394 квартиры, общая площадь - 20 965, 8 кв. м.) по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Рабочая, д.1А (строительный адрес) нарушения градостроительных и строительных норм и правил и в чем это выражается и являются ли допущенные нарушения существенными?

Несет ли угрозу жизни и здоровью граждан здание 25-этажного жилого дома с офисными помещениями и надземным паркингом (394 квартиры, общая площадь - 20 965, 8 кв. м.) по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Рабочая, д.1А (строительный адрес)?

Отвечает ли требованиям пожарной безопасности здание 25-этажного жилого дома с офисными помещениями и надземным паркингом (394 квартиры, общая площадь -20 965, 8

кв. м.) по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Рабочая, д.1А (строительный адрес)?

Обеспечивается ли возможность пожаротушения и эвакуации людей при чрезвычайных ситуациях из помещений 25-этажного жилого дома с офисными помещениями и надземным паркингом (394 квартиры, общая площадь - 20 965, 8 кв. м.) по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Рабочая, д.1А (строительный адрес)?

Соответствуют ли параметры построенного объекта 25-этажного жилого дома с офисными помещениями и надземным паркингом (394 квартиры, общая площадь - 20 965, 8 кв. м.) по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Рабочая, д.1А (строительный адрес), проектной документации?

В судебном заседании истец заявленные требования с учетом результатов проведенной экспертизы и объяснений эксперта поддержал.

Ответчик и третье лицо оставили разрешение спора на усмотрение суда.

Изучив материалы дела, выслушав представителей сторон, третьего лица и эксперта, суд приходит к следующим выводам.

ООО «Азимут» на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:08:010204:34 площадью 22 400 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для многоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра.

ООО «Компания «Гарантия-Строй» совместно с ГУП МО «Институт «МОСГРАЖДАНПРОЕКТ» в рамках соглашения с администрацией Истринского муниципального района Московской области разработана архитектурно-планировочная концепция застройки жилого комплекса, расположенного по адресу: Московская область, г. Истра, район между улицами Советская и Рабочая, предусматривающая строительство 3 секций 22-25-этажных, а также 2 секций 20-21-ти этажных домов.

Решением Министерства строительного комплекса Московской области от 10.06.2010г. №3/5 согласовано строительство 5 секций жилых домов переменной этажности 20-25 этажей при комплексной застройке района между улицами Советская и Рабочая в г. Истра при соблюдении условий, указанных в решении.

Управление архитектуры и градостроительства администрации Истринского муниципального района выдало архитектурно-планировочное задание №4 на разработку проекта строительства многоэтажного жилого дома с надземным паркингом и нежилыми помещениями на 1-м этаже по адресу: Московская область, г.Истра, между ул. Советская и Рабочая, в пункте 3.5 которого указало габариты, предельную высоту строения, архитектуру фасада рекомендовано определить проектом.

ООО «ПромГражданПроект» разработало проектную документацию для строительства многоэтажного жилого здания с нежилыми помещениями на первом этаже и надземным паркингом по адресу: Московская область, г.Истра, ул. Рабочая, с этажностью 23-25 этажей.

Проектная документация получила положительное заключение Мособлэкспертизы от 03.08.2011 № 50-1-4-0930-11. Генплан и основные фасады здания, входящие в состав проекта планировки земельного участка, согласованы главным архитектором Истринского муниципального района.

Письмом от 05.08.2011г. истец обратился к Администрации с просьбой выдать разрешение на строительство 25-ти этажного жилого здания с нежилыми помещениями на первом этаже и паркингом по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, ул. Рабочая.

16.09.2011г. были проведены публичные слушания по вопросу утверждения проекта планировки территории под размещение многоэтажного жилого здания с нежилыми помещениями на первом этаже и надземным паркингом, по результатам которых комиссией по публичным слушаниям вынесено заключение от 10.10.2011, пунктом 1 которого

рекоме
внести
здани
этажн

№34
домо
пло

стр
пар
Ис

за
со
п
ж
э

рекомендовано с учетом предложений и замечаний участников публичных слушанийнести изменения в проект планировки территории под размещение многоэтажного жилого здания с нежилыми помещениями на первом этаже и наземным паркингом: снизить этажность многоэтажного жилого дома с 25-ти этажей до 19-ти этажей.

Постановлением Главы Истринского муниципального района от 19.10.2011г. №3486/10 утвержден проект планировки территории земельного участка для размещения домов многоэтажной жилой застройки, расположенной в восточной части г.Истра, общей площадью 22 400 кв.м.

19.10.2011г. ООО «Азимут» выдано разрешение №RU 505041032007001-306 на строительство 19-ти этажного жилого дома с офисными помещениями и надземным паркингом (292 квартиры, общая площадь – 14 256 кв.м.) по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Рабочая, 1А (строительный адрес).

