



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
153022, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, 59-Б
<http://ivanovo.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е
Дело № А17-7009/2020

г. Иваново

25 декабря 2020 года

Резолютивная часть решения объявлена 21 декабря 2020 года

Арбитражный суд Ивановской области
в составе судьи Ильичевой Оксаны Александровны,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Епифановой Э.Н.
рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску
общества с ограниченной ответственностью «АЙТАКСА»
к Администрации города Иваново

- о признании права собственности на Многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями, общей площадью 4273,2 кв.м. (с учетом мест общего пользования и балконов, где общая площадь квартир - 3322,8 кв.м., в том числе жилая - 2162,7 кв.м., площадь балконов - 248,8, площадь помещений общего пользования - 231,4 кв.м., площадь обособленных нежилых помещений - 470,2 кв.м.), кол-во этажей: 6, в том числе подземных - 1, кадастровый номер здания № 37:24:030507:167, расположенный по адресу: г. Иваново, переулок 4-й Котельницкий, дом 9, на земельном участке с кадастровым номером №37:24:030507:162.

- о признании права собственности на Многоквартирный жилой дом, общей площадью 981,1 кв.м. (по внутренним обмерам помещений общей площадью -884,6 кв.м. в том числе жилая 607.6 кв.м.), кол-во этажей: 2, в том числе подземных -0, кадастровый номер здания №37:24:030507:166, расположенный по адресу: г. Иваново, переулок 4-й Котельницкий, дом 9, на земельном участке с кадастровым номером №37:24:030507:162.

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора:

Служба государственного строительного надзора Ивановской области, Голубев Андрей Евгеньевич, Кузнецова Татьяна Владимировна, Драчев Леонид Иванович, Гогин Петр Вячеславович, Фрыгина Наталья Николаевна, Дубинина Елизавета Александровна, Муравьев Михаил Александрович, Муравьева Галина Владимировна, Кузнецова Ольга Александровна, Гонтарук Олеся Игоревна, Ищенко Светлана Аркадьевна, Волков Игорь Александрович, Бутикова Мария Александровна, Ильинков Антон Анатольевич, Кузьмин Николай Викторович, Нечаева Анна Александровна, Галиева Анастасия Альбертовна, Галлиев Алексей Айратович, Булия Эдуард Александрович, Ниткин Алексей Александрович, Кленова Мария Анатольевна, Кленов Леонид Николаевич,

при участии в судебном заседании после перерыва:

от истца – представителя Ананичевой Н.О. по доверенности от 18.08.2020, диплому (в подтверждении смены фамилии представлена копия свидетельства о заключении брака), паспорту,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «АЙТАКСА» (далее – ООО «Айтакса», истец) обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к Администрации города

код для идентификации:

Иваново (далее – Администрация, ответчик) о признании права собственности на Многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями, общей площадью 4273,2 кв.м. (с учетом мест общего пользования и балконов, где общая площадь квартир – 3 322,8 кв.м., в том числе жилая – 2 162,7 кв.м., площадь балконов – 248,8, площадь помещений общего пользования – 231,4 кв.м, площадь обособленных нежилых помещений – 470,2 кв.м.), кол-во этажей: 6, в том числе подземных – 1, кадастровый номер здания 37:24:030507:167, расположенный по адресу: г. Иваново, переулок 4-й Котельницкий, дом 9, на земельном участке с кадастровым номером №37:24:030507:162; о признании права собственности на Многоквартирный жилой дом, общей площадью 981,1 кв.м. (по внутренним обмерам помещений общей площадью – 884,6 кв.м., в том числе жилая – 607,6 кв.м.), кол-во этажей: 2, в том числе подземных – 0, кадастровый номер здания 37:24:030507:166, расположенный по адресу: г. Иваново, переулок 4-й Котельницкий, дом 9, на земельном участке с кадастровым номером №37:24:030507:162.

Определением суда от 26.08.2020 исковое заявление принято к производству суда, назначено предварительное судебное заседание на 20.20.2020, в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Служба государственного строительного надзора Ивановской области (далее – Служба, третье лицо), Голубев Андрей Евгеньевич, Кузнецова Татьяна Владимировна, Драчев Леонид Иванович, Гогин Петр Вячеславович, Фрыгина Наталья Николаевна, Дубинина Елизавета Александровна, Муравьев Михаил Александрович, Муравьева Галина Владимировна, Кузнецова Ольга Александровна, Гонтарук Олеся Игоревна, Ищенко Светлана Аркадьевна, Волков Игорь Александрович, Бутикова Мария Александровна, Ильинков Антон Анатольевич, Кузьмин Николай Викторович, Нечаева Анна Александровна, Галиева Анастасия Альбертовна, Галлиев Алексей Айратович, Булия Эдуард Александрович, Ниткин Алексей Александрович, Кленова Мария Анатольевна, Кленов Леонид Николаевич (далее – иные третьи лица, дольщики).

Определением суда от 20.10.2020 в порядке статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом мнения истца и ответчика, судом дело признано подготовленным к рассмотрению по существу, завершено предварительное судебное заседание, назначено судебное заседание арбитражного суда первой инстанции на 15.12.2020.

Протокольным определением суда от 15.12.2020 в порядке ст. 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании объявлен перерыв до 21.12.2020.

Ответчик и третьи лица в судебное заседание после перерыва не явились, в соответствии со ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются надлежаще извещенными о времени и месте проведения судебного заседания.

На основании ст. 123, 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в судебном заседании после перерыва в отсутствие надлежащим образом извещенных ответчика и третьих лиц.

