



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕРМСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

24 апреля 2017 года

Дело № А50-151/2016

Резолютивная часть решения объявлена 19.04.2017 г.
Решение в полном объеме изготовлено 24.04.2017 г.

Арбитражный суд Пермского края
в составе судьи Антоновой Е.Д.
при ведении протокола судебного заседания
помощником судьи Гашевой Е.А.

рассмотрев дело по иску

Индивидуального предпринимателя Ярушина Ивана Алексеевича
(ОГРНИП 310590619000048, ИНН 590610117770)

к ответчику: ООО «ЭКС АВТО» (ОГРН 1025900887561, ИНН 5904068410)

третьи лица: 1. Управление Росреестра по Пермскому краю; 2. ООО «СБК
Уран»; 3. Ярушин А.И., Валеев А.Р.

при участии:

от истца: Лампиев С.Е. (доверенность от 19.02.2016 г.), паспорт;

от ответчика: Гришина М.П. (доверенность от 04.07.2016 г.), паспорт

от третьих лиц: не явились, извещены

ИП Ярушин И.А. обратился в арбитражный суд с требованием к ООО «ЭКС АВТО» о признании реконструкцию нежилого здания (лит.Б), расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Елькина, 14 незаконной; об обязанности привести нежилое здание (лит.Б), расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Елькина, 14, в первоначальное состояние, существующее до осуществления реконструкции; о признании отсутствующим право собственности ООО «Экс Авто» на нежилое здание (лит.Б), расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Елькина, 14; в случае неисполнения решения суда ответчиком добровольно предоставить истцу право привести нежилое здание (лит.Б), расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Елькина, 14; в случае неисполнения решения суда ответчиком добровольно предоставить истцу право привести нежилое здание (лит.Б), расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Елькина, 14, в первоначальное состояние, существовавшее до

осуществления реконструкции с взысканием с него соответствующих расходов.

Определением суда от 02.02.2016 г. в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно заявленных исковых требований, Управление Росреестра по Пермскому краю, ПАО «Сбербанк России» в лице Пермского отделения № 6984.

Определением суда от 19.07.2016 г. произведена замена третьего лица с ПАО «Сбербанк России» в лице Пермского отделения № 6984 на ООО «СБК Уран».

Определением суда от 22.03.2017 г. в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Валеев А.Р.

Определением суда от 31.03.2016 г. ходатайство ИП Ярушина И.А. о назначении строительно-технической экспертизы удовлетворено. По делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «Центр экспертизы строительства», эксперту Ежовой Е.Е. Производство по делу приостановлено.

Перед экспертом поставлены следующие вопросы:

1. Является ли нежилое здание общей площадью 380,8 кв.м. (лит. Б), расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Елькина, 14, реконструированным из нежилого здания общей площадью 416,6 кв.м. или вновь возведённым?

2. Являются ли нежилое помещение общей площадью 26,1 кв.м. (номер на поэтажном плане 5, лит. А), расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Елькина, 16 и часть нежилого здания общей площадью 380,8 кв.м. (лит. Б), расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Елькина, 14, одним и тем же объектом?

3. Возможно ли привести нежилое помещение общей площадью 26,1 кв.м. (номер на поэтажном плане 5, лит. А), расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Елькина, 16 и нежилое здание общей площадью 380,8 кв.м. (лит. Б), расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Елькина, 14, в первоначальное состояние, существовавшее до осуществления реконструкции/строительства?

4. Создаёт ли вышеуказанный объект, угрозу жизни и здоровью граждан, допущены ли при возведении объекта нарушения градостроительных и строительных норм и правил?

5. На каких земельных участках находится нежилое здание (1-этажное, лит. Б, площадью 380,8 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410230:865, адрес объекта: 614016, г. Пермь, ул. Елькина, 14) с указанием точных координат и привязкой к местности, объектов недвижимости?

6. Является ли реконструкцией нежилого здания, включение в нежилое здание, лит. Б, площадью 380,8 кв.м., помещения, площадью 26,6 кв.м. по адресу: 614016, г. Пермь, ул. Елькина, 16?

