



**ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**  
117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru)

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г. Москва  
14 августа 2014 года

Дело № А41-54073/12

Резолютивная часть постановления объявлена 07 августа 2014 года

Постановление изготовлено в полном объеме 14 августа 2014 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Диаковской Н.В.,

судей Ивановой Л.Н., Ханашевича С.К.

при ведении протокола судебного заседания: Бегма А.С.,

при участии в заседании:

от общества с ограниченной ответственностью «ЛЕНКОТЛЕС» (ИНН:5040061070, ОГРН:1045007904370): директор Курило И.Ю., действующий на основании решения от 06.11.2009 № 5, Бакланова О.С. по доверенности от 08.04.2014,

от администрации Раменского муниципального района Московской области

(ИНН:5040017514, ОГРН:1025005120073): Колесникова О.П. по доверенности от 27.12.2013,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ЛЕНКОТЛЕС» на решение Арбитражного суда Московской области от 21 апреля 2014 года по делу № А41-54073/12, Капаевым Д.Ю., по иску общества с ограниченной ответственностью «ЛЕНКОТЛЕС» к администрации Раменского муниципального района Московской области о признании права собственности,

## УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «ЛЕНКОТЛЕС» (далее – ООО «ЛЕНКОТЛЕС») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском (с учётом принятых судом уточнений) к администрации Раменского муниципального района Московской области о признании права собственности на следующие объекты:

- нежилое двухэтажное здание цеха домостроения общей площадью 1456,3 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 1Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, цех домостроения, строение № 2;

- нежилое одноэтажное здание цеха распиловки общей площадью 270,5 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 4Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, цех распиловки, строение № 3;

- нежилое одноэтажное здание склада общей площадью 345,0 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 3Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, здание склада, строение № 4;

- нежилое двухэтажное здание бытовой и диспетчерской общей площадью 293,8 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 2Г, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, здание бытовой и диспетчерской, строение № 5;

- нежилое одноэтажное здание слесарной мастерской общей площадью 133,3 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 5Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, здание слесарной мастерской строение № 6 (т. 1 л.д. 2-7, т. 2 л.д. 92-97).

Решением Арбитражного суда Московской области от 12.03.2013 по делу № А41-54073/12, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2013, в удовлетворении исковых требований отказано (т. 2 л.д. 117-118, 141-144).

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 14.10.2013 вышеназванные судебные акты отменены, дело № А41-54073/12 направлено на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции (т. 3 л.д. 33-37).

Решением Арбитражного суда Московской области от 21.04.2014 по настоящему делу в удовлетворении исковых требований отказано (т. 4 л.д. 162-164).

Не согласившись с данным судебным актом, ООО «ЛЕНКОТЛЕС» обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, полагая, что судом первой инстанции неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, а также неправильно применены нормы материального права.

Законность и обоснованность оспариваемого судебного акта проверены арбитражным апелляционным судом в соответствии со статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представители ООО «ЛЕНКОТЛЕС» поддержали в полном объеме доводы, изложенные в апелляционной жалобе, просили решение суда первой инстанции отменить, исковые требования удовлетворить.

Представитель администрации Раменского муниципального района Московской области поддержал позицию заявителя апелляционной жалобы, просил решение суда первой инстанции отменить, исковые требования - удовлетворить.

Выслушав объяснения представителей сторон, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд считает, что обжалуемое решение суда первой инстанции подлежит отмене.

Как следует из материалов дела, 30.11.2007 между Комитетом по управлению имуществом Раменского муниципального района (продавец) и ООО «ЛЕНКОТЛЕС» (покупатель) был заключен договор купли-продажи, по условиям которого продавец продаёт, а покупатель покупает земельный участок площадью 28 000 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0010366:0004, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, Гжельское сельское поселение, Гжельское лесничество, квартал 50 (т. 1 л.д. 14-15).

В статье 3 договора указано, что на вышеназванном земельном участке расположены нежилые каменные и металлические строения.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка от 02.10.2010 № 23/204/10-1979 кадастровый номер 50:23:0010366:0004 равнозначен кадастровому номеру 50:23:0010366:4 (т. 1 л.д. 41-44).

Право собственности на земельный участок общей площадью 28 000 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0010366:4, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, Гжельское сельское поселение, Гжельское лесничество, квартал 50, зарегистрировано за ООО «ЛЕНКОТЛЕС» (т. 1 л.д. 13).