Представитель истца поддержал заявленные иски в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении, судебные расходы истец просит оставить за собой.

Ответчиком в отзыве на исковое заявление, представленном в материалы дела в судебном заседании 15.12.2020-21.12.2020, возражений против удовлетворения заявленных истцом требований не заявлено. Ответчиком указано, что представленные к исковому заявлению и имеющиеся также в распоряжении органа местного самоуправления документы свидетельствуют о том, что спорные объекты возведены в пределах границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:030507:162, в отношении которого за застройщиком зарегистрировано право собственности. Вышеуказанный земельный участок отнесен к категории земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования «для среднеэтажной застройки» и площадью 4 161 кв.м., границы участка установлены в

соответствии с требованиями земельного законодательства. В соответствии с действующей редакцией правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, указанный земельный участок и расположенный на нем спорный объект отнесены к территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3. В числе основных видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в данной зоне, предусмотрен вид «Среднеэтажная жилая застройка» (код вида 2.5), который предусматривает размещение многоквартирных домов, этажностью не выше восьми надземных этажей. В этой связи по первому из установленных пунктом 3 статьи 222 ГК РФ условий можно сделать вывод о его соблюдении при возведении спорных объектов. В части соблюдения второго и третьего условий для признания права на самовольно реконструированный объект в соответствии с положениями статьи 222 ГК РФ истцом в качестве доказательства представлено экспертное заключение № 37-0253-20, подготовленное ООО «Ивановский центр негосударственных экспертиз», согласно выводам и заключениям которого построенные здания соответствуют требованиям действующих технических регламентов и нормативно-правовых актов, являются объектами завершенного строительства и могут эксплуатироваться как жилые здания, их дальнейшая эксплуатация не вызывает угрозы жизни и здоровью граждан, а также не нарушает права и охраняемые интересы других лиц.

Третье лицо, Служба, в заявлении от 17.12.2020 оставило разрешение дела на усмотрение суда, просило рассмотреть спор в свое отсутствие.

Выслушав истца, ответчика, исследовав материалы дела, суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению в силу следующего.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) истцу на праве собственности принадлежат земельный участок с кадастровым номером 37:24:030507:162, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (этажность не более 3-х этажей), площадью 4 161 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пер. 4-й Котельницкий, д. 9 (ранее Ивановская обл., г.Иваново, ул.Короткова, д.48), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 27.05.2015 серии 37-СС №640329.

На указанном земельном участке с кадастровым номером 37:24:030507:162 расположено нежилое здание с кадастровым номером 37:24:030507:166, площадью 449,3 кв.м., кол-во этажей – 1, в том числе подземных – 0, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пер. 4-й Котельницкий, д. 9 (ранее: Ивановская область, г.Иваново, ул. Короткова, д.48, литер А3), принадлежащее истцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 13.08.2015 и выпиской из ЕГРН.

Кроме того, истцу на праве собственности принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 37:24:030507:167, площадью 2 609 кв.м., кол-во этажей – 4, в том числе подземных – 1, расположенное по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул.Короткова, д.48, литер А2, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 13.08.2015 и выпиской из ЕГРН.

В соответствии с Градостроительным планом земельного участка, расположенного по адресу: г.Иваново, ул.Короткова, д.48, кадастровый номер 37:24:030507:162, общей площадью 4 161 кв.м. указанный земельный участок расположен согласно градостроительному зонированию в территориальной зоне — малоэтажной застройки Ж-2, согласно которого этажность жилых и общественных зданий не выше 4-х этажей.

Решением Ивановской областной думы шестого созыва девятого собрания от 25.05.2016 №197 «Об утверждении изменений в генеральный план города Иванова» изменена жилая зона малоэтажной многоквартирной застройки на зону жилой многоэтажной застройки 5 этажей и выше в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:24:030507:162, площадью 4 161 кв. м, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Короткова, д. 48.

Истцу 01.09.2016 выдан новый градостроительный план земельного участка по адресу: г.Иваново, ул.Короткова, д.48, кадастровый номер 37:24:030507:162, общей площадью 4 161 кв.м., согласно которого земельный участок расположен согласно градостроительному зонированию в территориальной зоне – малоэтажной застройки Ж-3, согласно которого предельное количество этажей и высота здания не установлены.

На основании Постановления Администрации города Иваново от 21.06.2016 №1162 «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции объекта капитального строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Короткова, д.48» истцу выдано разрешение на отклонение от предельных параметров реконструкции в части сокращения отступа от красной линии со стороны улицы Короткова до совпадения с линией застройки и сокращения отступа от красной линии со стороны переулка 4-го Котельницкого до совпадения с линией застройки.

Истцом произведена реконструкция принадлежащих ему объектов недвижимости.

Финансирование хода строительства здания с кадастровым номером 37:24:030507:162 осуществлено за счет средств дольщиков, на основании заключенных договоров участия в долевом строительстве, которые в установленном порядке зарегистрированы в ЕГРН.

