

КОПИЯ

Дело № 2-5/2025

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Кумертау

27 января 2025 года

Кумертауский межрайонный суд Республики Башкортостан в составе:
председательствующего судьи Жукова В.И.
при секретаре судебного заседания Гафаровой Д.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
финансового управляющего Федосова Алексея Дмитриевича - Петрунина
Сергея Геннадьевича к Администрации городского округа город Кумертау о
признании права собственности на самовольную постройку,

УСТАНОВИЛ:

Финансовый управляющий Федосова А.Д. – Петрунин С.Г. обратился в суд с иском в последующем уточненным к администрации ГО г.Кумертау РБ о признании права собственности на самовольную постройку, указав в обоснование исковых требования, что что определением Арбитражного суда РБ от 03.07.2017г. по делу А07-579/2017 в третью очередь реестра требований кредиторов, в числе прочих требований ПАО «Сбербанк», включены требования по кредитному договору № 18285 от 18.11.2011 года в сумме 2 895 783,73 рубля, в том числе долг 2 428 251,57 рублей, проценты 418 802,62 рубля, неустойка 20 000 рублей, госпошлина 28 729,54 рубля, как обеспеченные залогом по закладной от 18.11.2011г. Предмет ипотеки: объект индивидуального жилищного строительства - жилой дом общей площадью 107,2 кв.м., инвентарный №6581, лит.А, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г.Кумертау, ул. Искровская, Д.47А, кадастровый номер 02:60:010410:65:31 и земельный участок из категории земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома, общей площадью 2494 кв.м., по адресу: Республика Башкортостан, г.Кумертау, ул.Искровская, д.47А. кадастровый номер: 02:60:010410:229.

Решением Арбитражного суда РБ от 05.10.2017г. (резолютивная часть от 04.10.2017г) по делу А07-579/2017 Федосов Алексей Дмитриевич признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Романова Светлана Анатольевна - член Ассоциации Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих (СРО ААУ Евросиб), что послужило основанием для продажи имущества.

Определением Арбитражного суда РБ от 09.09.2019г по делу А07-579/2017 было внесено изменение в Положение о порядке, условиях и сроках реализации заложенного имущества от 04.07.2018г. в отношении следующего имущества:

- **Объект индивидуального жилищного строительства, назначение:**
жилое, 1- этажный, общая площадь 107,2 кв.м., инв. №6581, лит. А,

межрайонный суд
Башкортостан
и скреплено
подписью
В.И.Жуков

расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, Д.47А

-Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома. Начальная цена продажи имущества установлена 3 670 000,00 рублей, минимальная цена (цена отсечения), согласно п. 8.3.4 Положения, — 50% от начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах ($3\,303\,000,00 / 2 = 1\,651\,500,00$ руб.

В период с 31.10.2019г по 15.03.2020г., включая публичное предложение проводились торги по продаже вышеуказанного имущества и были признаны несостоявшимися по причине отсутствия поданных заявок, в результате чего вышеуказанный жилой дом остался нереализованным имуществом.

30.06.2021 г должник в адрес финансового управляющего Романовой С.А. направил уведомление о проведенной реконструкции жилого дома с направлением технического паспорта, с отметкой об отсутствии предоставленного разрешения на проведение реконструкции.

Финансовым управляющим Романовой С.А., после получения указанного уведомления, 10.09.2021 г проведено собрание кредиторов должника, на котором был поставлен вопрос о финансировании процедуры банкротства. Согласно Протоколу № 13 собрания кредиторов (размещен на ЕФРСБ 16.06.2021 г № 7341176) кредиторы отказались от финансирования процедур.

Определением суда от 17.04.2023 финансовым управляющим имущества должника утвержден арбитражный управляющий Петрунин Сергей Геннадьевич, являющийся членом Ассоциации арбитражных управляющих «ЕВРАЗИЯ».

Определением Арбитражного суда РБ от 23.10.2023г отказано должнику - Федосову А.Д. в оставлении за собой нереализованного имущества:

- объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 107,2 кв. м., инв. №6581, лит. А, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, Д.47А;

- земельный участок, категория земель; земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома, общая площадь 2 494 кв. м, расположенный по адресу: РБ, г. Кумертау, ул. Искровская, д.47 А.

Согласно Постановлению 18 апелляционного Арбитражного суда от 22.12.2023г № 18АП-16144/2023 причина отказа передачи имущества должнику как нереализованное - увеличение площади помещения, в связи с чем финансовому управляющему необходимо было принять меры для осуществления регистрации внесенных в жилой дом изменений до его продажи на торгах.

06.05.2024г Администрация ГО г. Кумертау выдала градостроительное

заключение, в котором указала на невозможность выдачи уведомления об окончании строительства и последующий его ввод в эксплуатацию в связи с рядом допущенных нарушений статей 51 и 55 Градостроительного Кодекса, а также нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета ГО г. Кумертау от 27.11.2015г № 53-3.

