



ВТОРОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
610007, г. Киров, ул. Хлыновская, 3, <http://2aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции

г. Киров
25 октября 2017 года

Дело № А82-5430/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 17 октября 2017 года.
Полный текст постановления изготовлен 25 октября 2017 года.

Второй арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Поляковой С.Г.,
судей Савельева А.Б., Тетервака А.В.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Шмыриной А.М.,

при участии в судебном заседании:
представителей истца – Сорокина Е.Н., по доверенности от 25.04.2016,
Каюмовой А.М., по доверенности от 18.08.2017,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу общества с
ограниченной ответственностью «ИКАР»

на решение Арбитражного суда Ярославской области от 23.07.2017 по делу №
А82-5430/2017, принятое судом в составе судьи Шадриновой Л.А.,

по иску 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 (ИНН: 7604071920, ОГРН:
1047600432219), Департамент земельных и имущественных отношений
Ярославской области (ИНН: 7604016214, ОГРН: 1027600691469), Департамент
архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля (ИНН:
7604092913, ОГРН: 1067604080345), открытое акционерное общество
«Ярпромстройпроект» (ИНН: 7601000230, ОГРН: 1027600838704), Аврутова
Юрия Иосифовича, Комитет по управлению муниципальным имуществом
мэрии города 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,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «ИКАР» (далее – истец, заявитель, Общество) обратилось с иском в Арбитражный суд Ярославской области к Департаменту охраны объектов культурного наследия Ярославской области (далее – ответчик, Департамент) 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 (далее – спорный объект).

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 23.07.2017 в удовлетворении требований отказано.

Истец с принятым решением суда не согласен, обратился во Второй арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции и признать за истцом право собственности на спорный объект.

По мнению заявителя жалобы, решение суда первой инстанции подлежит отмене, поскольку на момент начала работ по реконструкции здания нормы Градостроительного кодекса о необходимости получения разрешения на строительство не распространялись на реконструкцию объектов историко-культурного значения. Заявитель не согласен с утверждением суда первой инстанции об отсутствии в проектной документации раздела «обеспечение сохранности объектов культурного наследия», а также раздела о необходимости проведения археологических работ, поскольку в материалы дела представлены заключения, из содержания которых следует, что необходимые меры по сохранности объектов культурного наследия предусмотрены, археологические исследования при восстановлении здания не требуются. Департамент, выдавая разрешения на строительство, одобрял действия истца.

Ответчик в отзыве на апелляционную жалобу указал, что поскольку в административном порядке получение разрешения на строительство невозможно, полагает возможным при соблюдении условий статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации признать право собственности истца на спорное здание в судебном порядке; в материалах дела имеются заключения, содержащие выводы о том, что ущерб объектам культурного наследия в ходе работ не нанесен; оставляет решение по настоящему делу на усмотрение суда.

Третьи лица отзывы на апелляционную жалобу не представили.

Ответчик, третьи лица явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом. От ответчика поступило ходатайство о рассмотрении апелляционной жалобы в отсутствие представителей.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие неявившихся представителей ответчика, третьих лиц.

Представители истца в судебном заседании поддержали требования апелляционной жалобы.

Законность решения Арбитражного суда Ярославской области проверена Вторым арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном статьями 258, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, постановлением 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).

Обществом на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 10.09.2008 приобретено 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. 24-26).

Договор заключен с условием о возложении на нового собственника охранного обязательства по сохранению объекта культурного наследия.

Право собственности Общества на здание зарегистрировано с ограничением, о чем в материалы дела представлено свидетельство о государственной регистрации права (т. 1 л.д. 27)

Земельный участок, на котором расположено здание, приобретен истцом в собственность на основании договора купли-продажи земельного участка № 53 от 14.12.2015 (т. 1, л.д. 31-34), право собственности на участок зарегистрировано, о чем представлено свидетельство (т. 1 л.д. 35).

Согласно градостроительному плану земельного участка, расположенного по адресу г. Ярославль, Кировский район, ул. Свободы, д. 11/37, на указанном земельном участке расположен также памятник археологии Ярославской области – Культурный слой города Ярославля; XI-XVII вв., охраняемый как объект культурного наследия на основании решения Малого совета Ярославского областного Совета народных депутатов от 29.04.1993 № 99 (т. 1 л.д. 45-55).

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.

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, на соответствие выполненных работ проектной документации и требованиям технических регламентов, 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 обратился в суд первой инстанции с иском о признании за ним права собственности на здание площадью 2 441, 4 кв.м.

Исследовав материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы и

отзыва на нее, заслушав представителей истца, суд апелляционной инстанции не нашел оснований для отмены или изменения решения суда, исходя из нижеследующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, 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.

Положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (пункт 28 совместного постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», далее – Постановление Пленума № 10/22).

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

Факт отсутствия разрешения на реконструкцию объекта не оспаривается истцом.