Участниками долевого строительства являются:

- Голубев Андрей Евгеньевич на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 18.08.2016 №Д1-К09 (кв.9);
- Кузнецова Татьяна Владимировна на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 15.08.2016 №Д2-К08, договор уступки прав требования от 29.12.2017 (кв.8);
- Драчев Леонид Иванович на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 21.09.2016 №Д3-К28 (кв.28), цессия от 26.01.2019;
- Гогин Петр Вячеславович на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 26.09.2016 №Д4-К10 (кв.10);
- Фрыгина Наталья Николаевна на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 17.10.2016 №Д5-К34 (кв.34);
- Дубинина Елизавета Александровна на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 29.12.2016 №Д7-К33 (кв.33) , в последующем расторгнут;
- Муравьев Михаил Александрович, Муравьева Галина Владимировна на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 28.12.2016 №Д6-К3 (кв.3);
- Кузнецова Ольга Александровна на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 15.02.2017 №Д8-К35 (кв.35), договор уступки прав от 15.02.2017;
- Гонтарук Олеся Игоревна на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 10.05.2017 №Д10-К5 (кв.5), договор уступки прав от 07.06.2017;
- Ищенко Светлана Аркадьевна, Волков Игорь Александрович на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 10.05.2017 №Д9-К36 (кв.36), договор уступки прав от 07.06.2017;
- Бутикова Мария Александровна на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 15.01.2017 №Д11-К32 (кв.32);
- Ильинков Антон Анатольевич на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 17.06.2017 №Д12-К17(кв.17), договор уступки прав от 17.06.2017;
- Кузьмин Николай Викторович на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 13.07.2017 №Д13-К2 (кв.2), договор уступки прав от 13.07.2017;

- Нечаева Анна Александровна на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 03.08.2017 №Д14-К16 (кв.16), договор уступки прав от 03.08.2017;
- Галиева Анастасия Альбертовна, Галлиев Алексей Айратович на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 24.08.2017 №Д15-К4 (кв.4)
- Булия Эдуард Александрович на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 08.09.2017 №Д16-К24 (кв.24), договор уступки прав от 08.09.2017;
- Ниткин Алексей Александрович на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 08.05.2018 №Д16-К18 (кв.18), договор уступки прав от 08.06.2018;
- Кленова Мария Анатольевна, Кленов Леонид Николаевич на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дом от 31.08.2018 №Д17-К12 (к.12).

Истцом 26.07.2016 получено разрешение на строительство № 37-RU37302000-0162-2016, в отношении объекта: «Реконструкция 3-х этажного здания с надстройкой одного этажа по ул.Короткова, 48 в г.Иваново под многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями», сроком до 12.05.2017.

В последующем, разрешение на строительство неоднократно продлевалось 24.07.2017, 13.03.2018 разрешением №37-RU37302000-0052-2018.

Разрешение на строительство выдано на основании проектной документации, разработанной ООО «ИвСтройПроект» (заказ: 05-14-ПЗ, 2015 год).

Согласно положительному заключению экспертизы ООО «Ивановский центр негосударственных экспертиз от 16.05.2016 № №37-2-1-3-0028-16, подготовленного в отношении объекта капитального строительства «Реконструкция 3-х этажного здания с надстройкой одного этажа по ул.Короткова, 48 в г.Иваново под многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями», объект экспертизы – проектная документация и результаты инженерных изысканий, проектная документация и результаты инженерных изысканий на реконструкцию 3-х этажного здания с надстройкой одного этажа по ул.Короткова, 48 в г.Иваново под многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями соответствует требованиям технических регламентов, результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

В 2017 году ООО «ИвСтройПроект» по заданию истца проведена корректировка проектной документации в части надстройки мансардного (5-го) этажа, расположенного по адресу: г.Иваново, ул.Короткова, д.48.

Указанная корректировка проекта прошла экспертизу, что подтверждается положительным заключением экспертизы ООО «Ивановский центр негосударственных экспертиз» от 05.09.2017 №37-2-1-2-0090-17 в отношении объекта капитального строительства «корректировка проектной документации в части надстройки мансардного (5-го) этажа, расположенного по адресу: г.Иваново, ул.Короткова, д.48», объект негосударственной экспертизы - проектная документация, согласно которой проектная документация «Корректировка проекта многоквартирного жилого дома со встроенными офисными помещениями в части надстройки мансардного (5-го) этажа, расположенного по адресу: г.Иваново, ул.Короткова, д.48, соответствует требованиям технических регламентов.

Из письма ООО «Ивановский центр негосударственных экспертиз» от 03.04.2018 №148 следует, что изменения, вынесенные в проектную документацию, не затрагивают технических решений, которые влияют на конструктивную надежность и безопасность объекта капитального строительства. Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов. Проектная документация повторной экспертизе не подлежит.

С учетом увеличения этажности истцом получен расчет пожарного риска, разработанный Шадриным М.Ю., согласно которого пожарный риск на указанном объекте

не превышает допустимых значений, установленных ст.6 и 91 ФЗ-123 от 22.07.2008 риск гибели людей не превышает одну миллионную в год.

Истцом перед началом производства работ также получены следующие документы:

- технические условия для присоединения к электрическим сетям АО «Ивгорэлектросеть» от 27.10.2015 №3/9-947;
- технические условия на проектирование и строительство подъездной дороги ливневой канализации, выданные МУП САЖХ города Иваново №2 от 11.01.2016
- технические условия для строительства наружного газопровода и газификации многоквартирного жилого дома от 09.09.2015 №220, выданные АО «Газпром газораспределение Иваново»;
- технические условия от 12.12.2016 №134/ДВ и №134/ДК, выданные АО «Водоканал».

Строительство указанного объекта осуществлялось истцом с привлечением подрядной организации ООО «Респект Строй», в последующем собственными силами.

В период действия разрешений на строительство (реконструкцию) истец произвел реконструкцию здания с кадастровым номером 37:24:030507:167.