Определением суда от 15.07.2016 г. по ходатайству ООО «Центр экспертизы строительства», эксперта Ежовой Е.Е. по делу назначена комплексная строительно-техническая и землеустроительная экспертиза. В

качестве эксперта в области землеустройства привлечён Коржов Денис Андреевич.

Также уточнён вопрос №4, в отношении объекта: нежилое здание общей площадью 380,8 кв.м. (лит. Б), расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Елькина, 14, реконструированным из нежилого здания общей площадью 416,6 кв.м.

Определением от 21.10.2016 г. исправлена опечатка в вопросе № 6 определения суда от 31.03.2016 г. в части указания площади помещения. Слова с «26,6 кв.м.» заменены на 26,1 кв.м.».

Определением суда от 08.02.2017г. в связи с поступлением в суд экспертного заключения производство по делу возобновлено.

В судебном заседании 13.02.2017 г. по ходатайству истца допрошен эксперт Ежова Е.Е. Эксперт предупреждался судом по ст. 307 Уголовного кодекса РФ.

В судебном заседании истец на иске настаивает.

Ответчик просит в удовлетворении исковых требований просит отказать.

Третье лицо ПАО «Сбербанк» просит отказать в удовлетворении заявленных исковых требований.

Третье лицо Управление Росреестра по Пермскому краю просит рассмотреть дело в отсутствие представителя.

Третье лицо Валеев А.Р. в отзыве доводы, изложенные истцом в исковом заявлении поддержал. Однако, указал на то, что в настоящее время истец собственником спорного объекта не является.

Дело рассматривается в отсутствие представителей третьих лиц, по правилам ст. 156 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, доводы истца, ответчика, третьих лиц, суд установил.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 20.12.2011 Ярушин И.А. является собственником 10/99 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 337 кв.м. с кадастровым номером 59:01:4410230:2, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Елькина,16. На данном земельном участке расположено нежилое здание (лит.А), одно из помещений которого общей площадью 26,1 кв.м. также принадлежит ИП Ярушину И.А. на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 29.12.2009 г.

Арендатором смежного земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410230:3, а также собственником зданий, расположенных по адресу: г. Пермь, ул. Елькина,14, является ООО «ЭКС АВТО».

Как полагает истец, в результате проведенной обществом ответчика самовольной реконструкции одного из нежилых зданий (лит.Б), оказался занятый земельный участок площадью 337 кв.м. с кадастровым номером 59:01:4410230:2, расположенный по ул. Елькина, 16, фактически увеличилась площадь реконструированного объекта за счет принадлежащего ИП Ярушину И.А. помещения площадью 26,1 кв.м.

Кроме того, проведенная после реконструкции объекта техническая инвентаризация, по результатам которой был выдан кадастровый паспорт, привела к указанию неверных сведений в Государственном кадастре недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о помещении, принадлежащем на праве собственности истцу - Ярушину И.А. Вследствие чего за ответчиком было зарегистрировано право собственности на реконструированный объект недвижимости, в том числе, на помещение общей площадью 26,1 кв.м., собственником которого фактически является Ярушин И.А.

Указанные обстоятельства отражены в сведениях технической инвентаризации спорного объекта. Как следует из представленной копии технического паспорта нежилого здания (строения) № 14 по ул. Елькина (лит.Б), техническая инвентаризация приобретённых ответчиком объектов проведена в 2001. По состоянию на 22.10.2001 площадь здания (лит. Б) составляет 416,6 кв.м. Согласно кадастрового паспорта от 25.11.2015 площадь здания (лит. Б) составляет 380,8 кв.м. При этом согласно графической части кадастрового паспорта конфигурация реконструированного объекта изменилась, в том числе за счет помещения общей площадью 26,1 кв.м., принадлежащего мне на праве собственности.

Полагая, что вышеуказанный объект является самовольной постройкой, поскольку был возведен на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами (частично спорный объект построен на земельном участке площадью 337 кв.м. с кадастровым номером 59:01:4410230:2, расположенном по ул. Елькина,16, принадлежащем на праве собственности ИП Ярушину И.А. и сохранение вышеназванной самовольной постройки нарушает права истца по владению, пользованию и распоряжению имуществом, расположенным по ул. Елькина, д. 16, собственником которого он является, истец обратился с настоящим иском в суд.