Как установил суд первой инстанции, при осуществлении реконструкции осуществлено увеличение площади здания более чем в два раза за счет увеличения объема подземной части, пристройки нового объема. При этом самовольная реконструкция спорного объекта не должна была привести к утрате зданием статуса объекта культурного наследия (памятника истории и культуры).

При этом доказательства, подтверждающие сохранность при осуществленной реконструкции спорного объекта соответственно его статусу памятника истории и культуры, материалы дела не содержат.

Письмом от 14.04.2015 «Об отказе в приемке работ по сохранению объекта культурного наследия» Департамент культуры Ярославской области отказал истцу в выдаче акта приемки работ по сохранению указанного объекта, так как в ходе приемки работ выявлено несоответствие проведенных работ согласованной проектной документации. В письме перечислены многочисленные нарушения, которые могут быть отнесены к существенным нарушениям несоответствия выполненных работ проекту.

Пунктом 26 Постановления Пленума № 10/22 определено, 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.

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, в предмет доказывания по настоящему спору, в частности, входит установление обстоятельств того, что сохранение самовольной постройки в реконструируемом состоянии не приведет к нарушению прав и охраняемых интересов других лиц, а сама самовольная постройка является безопасной, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В обоснование заявленных исковых требований истец представил в материалы дела заключения специалистов.

Оценив и проанализировав данные доказательства, апелляционный суд не находит их совокупность достаточной для удовлетворения заявленных требований.

В частности, заключение пожарно-технической экспертизы Ярославского областного отделения общероссийской общественной организации «Всероссийское добровольное пожарное общество» от 31.08.2016 содержит вывод о том, что восстановление, приспособление под современное использование и реконструкция здания не противоречит требованиям норм и правил пожарной безопасности (т. 1, л.д. 57).

При оценке данного документа суд второй инстанции принимает во внимание, что данное заключение выдано общественной организацией. При этом предметом рассмотрения специалиста являлся технический паспорт объекта без осмотра самого здания. Заключение является неконкретным, не содержит положений о том, каким нормам и правилам реконструированный

объект соответствует. К тому же, заключение действительно на 31.08.2016 и при последующей реконструкции, перепланировке помещений утрачивает силу. Доказательств в подтверждение отсутствия факта последующего изменения объекта в деле не имеется.

Представленное истцом заключение врача по радиационной гигиене, заведующего отделом радиационной гигиены с радиологической лабораторией, содержит указание на то, что эксплуатация данного объекта по радиационному фактору не ограничивается (т. 1, л.д. 58).

Иных документов о соответствии спорного объекта иным санитарным нормам и правилам истцом в дело не представлено.

ГАУ Ярославской области «Государственная экспертиза в строительстве» проведена экспертиза раздела проектной документации «обеспечение сохранности объекта культурного наследия», имеет положительное заключение по разделу проектной документации «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия. Ярославская область, г.Ярославль, Кировский район, ул.Свободы, д.11/37»(т. 1, л.д. 99-103).

Также положительное заключение данным учреждением дано при оценке проектной документации без сметы на строительство в отношении указанного объекта (т. 1, л.д. 104-120).

Данные заключения, по мнению суда второй инстанции, не являются подтверждением безопасности фактически выполненных истцом работ и соответствия выполненных работ статусу объекта, так как исследования проводились в отношении проектной документации, а не в отношении реконструированного объекта.

Экспертиза выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, проведенная экспертом Аврутовым Ю.И. (специальность архитектор-реставратор, инженер-строитель) показала, что выполненные в 2011-2014 г.г. работы являются необходимыми, целесообразными и достаточными, направленными на восстановление объекта культурного наследия, его долговременную и безопасную эксплуатацию. Работы по сохранению объекта культурного наследия выполнены в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов российской Федерации», Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. От 03.07.2016). Эксперт считает возможным узаконение и дальнейшую эксплуатацию объекта культурного наследия «Дом доходный Понизовкиных» (т. 1, л.д. 124-135).

Данное заключение суд второй инстанции также не принимает как достаточное доказательство безопасности объекта и соответствия его установленному статусу. Выводы указанного документа носят общий характер. Описательная часть заключения содержит указание на соответствие завершеного строительством здания требованиям ГПЗС и проектной документации. Однако в связи с отсутствием конкретного описания и характеристик объекта данное доказательство не опровергает замечания Департамента культуры Ярославской области, изложенные в вышеуказанном письме от 14.04.2015 «Об отказе в приемке работ по сохранению объекта культурного наследия», свидетельствующем о наличии несоответствия проведенных работ согласованной проектной документации, о наличии указанных в письме конкретных нарушений несоответствия работ проекту.