Таким образом, защита права должника Федосова А.Д. на узаконение проведенной реконструкции может быть осуществлена в порядке, предусмотренном ст. 222 ГК РФ и положениями Жилищного Кодекса.

Согласно изложенным в градостроительном заключении доводам Администрации ГО г. Кумертау, таких нарушений со стороны истца допущено не было, отказ в выдаче уведомления о завершении строительства и последующего разрешения на ввод реконструированного объекта в эксплуатацию вызван формальными нарушениями, не имеющими существенного значения для оформления права собственности на произведенную реконструкцию. Между тем, указанные документы необходимы для оформления произведенной реконструкции в органах Росреестра, без чего невозможна последующая продажа реконструированного объекта, что в свою очередь нарушает права кредиторов и самого должника.

На основании изложенного просит суд признать право собственности за Федосовым Алексеем Дмитриевичем на жилой дом, расположенный по адресу: РБ, г. Кумертау, ул. Искровская, д. 47А в реконструированном виде и указать, что данное решение будет являться основанием для регистрации права собственности на реконструированный жилой дом в органах Росреестра.

В судебном заседании истец Петрунин С.Г. уточненные иски требования поддержал по доводам иска, просил удовлетворить.

Представитель ответчика Администрации ГО г.Кумертау РБ на судебное заседание не явился, направил в адрес суд отзыв на исковое заявление, согласно которого просит суд отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме, поскольку жилое помещение не отвечает строительным нормам и правилам и иным государственным стандартам, правил пожарной безопасности не соответствует. Имеются дополнительные требования по согласованию размещения объекта с организациями, обслуживающими инженерные сети на территории городского прав округа город Кумертау РБ.

Представители третьих лиц в судебное заседание не явились, о дате, месте и времени рассмотрения дела извещались надлежащим образом, не уведомили суд о наличии уважительных причин для неявки в судебное заседание. Суд, руководствуясь ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившегося представителя третьего лица.

Выслушав стороны, изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам:

В силу пункта 1 статьи 263 ГК РФ правообладатель земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Согласно пункту 3 статьи 222 ГК РФ 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 установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В силу ст. 52 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства, если при ее проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется настоящим Кодексом, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии со ст. 25 Жилищного кодекса РФ, переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос

инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Согласно ч. 1 ст. 26 Жилищного кодекса РФ, переустройство и (или) перепланировка жилого помещения производится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

В соответствии с ч. 4 ст. 29 Жилищного кодекса РФ, на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их жизни и здоровью.

В соответствии с разъяснениями, данными в п.39 Постановления Пленум Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке" праве собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведен (создан объект, 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 постройке соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан (пункт 3 статьи 222 ГК РФ).

При этом необходимо учитывать, что для целей признания праве, собственности самовольная постройка должна отвечать требованиям: установленным правилами землепользования и застройки, документации по планировке территории, обязательным требованиям к параметрам постройки установленным на день обращения в суд (абзац четвертый пункта 2, абзац третий пункта 3 статьи 222 ГК РФ, пункты 4, 7 статьи 2 ГрК РФ).

Таким образом, юридически значимыми обстоятельствами при разрешении спора, наряду с обстоятельствами, указанными в ст. 222 ГК РФ, являются обстоятельства, свидетельствующие о наличии либо отсутствии нарушений функционирования объектов электросетевого хозяйства расположением реконструированного жилого дома, а также обстоятельства создания угрозы жизни и здоровью граждан, наличие возможностей негативных последствий связанных с проведенными работами по реконструкции жилого дома.

Определением суда от 23.09.2022 года судом была назначена строительно-техническая экспертиза, производство которой было поручено экспертам ООО «Аргумент».

Согласно выводов экспертного заключения №29/11-2024СЭ от 29.11.2024 эксперт указывает при ответе на вопрос №1 - Соответствует ли жилое здание, 1-этажное, общей площадью 107,2 кв.м., инв. №6581, литер А, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Исковская, д. 47А строительным нормам и правилам, иным государственным стандартам, правилам пожарной безопасности?

- Жилое здание, 1-этажное, общей площадью 107,2 кв.м., инв. №6581, литер А, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Исковская, д. 47А строительным нормам и правилам, иным государственным стандартам, правилам пожарной безопасности не соответствует. Пункты норм, правил, и стандартов в отношении которых выявлены несоответствия приведены в столбце №3, таблицы №1

При ответе на вопрос №2 - В случае несоответствия, жилого здания, 1-этажного, общей площадью 107,2 кв.м., инв. №6581, литер А, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Исковская, д. 47А строительным нормам и правилам, иным государственным стандартам, правилам пожарной безопасности, рассчитать стоимость работ для приведения в соответствие?

