

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

150999, г. Ярославль, пр. Ленина, 28

<http://yaroslavl.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е****г. Ярославль****Дело № А82-5430/2017****23 июля 2017 года****Резолютивная часть решения оглашена 12.07.2017.****Арбитражный суд Ярославской области в составе судьи Шадриновой Л.А.**

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Игнатьичевой Е.Н., помощником судьи Мусолиной Л.В.

рассмотрев в судебном заседании исковое заявление **Общества с ограниченной ответственностью "ИКАР"** (ИНН 7627013805, ОГРН 1027601599585)**к Департаменту охраны объектов культурного наследия Ярославской области** (ИНН 7604281999, ОГРН 1157627011630)

третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области, Департамент земельных и имущественных отношений Ярославской области, Департамент архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля, открытого акционерного общества "Ярпромстройпроект", Аврутова Юрия Иосифовича, Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии г. Ярославля (ИНН 7601000992, ОГРН 1027600684100), Ярославское отделение Верхнее-Волжского филиала АО «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ (ИНН 7701018922, ОГРН 1027739346502), Департамент культуры Ярославской области (ИНН 7604037172, ОГРН 1037600400397)

**о признании права собственности на нежилое здание,****при участии:****от истца** – Каюмова А.М. – представитель по доверенности от 09.03.2017, Сорокин В.Н. - представитель по доверенности от 25.04.2016,**от ответчика** – Островская О.И. – представитель по доверенности от 07.06.2017,**от третьих лиц** – 1.-4. - не явились, 5. Аврутов Ю.И., 6. - не явились, 7. – Сорокина Ю.С. – представитель по доверенности от 23.05.2017, 8. – не явились;**установил:**

Общество с ограниченной ответственностью "ИКАР" обратилось в суд с иском к Департаменту охраны объектов культурного наследия Ярославской области с требованиями о признании права собственности на нежилое здание, состоящее из лит. А, площадью 2441,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Ярославль, ул. Свободы, д. 11/37.

В судебном заседании представители истца требования поддержали в полном объеме.

Департамент охраны объектов культурного наследия Ярославской области в письменном отзыве от 22.05.2017 года и представитель в судебном заседании указали, что спорный объект является выявленным объектом культурного наследия «Дом доходный Понизовкиных, конец XVII в., 1850 гг., письмом от 18.01.2011 № 127 была согласована проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия, 02.02.2011, 26.06.2012, 25.04.2013, 19.02.2014 выдавались разрешения на проведение работ по реставрации и приспособлению, 14.04.2015 в приемке выполненных работ по причине несоответствия проекту было

отказано, 06.08.2016 – по причине отсутствия утвержденной отчетной документации, 09.08.2016 – ввиду отсутствия разрешения на строительство.

Третье лицо Аврутов Ю.И. пояснил позицию по делу.

Департамент архитектуры и земельных отношений мэрии г. Ярославля в судебное заседание представителя не направил, в письменном отзыве от 19.05.2017 года пояснил, что согласно п. 1 ст. 47.3 ФЗ № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия собственник объекта обязан, в числе прочего: не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае если предмет охраны объекта культурного наследия не определен; обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия, ссылаясь на п.п. 1, 2, 6 ст. 45 ФЗ № 73-ФЗ, что работы по сохранению выявленных объектов культурного наследия проводятся на основании задания и разрешения на проведение указанных работ, выданных уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия – Департаментом охраны объектов культурного наследия Ярославской области, проведение работ, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, осуществляются в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, ссылаясь также на ч. 5.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, что в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, выдается разрешение на строительство в соответствии с вышеуказанным Кодексом.

Представитель Ярославского отделения Верхнее-Волжского филиала АО «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ» представил на обозрение в судебное заседание инвентарное дело на домовладение № 11 по ул. Свободы № 11/37.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд установил.