С целью приведения реконструированного здания в соответствии с требованиями действующего законодательства, истцом осуществлены следующие мероприятия.

Распоряжением МКУ МФЦ в городе Иваново от 30.01.2018 №21-р земельному участку с кадастровым номером 37:24:030507:162 и расположенным на нем многоквартирному жилому дому со встроенными офисными помещениями и нежилому зданию с кадастровым номером 37:24:030507:166 присвоен следующий адрес: 153005, РФ, Ивановская область, г. Иваново, переулок 4-й Котельницкий, дом 9. Нежилым помещениям, расположенным на цокольном этаже присвоены номера - с 1001 по 1004, жилым помещениям (квартирам), расположенным с 1-го по 5-й этаж номера с 1 по 40.

На реконструированное здание получен технический план здания, согласно которого реконструированный объект имеет следующие характеристики: Многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями, общей площадью 4 273,2 кв.м., кол-во этажей: 6, в том числе подземных – 1, кадастровый номер здания 37:24:030507:167, расположенный по адресу: г. Иваново, переулок 4-й Котельницкий, дом 9 на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030507:162. Согласно техническому плану многоквартирный дом включает в себя 40 жилых и 4 нежилых помещения.

Истцом в Управлении архитектуры и градостроительства 30.09.2019 согласована схема отображающая расположением реконструированного объекта строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка.

Истцом в Управлении архитектуры и градостроительства согласована Схема планировочной организации земельного участка, согласно которой она соответствует ГПЗУ.

Истцом получены также акт о готовности внутриплощадочных и внутридомовых сетей и оборудования объекта реконструкция 3-х этажного здания с надстройкой одного этажа по ул. Короткова, 48 под многоквартирный жилой дом с офисными помещениями к подключению объекта к централизованной системе холодного водоснабжения, акт о подключении объекта к централизованной системе холодного водоснабжения, акт о разграничении балансовой принадлежности водопроводных сетей – наружная стена данного многоквартирного дома, выданные АО «Водоканал».

Истцом получена справка АО «Водоканал» от 22.04.2019 о соответствии реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям №134/ДВ и 134/ДК от 12.12.2016, согласно которой инженерно-технические сети водопровода и канализации обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта капитального строительства. Исполнительная документация представлена в управление архитектуры и градостроительства Администрации г.Иваново

В АО «Ивгорэлектросеть» истцом получена справка от 15.05.2019 о соответствии реконструированного объекта: многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: г.Иваново, ул.Короткова, д.48

требованиям технических условий от 27.10.2015 №3/9-947. Исполнительная схема сетей инженерно-технического обеспечения предоставлена в управление архитектуры и градостроительства Администрации г.Иваново.

В АО «Ивгорэлектросеть» истцом получен акт об осуществлении технологического присоединения от 14.07.2017 №612.

МУП «САЖХ города Иваново» выдана справка о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства от 03.09.2019 №742 о выполнении технических условий №2 от 11.01.2016 – ливневая канализация.

АО «Газпром газораспределение Иваново» истцу выдана справка от 18.04.2019 №И-1135 о соответствии реконструированного объекта требованиям технических условий от 09.09.2015 №220, согласно которой инженерно-технические сети – газопровод обеспечивает нормальную эксплуатацию объекта капитального строительства. Исполнительная схема представлена в управление архитектуры и градостроительства Администрации г.Иваново.

Кроме того, 01.04.2019 между истцом и АО «Газпром газораспределение Иваново» заключен договор на техническое обслуживание газопроводов, сооружений на них, газового оборудования и оказание услуг аварийно-диспетчерской службы №10-000175.

Истцом 01.03.2020 от подрядной организации получен акт приемки объекта капитального строительства.

В соответствии с экспертным заключением от 29.11.2019 №Р-251, выданным ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ивановской области», на основании проведенных радиологических исследований установлено, что помещения многоквартирного 5-этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями ООО «АЙТАКСА» по адресу: г.Иваново, пер.4-й Котельницкий, д.9, лит.2 соответствуют требованиям СанПиН 2.6.1.2523-09 «Нормы радиационной безопасности» (НРБ-99/2009)», СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила и обеспечению радиационной безопасности (ОС-ПОРБ-99/2010)», СанПиН 2.6.1.2800-10 «Гигиенические требования по ограничению облучения населения за счет природных источников ионизирующего излучения» по исследованным показателям.

Кроме того, истцом получен протокол испытаний по контролю качества огнезащитной обработки деревянных конструкций от 14.11.2019, акт сдачи приемки выполненных работ от ООО «Респект Строй», акт испытаний и проверки работоспособности системы пожарной сигнализации и системы оповещения от ООО «КСБР».

19.04.2018 истец обратился в Службу государственного строительного надзора с заявлением о проведении проверки и выдачи положительного заключения государственного строительного надзора с приложением извещения, копии действующего разрешения на реконструкцию и копии положительного заключения от 05.09.2017.

Служба государственного строительного надзора Ивановской области письмом от 24.04.2018 за №375 сообщает, что ни застройщиком, ни техническим заказчиком извещения о начале строительства (реконструкции) объекта в службу не направлялось, строительный надзор не осуществлялся, в связи с чем отсутствуют правовые основания для выдачи заключения о соответствии в отношении законченного строительством объекта капитального строительства. Также Служба указала, что действующее разрешение на реконструкцию от 13.03.2018 не содержит сведений о корректировке проектной документации и сведений о положительном заключении экспертизы ООО «Ивановский центр негосударственных экспертиз» №37-2-1-2-0090-17 от 05.09.2017.