- Стоимость устранения выявленных замечаний составляет: 863 618.75 (восемьсот шестьдесят три тысячи, шестьсот восемнадцать) рублей 75 копеек.

При ответе на вопрос №3 - Создаёт ли жилое здание, 1-этажный, общая площадь 107,2 кв.м., инв. №6581, литер А, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Исковская, д. 47А, угрозу жизни и здоровью проживающих лиц или третьих лиц?

- Здание, 1-этажное, общая площадь 107,2 кв.м., инв. №6581, литер А, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Исковская, д. 47А, угрозу жизни проживающих лиц или третьих лиц не представляет.

В части несоблюдения требований п. 9.5, 9.15, 9.15, 10.3, СП 55.13330.2016 ДОМА ЖИЛЫЕ ОДНОКВАРТИРНЫЕ Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, помещения мансарды, без проведения мероприятий по устранению выявленных недостатков, при долговременном пребывании в них людей, могут создавать угрозу здоровья.

Без предупредительных мероприятий по увеличению несущей способности фундамента существует вероятность критического повреждения ограждающих конструкций здания.

При этом суд, руководствуясь ст. 86 ГПК РФ пришел к выводу, что экспертное заключение ООО «Агумент» является допустимым доказательством.

Согласно ч. 3 ст. 86 ГПК РФ заключение эксперта для суда не обязательно и оценивается судом по правилам, установленным в ст. 67 ГПК РФ.

По смыслу ч. 3 и ч. 4 ст. 67 ГПК РФ суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Экспертное заключение АНО "Центр строительных экспертиз" сделано на основании специальных познаний в области исследования воздушных линий электропередач, сторонами не оспаривается, в связи с чем оснований не доверять экспертному заключению у суда нет.

Кроме того, согласно Градостроительному заключению № 63 от 06.05.202- размещение объекта капитального строительства - веранды (Литера а), согласи местных нормативов:

- не отвечает требованиям п.2.2.2.12 - так как расположена на расстоянии 4,4 метра с фасадной стороны по ул. Искровская - усадебный, одно-, двухквартирные дома должны стоять от границы земельного участка не менее на 5,0 метров;

- отвечает требованиям п.2.2.2.20, - расстояние по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости усадебные, одно и двухквартирные и блокированные дома, должны размещать от границ соседке земельного участка на расстоянии не менее 3,0 метра;

- отвечают требованиям п.2.2.2.12 - усадебный, одно-, двухквартирные дома должны стоять от границы земельного участка не менее чем на 5,0 метров;

- не отвечают требованиям п.2.2.2.20 так как расположены на границе земельного участка со стороны с домовладением №43А по ул. Искровская - расстояние по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости усадебные, одно-, двухквартирные и блокированные дома, должны размещать от границ соседнего земельного участка на расстоянии не менее 3,0 метра.

Имеются дополнительные требования по согласованию размещения объекта с организациями, обслуживающими инженерные сети на территории городского прав округа город Кумертау РБ.

Также не выполнено требование п. 6.1 Градостроительного заключения согласно которого рекомендовано Федосову А.Д. взять письменное согласие собственника земельного участка, расположенного по адресу: РБ, г. Кумертау, ул. Искровская, д. 43А.

Оценивая в совокупности представленные доказательства, суд приходит к выводу, что истцом Петруниным С.Г. в нарушение положений ст. 56 ГПК РФ не доказано наличие одновременно всех условий, необходимых для признания права собственности на самовольную постройку, названных в пункте 3 статьи 222 ГК РФ, в связи с чем оснований для удовлетворения заявленных требований суд не находит.

Поскольку осуществленная реконструкция объекта без соответствующего разрешения на принадлежащем истцу земельном участке, представляет угрозу жизни и здоровью граждан., учитывая выявленные нарушения градостроительных, строительных, противопожарных норм, что было установлено в ходе рассмотрения дела, при этом не представлено доказательств, свидетельствующих об устранимости всех допущенных нарушений, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований.

Руководствуясь ст. 222 ГК РФ ст. 56, 194 - 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования финансового управляющего Федосова Алексея Дмитриевича - Петрунина Сергея Геннадьевича к Администрации городского округа город Кумертау о признании права собственности на самовольную постройку, оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Башкортостан через Кумертауский межрайонный суд Республики Башкортостан в течение месяца со дня принятия в окончательной форме.

Председательствующий подпись
Копия верна. Судья Кумертауского
межрайонного суда РБ



В.И.Жуков



Кумертауский
Республики Б
пронумерован
печатью
Судья

Решение не вступило в законную силу.

Судья Кумертауского
межрайонного суда РБ



В.И.Жуков

Секретарь судебного заседания
УИД 03RS0012-01-2024-002227-13

Д.М.Гафарова

Мотивированное решение изготовлено 07.02.2025 года.

Подлинник документа подшит в материалы гражданского дела №2-5/2025, находится в Кумертауском межрайонном суде Республики Башкортостан.