На основании постановления Администрации Ярославской области от 03.09.2004 № 148 здание «Дом доходный Понизовкиных» конец XVIII в., 1850-е гг., расположенное по адресу: г. Ярославль, ул. Свободы, д. 11/37, отнесено к выявленному объекту культурного наследия (Т.1 л.д. 42-44).

На основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 10.09.2008 обществом с ограниченной ответственностью «ИКАР» приобретено недвижимое имущество – здание, назначение нежилое, 2-этажное, мансардный этаж (подземных этажей - 1), общей площадью 962,3 кв.м., лит.АА1 (в том числе без разрешения перепланировано 611,2 кв.м., переустроено 508,7 кв.м.), расположенное по адресу: Ярославская обл., г. Ярославль, ул. Свободы, д. 11/37 (Т.1 л.д. 24-27).

В свидетельстве о государственной регистрации права от 13.11.2008 Серии 76-АА № 802927 на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 10.09.2008 г. обществу на праве собственности принадлежит здание, назначение: нежилое, 2-этажное, мансардный этаж (подземных этажей -1), общей площадью 962, 3 кв.м., лит. АА1 (в том числе без разрешения перепланировано 611, 2 кв.м., переустроено 508, 7 кв.м.) (Т. 1 л.д. 27) истцом представлен поэтажный план технического паспорта по состоянию на 10.06.2008 (Т. 1, л.д. 34-37).

Земельный участок общей площадью 1 012 кв.м., на котором расположено это здание, также находится в собственности истца (свидетельство о государственной регистрации права серии 76-76/023-76/001/009/2016-803/1 от 17.03.2016 (Т. 1 л.д. 35).

Градостроительный план земельного участка, расположенного по адресу г. Ярославль, Кировский район, ул. Свободы, д. 11/37, № RU76301000-084-2011 в разделе 4 содержит указание на Памятник археологии Ярославской области – Культурный слой города Ярославля; XI-XVII вв. (Решение Малого совета Ярославского областного Совета народных депутатов от 29.04.1993 № 99 (Т. 1 л.д. 52).

В соответствии с Постановлением Правительства Ярославской области от 03.09.2004 Здание аэроклуба, где обучалась Терешкова В.В., летчик-космонавт, 1958-1962 г.г., расположенное по ул. Свободы, 9, включено в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Описание границ территории объекта культурного наследия - Здания аэроклуба, где обучалась Терешкова В.В., летчик-космонавт, 1958-1962 г.г., расположенного по ул. Свободы, 9 (Таблица координат границ территории объекта культурного наследия) определено в Постановлении Правительства ЯО от 10.12.2008 N 660-п "Об утверждении проекта зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) города Ярославля и границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) города Ярославля и признании утратившими силу отдельных правовых актов Ярославской области".

Истец, ссылаясь на наличие согласования проектной документации от 18.01.2011 № 127 и разрешений на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданных Департаментом культуры Ярославской области 02.02.2011 № 60, 26.06.2012 № 269, 25.04.2013 № 08-09/14, 19.02.2014 № 08-09/2 (Т. 1 л.д. 65-69), указывает, что выполнил ряд строительных работ, в результате которых площадь здания увеличилась и составила 2 441, кв.м. (техническая документация кадастрового инженера Романовой Ю.Н. по состоянию на 03.12.2014 (Т. 1 л.д. 136-157).

Указывая на соответствие помещений спорного здания требованиям норм и правил пожарной безопасности (заключение пожарно-технической экспертизы Ярославского областного отделения общероссийской общественной организации «Всероссийское добровольное пожарное общество» от 31.08.2016 № 4928, Т. 1 л.д. 57), заключение по вопросу необходимости проведения археологических исследований ООО «Архей+» № 44 от 30.09.2016, а также на соответствие выполненных работ проектной документации и требованиям технических регламентов (заключение ГАУ Ярославской области «Государственная экспертиза в строительстве», Т. 1 л.д. 99-123, ООО «Проектный институт «Ярпромстройпроект», Т. 2 л.д. 1-13, ООО «Регион эксперт проект, Т. 2 л.д. 56-123), заключение специалиста Аврутова Ю.И. (л.д. 124-135), а также на то, что сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, истец просит признать за ним право собственности на здание площадью 2 441, 4 кв.м.