Истцом предпринимались действия по внесению изменений в разрешение на строительство, однако Администрация в письме от 12.04.2018 №02-29-14 отказала во внесении изменений по причине начала строительства 6-го этажа (с учетом подземного этажа).

Кроме того Администрация письмом от 21.09.2018 за №02-29-64 отказала во внесении изменений в разрешение на строительство в связи с продлением, в связи с не направлением извещения в Службу государственного строительного надзора.

03.07.2020 истец обратился в Администрацию г. Иваново с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Администрация письмом от 09.07.2020 №06-14/70956 отказала истцу в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в связи с отсутствием государственного строительного надзора, а также не соответствием этажности здания требованиям проектной документации.

Кроме того, истцом произведена реконструкция здания с кадастровым номером 37:24:030507:166.

Администрация письмом от 26.12.2017 №02-2-181 отказала истцу в выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) литеры 3 (кадастровый номер 37:24:030507:166) в связи с началом выполнения работ.

По заказу ситца до начала производства работ по реконструкции указанного объекта ООО «СлавПроект» разработан проект №04-04/17-ПЗ.

Истцом до начала производства работ получены следующие документы:

- в АО «Ивгорэлектросеть» технические условия для присоединения к электрическим сетям от 27.10.2015 №3/9-947;

- в МУП САЖХ города Иваново выданы технические условия на проектирование и строительство подъездной дороги ливневой канализации от 11.01.2016 №2;

- в АО «Газпром газораспределение Иваново» выданы технические условия для строительства наружного газопровода и газификации многоквартирного жилого дома от 03.03.2016 №32

- в АО «Водоканал» выданы технические условия от 12.12.2016 №134/ДВ и №134/ДК.

Строительство указанного объекта осуществлялось истцом с привлечением подрядной организации ООО «Респект Строй», в последующем собственными силами.

С целью приведения реконструированного здания в соответствии с требованиями действующего законодательства, истцом осуществлены следующие мероприятия.

Распоряжением МКУ МФЦ в городе Иваново от 30.01.2018 №21-р земельному участку с кадастровым номером 37:24:030507:162 и расположенным на нем многоквартирному жилому дому со встроенными офисными помещениями и нежилому зданию с кадастровым номером 37:24:030507:166 присвоен следующий адрес: 153005, РФ, Ивановская область, г. Иваново, переулок 4-й Котельницкий, дом 9.

На реконструированное здание получен технический план здания, согласно которого реконструированный объект имеет следующие характеристики: Многоквартирный жилой дом, общей площадью 981,1 кв.м., кол-во этажей: 2 в том числе подземных – 0, кадастровый номер здания 37:24:030507:166, расположенный по адресу: г. Иваново, переулок 4-й Котельницкий, дом 9, на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030507:162.

Управлением архитектуры и градостроительства 30.09.2019 согласована схема отображающая расположением реконструированных объектов строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка.

В АО «Водоканал» истцом получен акт о готовности внутриплощадочных и внутридомовых сетей и оборудования объекта Литер 3 по ул. Короткова, 48 к подключению объекта к централизованной системе водоотведения, акт о подключении объекта к централизованной системе водоотведения организации водопроводно-канализационного хозяйства, акт о разграничении балансовой принадлежности водопроводных сетей – наружная стенка смотрового колодца на присоединение со стороны притока от абонента.

Согласно справке АО «Водоканал» от 06.05.2020 о соответствии реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям от 12.12.2016 №134/ДВ и 134/ДК, инженерно-технические сети водопровода и канализации обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта капитального строительства. Исполнительная документация представлена в управление архитектуры и градостроительства Администрации г.Иваново.

АО «Ивгорэлектросеть» выдана справка от 15.05.2019 о соответствии реконструированного объекта многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: г.Иваново, ул.Короткова, д.48 требованиям технических условий от 27.10.2015 №3/9-947. Исполнительная схема сетей

инженерно-технического обеспечения предоставлена в управление архитектуры и градостроительства Администрации г.Иваново.

АО «Ивгорэлектросеть» выдан истцу акт об осуществлении технологического присоединения от 14.07.2017 № 612.

МУП «САЖХ города Иваново» выдана истцу справка о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства от 03.09.2019 №742 о выполнении технических условий от 11.01.2016 №2 – ливневая канализация.

АО «Газпром газораспределение Иваново» выдана истцу справка от 21.05.2020 №И-1166 о соответствии реконструированного объекта требованиям технических условий от 03.03.2016 №32, согласно которой инженерно-технические сети – газопровод обеспечивает нормальную эксплуатацию объекта капитального строительства.

Кроме того, 01.04.2019 между истцом и АО «Газпром газораспределение Иваново» заключен договор на техническое обслуживание газопроводов, сооружений на них, газового оборудования и оказание услуг аварийно-диспетчерской службы №10-000175.

Истцом 01.03.2020 от подрядной организации получен акт приемки объекта капитального строительства.

В соответствии с экспертным заключением от 29.11.2019 №Р-250, выданным ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ивановской области» согласно которого, на основании проведенных радиологических исследований установлено, что помещения многоквартирного 2-этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями ООО «Айтакса» по адресу: г.Иваново, пер.4-й Котельницкий, д.9, лит.3 соответствуют требованиям СанПиН 2.6.1.2523-09 «Нормы радиационной безопасности» (НРБ-99/2009)», СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила по обеспечению радиационной безопасности (ОС-ПОРБ-99/2010)», СанПиН 2.6.1.2800-10 «Гигиенические требования по ограничению облучения населения за счет природных источников ионизирующего излучения» по исследованным показателям.