Истец указывает, что на принадлежащем ему земельном участке им без получения необходимых разрешений были возведены:

- нежилое двухэтажное здание цеха домостроения общей площадью 1456,3 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 1Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, цех домостроения, строение № 2;

- нежилое одноэтажное здание цеха распиловки общей площадью 270,5 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 4Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, цех распиловки, строение № 3;

- нежилое одноэтажное здание склада общей площадью 345,0 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 3Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, здание склада, строение № 4;

- нежилое одноэтажное здание слесарной мастерской общей площадью 133,3 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 5Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, здание слесарной мастерской строение № 6.

Кроме того, истец указывает, что им без получения необходимых разрешений им была произведена реконструкция здания бытовой и диспетчерской, в результате которой, площадь здания увеличилась до 293,8 кв.м.

Ссылаясь на положения части 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) ООО «ЛЕНКОТЛЕС» обратилось в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Арбитражный апелляционный суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению в связи со следующим.

В соответствии с частью 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом 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.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему её лицу расходы на постройку в размере, определённом судом. 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 (часть 3 статьи 222 ГК РФ).

Истец не оспаривает тот факт, что имущество, являющиеся предметом исковых требований, реконструировано и возведено без получения разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию.

Следовательно, спорные объекты соответствует признакам самовольной постройки.

В пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» содержится разъяснение о том, что суд, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, устанавливает, допущены ли при её

возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к её 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.

В подтверждение совершения истцом действий, направленных на легализацию спорных объектов, ООО «ЛЕНКОТЛЕС» представило суду письма от 29.02.2012 № ЛО-02/01 и от 16.03.2012 «ЛО-03/05 (т. 1 л.д. 120-122).

В ответ на указанные обращения администрация Раменского муниципального района Московской области сообщила, что вопрос о признании права собственности на спорное имущество может быть решён в судебном порядке (т. 1 л.д. 123-124).

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции определением от 31.01.2014 по настоящему делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено ООО «Мегаполис-центр» (т. 3 л.д. 76-77).

Экспертам было поручено определить:

- являются ли спорные объекты объектами капитального строительства;
- являются ли спорные объекты результатом нового строительства или результатом реконструкции;
- определить характеристики спорного имущества;
- определить, соответствуют ли спорные строения градостроительным нормам и правилам, пожарным, экологическим, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, создают ли угрозу третьим лицам.

В экспертном заключении, составленном ООО «Мегаполис-центр» 11.03.2014, сделаны следующие выводы:

- спорные строения являются объектами капитального строительства;
- спорное имущество является результатом реконструкции;
- все спорные строения соответствуют градостроительным нормам и правилам, пожарным, экологическим, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, не создают угрозу третьим лицам и являются безопасными для дальнейшей эксплуатации (т. 3 л.д. 81-133).

Учитывая то обстоятельство, что спорные самовольные постройки расположены на земельном участке, собственником которого является истец, что возможность получения разрешений на строительство истцом утрачена, а к получению разрешений на ввод в эксплуатацию ООО «ЛЕНКОТЛЕС» предпринимало необходимые меры, а также то, что соответствие спорных объектов требованиям надёжности и безопасности подтверждено экспертным заключением, составленным ООО «Мегаполис-центр» в рамках судебной строительной-технической экспертизы, арбитражный апелляционный суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, пунктом 4 части 1 статьи 270, статьёй 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Московской области от 21 апреля 2014 года по делу № А41-54073/12 отменить.

Признать за обществом с ограниченной ответственностью «ЛЕНКОТЛЕС» право собственности на следующие объекты:

- нежилое двухэтажное здание цеха домостроения общей площадью 1456,3 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 1Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, цех домостроения, строение № 2;

- нежилое одноэтажное здание цеха распиловки общей площадью 270,5 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 4Б, расположенное по адресу: Московская

область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, цех распиловки, строение № 3;

- нежилое одноэтажное здание склада общей площадью 345,0 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 3Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, здание склада, строение № 4;

- нежилое двухэтажное здание бытовой и диспетчерской общей площадью 293,8 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 2Г, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, здание бытовой и диспетчерской, строение № 5;

- нежилое одноэтажное здание слесарной мастерской общей площадью 133,3 кв.м. с инвентарным номером 239:071-25080, лит. 5Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы, Гжельское лесничество, здание слесарной мастерской строение № 6.

Председательствующий

Н.В. Диаковская

Судьи

Л.Н. Иванова

С.К. Ханашевич