Письмом от 26.07.2012г. исх. №211-3 ООО «Азимут» обратилось в администрацию с заявлением о выдаче разрешения на строительство 25-ти этажного жилого дома в соответствии утвержденным проектом планировки территории и получившим положительное заключение Мособлэкспертизы проектом строительства многоэтажного жилого здания с нежилыми помещениями на первом этаже и надземным паркингом с этажностью 23-25 этажей.

Письмом от 06.08.2012г. №5971 заявителю было отказано в выдаче разрешения на строительство 25-ти этажного жилого дома.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.11.2012г. и постановлением десятого арбитражного апелляционного суда от 26.03.2013г. в рамках дела №41-38763/2012 признан незаконным отказ Администрации в выдаче разрешения на строительство 25-этажного жилого дома с офисными помещениями и надземным паркингом (394 квартиры, общая площадь - 20 965,8 кв.м.) по адресу: Московская область, Истринский район, г.Истра, ул.Рабочая; на ответчика возложена обязанность выдать истцу разрешение на строительство 25-этажного жилого дома с указанными выше характеристиками.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 20.06.2013г. в рамках указанного дела решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменены, в иске отказано.

Решением Арбитражного суда Московской области от 04.03.2014 по делу № А41-41871/13 за Обществом с ограниченной ответственностью «Азимут» признано право собственности на здание 25-этажного жилого дома с офисными помещениями и надземным паркингом (394 квартиры, общей площадью 20 965,8 кв.м.), степень готовности 68,81%, по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Рабочая, д. 1А (строительный адрес), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0010204:75.

Согласно п. 1 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

На основании п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Согласно ч.1 ст.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,

собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. 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.

Из смысла приведенной нормы следует, что ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации, не устанавливая запрета на признание права собственности на самовольную постройку, определяет условия возникновения указанного права, а именно: наличие прав на земельный участок, на котором находится самовольная постройка; отсутствие нарушения прав и законных интересов других лиц; отсутствие угрозы жизни или здоровью граждан.

Согласно п.26 совместного Постановления Пленумов ВС РФ №10 и Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010г. "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.

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

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.

Данная позиция также отражена в п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010г. №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

Оценивая доводы сторон, суд исходит из того, что строительство 19 этажей спорного здания было осуществлено истцом на законных основаниях: как указано в постановлении ФАС МО от 20.06.2013г. в рамках дела №А41-38763/2012, выданное Администрацией разрешение на строительство от 19.10.2011г. № RU 505041032007001-306 в отношении 19-ти этажного жилого дома на момент осуществления строительства действовало, не было отозвано либо признано в установленном законом порядке недействительным; решения о прекращении действия выданного разрешения на строительство уполномоченным органом местного самоуправления не принималось.

Строительство 20-25 этажей дома осуществлено на том же земельном участке, в продолжение разрешенных ответчиком 19-ти этажей, в результате чего возник объект недвижимого имущества, обладающий признаками единства и неделимости конструкций (раздел невозможен без изменения его первоначального назначения) – 25-этажный многоквартирный жилой дом с офисными помещениями и надземным паркингом.

В результате судебной экспертизы установлено, что строительство спорного объекта соответствует нормативным техническим документам, проектной документации, фактически выполненные строительные-монтажные работы – соответствуют технологии строительного производства и требованиям строительно-технических, экологических и санитарно-гигиенических норм; здание соответствует требованиям пожарной безопасности.

По-мнению экспертов, сохранение постройки в виде 25-этажного здания не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц и не создает угрозу жизни, здоровью и имуществу третьих лиц; фактически выполненные строительные-монтажные работы обеспечивают безопасную эксплуатацию здания, отсутствие угрозы жизни и здоровью находящихся в нем лиц.

В
У
участ
также
прав
треб
Ро

В судебном заседании эксперт поддержал выводы заключения.

Учитывая, что факт принадлежности истцу на праве собственности земельного участка, на котором расположен спорный объект, подтверждается материалами дела, а также то, что спорное здание не создает угрозы жизни и здоровью граждан и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, суд считает возможным искомые требования о признании права собственности на спорное имущество удовлетворить.

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

РЕШИЛ:

Признать за Обществом с ограниченной ответственностью «Азимут» право собственности на здание 25-этажного жилого дома с офисными помещениями и надземным паркингом (394 квартиры, общей площадью 20 965,8 кв.м), по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, ул. Рабочая, д. 1А (строительный адрес), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0010204:75.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

Судья



Е.М. Новикова

Всего прошито, пронумеровано

№ 179 (5) ДСКОВСКАЯ
Итого 201.