Согласно учетной карточке консультации Главного управления МЧС России по Ивановской области от 26.12.2019 №56, в результате визуального осмотра помещений, расположенных по адресу: г.Иваново, пер.4-й Котельницкий, д.9, лит.3, нарушений требований пожарной безопасности не выявлено.

Кроме того, истцом получен протокол испытаний по контролю качества огнезащитной обработки деревянных конструкций от 14.11.2019, акт сдачи приемки выполненных работ от ООО «Респект Строй», акт испытаний и проверки работоспособности системы пожарной сигнализации и системы оповещения от ООО «КСБР».

03.07.2020 истец обратился в Администрацию г. Иваново с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Администрация письмом от 09.07.2020 №06-14/70961 отказала истцу в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в связи с отсутствием разрешения на строительство (реконструкцию).

На реконструированные объекты истцом получен экспертные заключения, подготовленные ООО «Ивановский центр негосударственных экспертиз».

Так, согласно экспертному заключению № 37-0253-20 от 26.11.2020, подготовленному ООО «Ивановский центр негосударственных экспертиз» в отношении объекта экспертизы: жилой 2-х этажный многоквартирный дом, расположенный по переулку 4-й Котельницкий, дом 9 (литер А3), в г. Иваново экспертами сделаны следующие выводы и заключения:

1. Прочностные характеристики железобетонных и каменных конструкций соответствуют нормативным характеристикам. Дефектов, влияющих на несущую способность конструкций, не выявлено. Все конструкции находятся в работоспособном состоянии.
2. Категория состояния конструкции-I (нормальное): отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации.
3. Объемно-планировочные и конструктивные решения, инженерное обеспечение выполнены в соответствии с градостроительным регламентом, техническими регламентами,

в том числе устанавливающими требования по безопасной эксплуатации здания и безопасного использования прилегающей к нему территории, государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, а также техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора и зарегистрированными организациями при согласовании места размещения объекта, и обеспечивают безопасную эксплуатацию здания.

4. Безопасность здания в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов. Параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации. Эксплуатируемое здание должно использоваться только в соответствии со своим проектным назначением.

Необходимо эксплуатировать здание в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ, в том числе: ФЗ РФ от 30.12.2009 №384-ФЗ. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений. ФЗ РФ от 22.07.2008 N 123-ФЗ. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.

В здании ответственный эксплуатант должен обеспечить:

- электробезопасность и пожаровзрывобезопасность помещения (согласно требованиям, установленным действующим Федеральным законодательством в соответствующих сферах).

- чистоту и доступность прохода ко всем элементам помещений; - температурно-влажностный режим помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций.

Строительные конструкции необходимо предохранять от разрушающего воздействия климатических условий:

- содержать в исправном состоянии ограждающие конструкции (стены, покрытия, цоколи, карнизы);

- содержать в исправном состоянии устройства для отвода атмосферных и талых вод;

- не допускать скопления снега у стен здания, удаляя его на расстояние не менее 2 м от стен при наступлении оттепелей;

Изменение в процессе эксплуатации объемно-планировочного решения здания, а также его внешнего обустройства (установка на кровле световой рекламы, транспарантов и т.п.), должны производиться только по специальным проектам.

Замена или модернизация технологического оборудования или технологического процесса, вызывающая изменение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции здания, должна производиться только по специальным проектам.

В процессе эксплуатации конструкций изменять конструктивные схемы несущего каркаса здания не допускается.

Строительные конструкции необходимо предохранять от перегрузки, с этой целью не допускается:

- установка, подвеска и крепление на конструкциях не предусмотренного проектом технологического оборудования (даже на время его монтажа), транспортных средств, трубопроводов и других устройств;

- складирование материалов, изделий или других грузов, а также навал грунта при производстве земляных работ, вызывающие боковое давление на стены, перегородки, колонны или другие строительные конструкции.

5. Объемно-планировочные решения отвечают требованиям пожарной безопасности, установленных техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», нормативными документами по пожарной безопасности.

6. Построенное здание соответствует требованиям действующих технических регламентов и нормативно правовых актов, в том числе статье 19 Требования к обеспечению выполнения санитарно-эпидемиологических требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ 30 декабря 2009 года.

7. Неотъемлемой частью данного заключения являются акты на скрытые работы, акты испытания и допуска в эксплуатацию инженерных систем.

Жилой дом, расположенный в г. Иваново, переулок 4-й Котельницкий, дом 9 (литер А3) является объектом завершенного строительства и может эксплуатироваться как жилое здание. Дальнейшая эксплуатация не вызывает угрозы жизни и здоровью граждан, а также не нарушает права и охраняемые интересы других лиц.

Согласно экспертному заключению № 37-0254-20 от 26.11.2020, подготовленному ООО «Ивановский центр негосударственных экспертиз» в отношении объекта экспертизы: жилой многоквартирный дом, почтовый адрес: г. Иваново, переулок 4-й Котельницкий, дом 9, экспертами сделаны следующие выводы и заключения:

1. Прочностные характеристики железобетонных и каменных конструкций соответствуют нормативным характеристикам. Дефектов, влияющих на несущую способность конструкций, не выявлено. Все конструкции находятся в работоспособном состоянии.

2. Категория состояния конструкции-I (нормальное): отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации.