В соответствии со ст.222 Гражданского кодекса РФ 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.

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.

Положения статьи 222 Гражданского кодекса РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (п.п.22, 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

В соответствии с пунктом 23 Постановления в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

В соответствии с п.2 ч.1, п. 4 ч.2 ст. 60 Земельного кодекса РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка; действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право и создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с п.2 ст.62 Земельного кодекса РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

В рамках рассмотрения данного спора, судом была назначена комплексная строительно-техническая и землеустроительная экспертиза.

Исходя из графических материалов представленного заключения эксперта (стр. 31, 65, 85) в их взаимосвязи с изображениями технической инвентаризации объектов (стр. 15, 22) следует, что спорное помещение было зарегистрировано на праве собственности за истцом и ответчиком, то есть является одним и тем же объектом.

Указанные обстоятельства также отражены в сведениях технической инвентаризации спорного объекта. Как следует из копии технического паспорта нежилого здания (строения) №14 по ул. Елькина (лит.Б), техническая инвентаризация приобретённых ответчиком объектов проведена в 2001 г. По состоянию на 22.10.2001 площадь здания (лит. Б) составляет 416,6 кв.м. Согласно кадастрового паспорта от 25.11.2015 площадь здания

(лит. Б) составляет 380,8 кв.м. При этом согласно графической части кадастрового паспорта конфигурация возведённого объекта изменилась, в том числе за счёт помещения общей площадью 26,1 кв.м., ранее принадлежащего ИП Ярушину И.А., а в настоящее время - Валееву А.Р. на праве общей долевой собственности.

Также необходимо отметить, что из заключения следует, что данный объект не является реконструкцией нежилого здания по ул. Елькина, 14 (Лит. Б), а является вновь возведённым объектом капитального строительства.

Кроме того, согласно заключения эксперта проведённая после строительства объекта техническая инвентаризация, по результатам которой был выдан кадастровый паспорт, привела к искажению данных Государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о помещении, принадлежащем в настоящее время Валееву А.Р. на праве собственности, что подтверждается выписками из единого государственного реестра недвижимости от 14.04.2017 г. Вследствие чего за ответчиком было зарегистрировано право собственности на вновь возведённый объект недвижимости, в том числе на помещение общей площадью 26,1 кв.м., собственником которого в настоящее время является Валеев А.Р.

Учитывая отсутствие разрешения на строительство, документы, на основании которых были внесены изменения относительно площади нежилого здания (лит. Б), расположенного по ул. Елькина, 14 (с 416,6 кв.м. на 380,8 кв.м.)- технический паспорт, следует, что в силу ст. 222 ГК РФ данный объект, принадлежащий ответчику является в указанной части самовольной постройкой, зарегистрированной на основании сведений о ранее существовавшем на этом земельном участке объекте капитального строительства – (лит Б площадью 416,6 кв.м.).

Изложенные доводы истца в указанной части являются обоснованными, подтверждаются материалами дела, пояснениями эксперта ООО «Центр экспертизы строительства» Ежовой Е.Е. в судебном заседании 13.02.2017 г.

Вместе с тем, согласно ч.1 ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

При этом, под заинтересованным лицом понимается лицо, утверждающее о нарушении либо оспаривании его прав и законных интересов. Заинтересованными лицами являются участники материально-правовых отношений. Обращаясь в суд за судебной защитой, заинтересованное лицо предполагает, что в случае удовлетворения иска будут восстановлены его права и законные интересы.

Как следует из материалов дела, в настоящее время истец собственником спорного объекта не является, в связи с чем, не имеет заинтересованности в смысле ст. 4 АПК РФ. Истец не представил доказательств восстановления его прав и законных интересов в случае удовлетворения заявленных исковых требований.

При таких обстоятельствах, исковые требования удовлетворению не подлежат.

На основании ст. 110 АПК РФ расходы по оплате госпошлины относятся на истца (ст. 110 АПК РФ).

Руководствуясь ст. ст. 110, 167-170, 176 Арбитражно-процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Пермского края

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия /изготовления в полном объеме/ через Арбитражный суд Пермского края.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на Интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда www.17aas.arbit.ru.

Судья

Антонова Е.Д.