В представленном истцом заключении специалиста ООО «Проектный институт «Ярпромстройпроект» от 26.12.2014 указано следующее : «Объект капитального строительства по адресу г.Ярославль, ул.Свободы, д11/37, проектная документация для которого была разработана ООО «ПИ «Ярпромстройпроект» и получила положительное заключение негосударственной экспертизы от ГАО ЯО «Яргорстройэкспертиза» № 76-1-2-НО96-13 от 29.01.2013, завершён строительством в декабре 2014 г. Проведенное специалистами ООО «ПИ «Ярпромстройпроект» обследования технического состояния здания позволило оценить категорию. Технического состояния несущих конструкций здания в целом, включая грунтовое основание, как находящееся в нормативном техническом состоянии. В период проведения обследования (декабрь 2014 г) установлено соответствие конструктивных, объемно-планировочных решений, инженерного оборудования здания проектным решениям по документации шифр 3209, включая рабочие чертежи. Для целей безопасной эксплуатации здания созданы условия обеспечения пожарной безопасности, обеспечения доступа инвалидов, здание оснащено приборами учета используемых энергетических ресурсов. Таким образом, завершённое строительством здание соответствует требованиям ГПЗУ, параметры построенного проекта соответствуют проектной документации» (т. 2, л.д. 1-9).

Оценив указанный документ, суд апелляционной инстанции также не находит данное доказательство достаточным и достоверным при разрешении вопроса о безопасности спорного объекта, отсутствии при осуществлении его реконструкции угрозы для жизни и здоровью граждан. Установлено, что при обследовании технического состояния объекта использована методика выполнения заключения на основе анализа материалов проектной и рабочей документации и предварительного (визуального) обследования. При этом согласно п.5.1.11 ГОСТ 31937-2011 - предварительное (визуальное) обследование проводят в целях предварительной оценки технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи по внешним признакам. При выдаче заключения детальное (инструментальное) обследование объекта не производилось, в связи с чем суд, как указано выше, не может признать выводы специалиста достаточными и достоверными. Отсутствие в заключении конкретных сведений об объекте также не опровергает замечаний Департамента культуры Ярославской области, указанных при отказе в приеме выполненных работ.

К аналогичным выводам суд апелляционной инстанции пришел и при оценке выданного ООО «Регион эксперт проект» по результатам экспертизы 01.12.2016-20.12.2016 технического заключения по обследованию инженерно-технического состояния несущих и ограждающих строительных конструкций после реставрации и приспособления дома № 11/37 по ул.Свобода в Кировском районе г.Ярославля на предмет соответствия проекту (т.2 л.д.55-124). Суд принял во внимание, как методы исследования объекта, так и то, что конкретное описание результатов обследования также не содержит информации, опровергающей замечания Департамента культуры Ярославской области.

Таким образом, суд второй инстанции пришел к выводу о том, что содержащиеся в представленных заключениях сведения с достоверностью не свидетельствуют о соответствии реконструированного объекта всем

необходимым требованиям, обеспечивающим безопасность для жизни и здоровья граждан. Комплексное изучение результатов всех произведенных работ на предмет соответствия указанным требованиям не проводилось. Ввиду указанного отсутствуют основания полагать, что объект недвижимости после реконструкции не представляет угрозу для жизни и здоровья граждан. В составе проектной документации также отсутствует раздел об исследовании соответствующего вопроса (т. 3, л.д. 41, т. 4, л.д. 8).

В соответствии с правовой позицией, изложенной в определении Верховного Суда РФ от 21.06.2016 № 47-КГ16-4, обстоятельства того, допущены ли при возведении самовольной постройки существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, предпринимало ли лицо меры к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, является ли отказ уполномоченного органа в выдаче соответствующих документов правомерным, нарушает ли сохранение объекта права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли этот объект угрозу жизни и здоровью граждан, являются юридически значимыми по делам о сохранении возведенного объекта недвижимости и признании на него права собственности.

В ходе рассмотрения настоящего дела истец не представил суду комплексное (комиссионное) заключение специалистов о соответствии результата строительства положениям действующего законодательства, действующим нормам, требованиям и правилам, а также требованиям, установленным в части 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая положения пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, учитывая разъяснения, изложенные в пункте 26 Постановления Пленума № 10/22, суд второй инстанции пришел к выводу об отсутствии правовых и фактических оснований для признания права собственности на самовольную постройку.

Доводы, заявленные в апелляционной жалобе, проверены судом апелляционной инстанции в полном объеме и признаются не влияющими на правильность принятого судом первой инстанции судебного акта.

Учитывая изложенное, апелляционная жалоба заявителя подлежит оставлению без удовлетворения, решение суда первой инстанции – без изменения.

Нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по апелляционной жалобе относятся на заявителя жалобы.

Руководствуясь статьями 258, 268 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Второй арбитражный апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л:

решение Арбитражного суда Ярославской области от 23.07.2017 по делу № А82-5430/2017 оставить без изменения, а апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ИКАР» – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Волго-Вятского округа в течение двух месяцев со дня его принятия через Арбитражный суд Ярославской области.

Постановление может быть обжаловано в Верховный Суд Российской Федерации в порядке, предусмотренном статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при условии, что оно обжаловалось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа.

Председательствующий

С.Г. Полякова

Судьи

А.Б. Савельев

А.В. Тетервак