3. Объемно-планировочные и конструктивные решения, инженерное обеспечение выполнены в соответствии с градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по безопасной эксплуатации здания и безопасного использования прилегающей к нему территории, государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, а также техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора и зарегистрированными организациями при согласовании места размещения объекта, и обеспечивают безопасную эксплуатацию здания.

4. Безопасность здания в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов. Параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации. Эксплуатируемое здание должно использоваться только в соответствии со своим проектным назначением.

Необходимо эксплуатировать здание в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ, в том числе: ФЗ РФ от 30.12.2009 г. №384-ФЗ. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений; ФЗ РФ от 22.07.2008 N 123-ФЗ. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.

В здании ответственный эксплуатант должен обеспечить:

- электробезопасность и пожаровзрывобезопасность помещения (согласно требованиям, установленным действующим Федеральным законодательством в соответствующих сферах).

- чистоту и доступность прохода ко всем элементам помещений;

- температурно-влажностный режим помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций.

Строительные конструкции необходимо предохранять от разрушающего воздействия климатических условий:

- содержать в исправном состоянии ограждающие конструкции (стены, покрытия, цоколи, карнизы);

- содержать в исправном состоянии устройства для отвода атмосферных и талых вод;

- не допускать скопления снега у стен здания, удаляя его на расстояние не менее 2 м от

стен при наступлении оттепелей;

Изменение в процессе эксплуатации объемно-планировочного решения здания, а также его внешнего обустройства (установка на кровле световой рекламы, транспарантов и т.п.), должны производиться только по специальным проектам.

Замена или модернизация технологического оборудования или технологического процесса, вызывающая изменение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции здания, должна производиться только по специальным проектам.

В процессе эксплуатации конструкций изменять конструктивные схемы несущего каркаса здания не допускается.

Строительные конструкции необходимо предохранять от перегрузки, с этой целью не допускается:

- установка, подвеска и крепление на конструкциях не предусмотренного проектом технологического оборудования (даже на время его монтажа), транспортных средств, трубопроводов и других устройств;

- складирование материалов, изделий или других грузов, а также навал грунта при производстве земляных работ, вызывающие боковое давление на стены, перегородки, колонны или другие строительные конструкции.

5. Объемно-планировочные решения отвечают требованиям пожарной безопасности, установленных техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», нормативными документами по пожарной безопасности.

6. Построенное здание соответствует требованиям действующих технических регламентов и нормативно правовых актов, в том числе статье 19. Требования к обеспечению выполнения санитарно-эпидемиологических требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» N 384-ФЗ 30 декабря 2009 года.

7. Неотъемлемой частью данного заключения являются акты на скрытые работы, акты испытания и допуска в эксплуатацию инженерных систем и договор с собственниками помещений.

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями офисов, расположенный в г. Иваново по переулку 4-й Котельницкий, дом 9 является объектом завершенного строительства и может эксплуатироваться как жилое здание. Дальнейшая эксплуатация не вызывает угрозы жизни и здоровью граждан, а также не нарушает права и охраняемые интересы других лиц.

Кроме того, истцом в материалы дела представлен План тушения пожара, утвержденный Начальником Ивановского местного пожарно-спасательного гарнизона в ноябре 2020 и составленный начальником группы ФПС ГПС по организации пожаротушения УОПТ и ПАСР Главного управления МЧС России по Ивановской области.

Таким образом, материалами дела подтверждается наличие у истца права на обращение в суд с настоящим требованием (часть 1 статья 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), так как возможность оформить право собственности на объекты в административном порядке отсутствует.

Судебный порядок признания права собственности на самовольную постройку сам по себе не может освободить от обязанности выполнения установленных законом и иными нормативными актами норм, правил и условий возведения объектов недвижимости.

Согласно положениям статей 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, а также осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной

деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии составленной в установленном порядке проектной документации, с получением разрешений на строительство и ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности.

В соответствии с п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом 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.

В материалы дела представлены доказательства расположения реконструированных объектов на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030507:162, находящегося в собственности истца, в пределах его границ, что подтверждается техническими планами зданий, подготовленными кадастровым инженером Угодиной Е.Г. в отношении объекта с кадастровым номером 37:24:030507:167 – 10.04.2018, в отношении объекта с кадастровым номером 37:24:030507:166 – 04.09.2019.

В соответствии с пунктом 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 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.

Судом установлено, что самовольные постройки (здания после реконструкции) расположены в границе земельного участка, находящегося у истца в собственности, что подтверждается представленными в материалы дела документами.

На реконструированные здания получены технические заключения о состоянии строительных конструкций.

Доказательства строительства и реконструкции объектов с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, и что объекты создают угрозу жизни и здоровью граждан в материалах дела отсутствуют.

Указанные обстоятельства подтверждают, что все объекты недвижимого имущества в целом соответствуют установленным законодательством обязательным градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и экологическим нормам и правилам, а их дальнейшая эксплуатация не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В отношении объектов проведена инвентаризация с составлением технических планов, где отражены технические характеристики объектов.

Доказательства наличия правопритязаний третьих лиц на спорные объекты недвижимого имущества в материалах дела отсутствуют.

В соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 25 Постановления №10/22 право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Прямого запрета на признание права собственности на самовольную постройку за лицом, которому земельный участок в установленном порядке предоставлен для размещения построек на праве аренды, Постановление №10/22 и Гражданский кодекс Российской Федерации не содержат.

Согласно 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.

В соответствии с абз. 2 ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием.

Из материалов дела следует, что земельный участок под спорными объектами недвижимости находится у истца в собственности.