Исследовав и оценив в порядке, предусмотренном ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства, суд считает требования не подлежащими удовлетворению в силу следующего.

В силу ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Статьей 71 названного Кодекса предусмотрено, что арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (пункт 28 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации N 10 и Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 года).

Согласно части 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Правовые последствия самовольной постройки определены в пункте 2 статьи 222 ГК РФ, в соответствии с которым лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

Вместе с тем, в пункте 3 статьи 222 ГК РФ предусмотрено, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В пункте 26 приведенного выше Постановления Пленумов N 10/22 от 29.04.2010 разъяснено, что, 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.

Из представленных в материалы дела документов, в том числе поэтажных планов технических паспортов, заключений, следует, что увеличение площади здания более чем в два раза проведено на объекте в результате увеличения объема подземной части – подвала (подвал под всем зданием), пристройки нового объема вдоль ул. Собинова (Т. 1 л.д. 136-156, Т. 2 л.д. 4, 64, 73, Т. 3 л.д. 34-36).

В отзыве на исковое заявление Департамент охраны объектов культурного наследия Ярославской области указал, что выполненные на объекте работы затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта и проведены без получения разрешения на строительство (Т. 1 л.д. 153-154).

При этом необходимо учитывать, право собственности истца на здание ограничено, поскольку оно является объектом культурного наследия.

Соответственно, все действия истца, связанные с ремонтом или реконструкцией здания, как это следует из статьи 45 Федерального закона Российской Федерации "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", должны быть не только согласованы с соответствующим органом, но и производиться при условии осуществления им технического, авторского надзора и государственного надзора.

В данном случае положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации должны применяться в совокупности с положениями Федерального закона

Российской Федерации "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", поскольку самовольная реконструкция (что имеет место в данном случае) не должна приводить к утрате зданием статуса объекта культурного наследия (памятника истории и культуры).

Утрата объектом в результате реконструкции данного статуса – выявленного объекта культурного наследия по состоянию на 2004 г. - будет являться нарушением прав и интересов неопределенного круга лиц.

Кроме того, суд отмечает, что в отказе в выдаче разрешения на строительство от 09.10.2015 № 08-10-003/15 Департамент охраны объектов культурного наследия Ярославской области указал, что земельный участок по адресу: г. Ярославль, ул. Свободы, 11/37, непосредственно связан с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия «Здание аэроклуба, где обучалась Терешкова В.В., летчик-космонавт, однако представленные документы разделов (проектов) обеспечения сохранности объектов культурного наследия при проведении строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия не представлены.

В соответствии с п. 3 ст. 36 ФЗ от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

В соответствии со ст. 30 ФЗ от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» Объектами историко-культурной экспертизы являются документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Ни в заключении Государственного автономного учреждения Ярославской области «государственная экспертиза в строительстве», ни заключении специалиста ООО «Проектный институт «Ярпромстройпроект», ни техническом заключении «ООО Регион эксперт проект» не содержатся сведения о том, какая проектная документация в части строительных и иных работ на земельном участке подлежала исследованию. В них указывается о том, что работы выполняются в соответствии с представленной проектной документацией.

Представленные истцом заключения не дают ответа на данный вопрос.

На основании изложенной правовой позиции и фактических обстоятельств дела, у суда отсутствуют правовые основания для удовлетворения заявленных исковых требований.

Расходы по оплате государственной пошлины суд относит на истца в порядке статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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

**Р Е Ш И Л:**

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства во Второй арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ярославской области, в том числе посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте суда в сети «Интернет», – через систему «Мой арбитр» (<http://my.arbitr.ru>).

**Судья**

**Шадринова Л.А.**