Право на земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, находящиеся в собственности ООО «Айтакса», подтверждается выпиской из ЕГРН от 21.05.2018, свидетельством о государственной регистрации права от 24.07.2015.

Таким образом, объекты возведены и реконструированы с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с пунктом 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» 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.

Таким образом, единственным признаком самовольной постройки по настоящему иску является отсутствие акта ввода в эксплуатацию, к получению которого соистцы предпринимали меры.

Согласно ст.ст. 11. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, защита гражданских прав осуществляется судами различными способами, в том числе путем признания права.

Суд также принимает во внимание, что финансирование хода строительства здания с кадастровым номером 37:24:030507:167 осуществлено за счет средств участников долевого строительства на основании заключенных договоров участия в долевом строительстве, которые в установленном порядке зарегистрированы в ЕГРН.

Пунктом 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что исполнение обязательств может обеспечиваться залогом.

Статьей 334 Гражданского кодекса Российской Федерации предписано, что в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

Залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании договора. В случаях, установленных законом, залог возникает при наступлении указанных в законе обстоятельств (залог на основании закона) (пункт 1 статьи 334.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 337 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом или договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета залога и связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией расходов.

Согласно статье 352 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием для прекращения залога является прекращение обеспеченного залогом обязательства.

Пунктом 1 статья 3 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) установлено, что ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке. Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитор (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами). Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему: 1) в возмещение убытков и / или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства; 2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо Федеральным законом; 3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество; 4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества (пункт 2 статьи 3 Закона об ипотеке).

В соответствии со статьей 25 Закона об ипотеке если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки.

Пунктами 1, 2, 3 статьи 8.1 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в

установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

В силу пункта 1 статьи 12.1 Закона об участии в долевом строительстве Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 настоящего Федерального закона, должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство: возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором; уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Пунктами 1, 8.1 статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве регламентировано, что в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. Правила настоящей статьи не применяются при заключении договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона. Возникший на основании настоящего Федерального закона или на основании договора с банком в предусмотренных частями 6 и 7 настоящей статьи случаях залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

Согласно п.2 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве при государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

В соответствии с п. 3 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не

являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

В государственный реестр внесены сведения о зарегистрированной в силу закона ипотеке (залоге) в пользу участников долевого строительства. Вместе с тем, данное обременение возникло и было отражено в публично достоверном государственном реестре в целях соблюдения императивных предписаний Закона об ипотеке, Закона об участии в долевом строительстве и направлено на создание правовых и фактических гарантий исполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства спорного объекта.

Признание в таких условиях абсолютного вещного права истца на спорный объект недвижимости не только не противоречит специальным предписаниям законодательства о залоге недвижимости, участии в долевом строительстве, но и напротив — создает дополнительные гарантии защиты прав всех заинтересованных лиц, поскольку содержательно устраняет неопределенность в вопросе принадлежности и персонификации базового правового титула на объект капитального строительства.

При указанных обстоятельствах в их совокупности требования о признании права собственности истца на объекты самовольной постройки подлежат удовлетворению, учитывая, что признание права собственности на объекты недвижимости устранил возникшую неопределенность в правоотношениях.

На основании изложенного, суд полагает иск обоснованным и подлежащим удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по делу подлежат распределению между сторонами пропорционально удовлетворенных требований. Однако, рассматриваемый в рамках настоящего дела спор инициирован истцами, ответчик притязаний на спорное имущество не заявлял. В связи с этим отсутствуют основания для отнесения расходов по государственной пошлине на ответчика. В рассматриваемой ситуации суд применяет по аналогии нормы статьи 111 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и оставляет судебные расходы за истцами.

Руководствуясь ст.ст. 110, 156 (ч. 3, 5), 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Исковые требования удовлетворить.

Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «АЙТАКСА» на Многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями, общей площадью 4273,2 кв.м. (с учетом мест общего пользования и балконов, где общая площадь квартир - 3322,8 кв.м., в том числе жилая - 2162,7 кв.м., площадь балконов - 248,8, площадь помещений общего пользования - 231,4 кв.м, площадь обособленных нежилых помещений - 470,2 кв.м.), кол-во этажей: 6, в том числе подземных -1, кадастровый номер здания 37:24:030507:167, расположенный по адресу: г. Иваново, переулок 4-й Котельницкий, дом 9, на земельном участке с кадастровым номером №37:24:030507:162.

Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «АЙТАКСА» на Многоквартирный жилой дом, общей площадью 981,1 кв.м. (по внутренним обмерам помещений общей площадью -884,6 кв.м. в том числе жилая 607.6 кв.м.), кол-во этажей: 2, в том числе подземных -0, кадастровый номер здания №37:24:030507:166, расположенный по адресу: г. Иваново, переулок 4-й Котельницкий, дом 9, на земельном участке с кадастровым номером №37:24:030507:162

2. Судебные расходы по делу отнести на истца.

На решение суда первой инстанции в течение месяца со дня принятия может быть подана апелляционная жалоба в суд апелляционной инстанции – Второй арбитражный апелляционный суд (статья 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). На вступившее в законную силу решение суда может быть подана кассационная

жалоба в суд кассационной инстанции – Арбитражный суд Волго – Вятского округа - в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу решения (статья 276 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) при условии, что решение было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Жалобы подаются через Арбитражный суд Ивановской области.

Судья

О.А. Ильичева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 12.05.2020 8:15:41
Кому выдана Ильичева Оксана Александровна