

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ****ПИСЬМО
от 9 февраля 2012 г. N 14-910-ГЕ**

В связи с поступающими многочисленными обращениями юридических лиц и территориальных органов Росреестра по вопросу государственной регистрации в упрощенном порядке права собственности юридических лиц на объекты вспомогательного использования Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии сообщает следующее.

В порядке, установленном [статьей 25.3](#) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации), осуществляется государственная регистрация прав на следующие объекты недвижимого имущества:

1) объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке);

2) создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство. Согласно [статье 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) к таким объектам в том числе отнесены:

строение (дачный дом, садовый дом), расположенное на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

гараж, созданный на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

строение, сооружение вспомогательного использования, для строительства (реконструкции) которого не требуется выдача разрешения на строительство.

ГрК не дает определение понятию "объект вспомогательного использования". При этом согласно [пункту 10 статьи 4](#) Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности отнесены здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства. В соответствии с утвержденным [приказом](#) Росстандарта от 23.12.2010 N 1059-ст национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 54257-210 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования" к сооружениям пониженного уровня ответственности относятся теплицы, парники, мобильные здания (сборно-разборные и контейнерного типа), склады временного содержания,

бытовки вахтового персонала и другие подобные сооружения с ограниченными сроками службы и пребыванием в них людей.

Также отмечаем, что применительно к государственной регистрации в упрощенном порядке права собственности на строения и сооружения вспомогательного использования (объекты недвижимого имущества, для строительства, реконструкции которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство) [статья 25.3](#) Закона о регистрации не предъявляет требования к виду разрешенного использования земельного участка, на котором создан такой объект недвижимого имущества.

[Пунктом 3 статьи 25.3](#) Закона о регистрации установлено, что документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества.

Ранее [форма](#) декларации об объекте недвижимого имущества была утверждена приказом Минэкономразвития России от 15.08.2006 N 232 и не предусматривала возможности внесения сведений о правообладателе - юридическом лице, а следовательно, и не предполагалась возможность оформления в собственность юридических лиц прав на недвижимое имущество в упрощенном порядке.

[Приказ](#) Минэкономразвития России от 15.08.2006 N 232 признан утратившим силу [приказом](#) Минэкономразвития России от 03.11.2009 N 447, которым утверждена новая [форма](#) декларации, предусматривающая возможность в графу "правообладатель объекта недвижимого имущества" вносить сведения о юридическом лице.

На основании изложенного полагаем, что регистрация права собственности юридического лица на объект недвижимого имущества вспомогательного использования, для строительства которого в соответствии со [статьей 51](#) ГрК не требуется разрешение на строительство, возможна в порядке, установленном [статьей 25.3](#) Закона о регистрации.

Заместитель руководителя
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 24 сентября 2013 г. N 88-КГПР13-10

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Горшкова В.В.

судей Асташова С.В. и Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Советского района г. Томска в интересах неопределенного круга лиц к Бочкову В.П. и Мамедову Н.А.-оглы о признании права общей долевой собственности Бочкова В.П. и Мамедова Н.А.-оглы на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. <...>, ул. <...>", отсутствующим и возложении обязанности на Бочкова В.П. и Мамедова Н.А.-оглы осуществить снос самовольно возведенного строения по адресу: г. <...>", по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г. на апелляционное [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власову Т.В., поддержавшую кассационное представление, представителя Бочкова В.П. и Мамедова Н.А.-о. - Новичкова Ф.Е., возражавшего против удовлетворения представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Советского района г. Томска обратился в суд с иском к Бочкову В.П. и Мамедову Н.А.-о. о признании права общей долевой собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. <...>, отсутствующим и возложении обязанности осуществить снос данного самовольно возведенного строения, указав в обоснование исковых требований, что объект недвижимости, расположенный по адресу: г. <...>" возведен собственниками на земельном участке с нарушением его целевого назначения, без получения соответствующего разрешения, само возведенное строение создано с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, в связи с чем данный объект является самовольной постройкой, подлежащей сносу.

Ответчики иск не признали, просили отказать в удовлетворении заявленных требований.

Представитель 3-го лица администрации г. Томска исковые требования прокурора поддержал.

Решением Советского районного суда г. Томска от 23 августа 2012 г. исковые требования прокурора удовлетворены.

Апелляционным [определением](#) судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012 г. решение суда первой инстанции отменено и по делу вынесено новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В кассационном представлении, поданном заместителем Генерального прокурора Российской Федерации С.Г. Кехлеровым 15 апреля 2013 г., ставится вопрос о его передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене апелляционного [определения](#) судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012 г.

В связи с поданным кассационным представлением прокурора на указанное судебное постановление и сомнениями в его законности судьей Верховного Суда Российской Федерации В.В. Горшковым 14 июня 2013 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационного представления и определением этого же судьи от 15 августа 2013 г. кассационное представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации С.Г. Кехлерова с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом для удовлетворения кассационной жалобы и отмены апелляционного [определения](#) судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012 г.

В соответствии со [статьей 387](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении данного дела существенное нарушение норм материального и процессуального права допущено судом апелляционной инстанции.

Разрешая дело по существу, и удовлетворяя заявленные прокурором Советского района г. Томска требования, суд первой инстанции исходил из того, что возведение объекта недвижимости по адресу: г. <...>, осуществлено в нарушение требований [пункта 2 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации без получения соответствующего разрешения, размещение данного строения на земельном участке, являющимся охранной зоной инженерных коммуникаций противоречит требованиям [пункта 7.23](#) СНиП 2.07.01.-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", [пунктов 2.3.85, 2.4.57 и 4.2.131](#) "Правил устройства электроустановок", а также сам объект недвижимости не является в силу [пункта 3.1](#) СНиП 21-02-99 строением для хранения индивидуальных автотранспортных средств, не требующим получения разрешения на его возведение.

Отменяя решение суда первой инстанции и вынося по делу новое решение об отказе в удовлетворении требований прокурора, судебная коллегия указала, что выводы суда первой инстанции о возведении спорного объекта недвижимости с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил ввиду его возведения в охранной зоне инженерных коммуникаций основан на недостаточных доказательствах, а также судом не учтено, что разрешения на возведения данного объекта в силу [подпункта 1 пункта 17 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации не требовалось.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с вынесенным апелляционным [определением](#) судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012 г. согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство. Разрешение на строительство - это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство объекта.

Согласно [статье 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном 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. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных [пунктом 3 этой статьи](#).

Согласно разъяснениям, содержащимся в [пункте 26](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 10/22 от 29 апреля 2010 г. "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. 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.

Отменяя решение суда и принимая новое решение по делу, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Никитина, 29 "б" является сооружением, в отношении которого не требуется разрешения на

строительство.

Вместе с тем, мотивы по которым суд апелляционной инстанции пришел к такому выводу в нарушение требований [статей 67, 198](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в [определении](#) не приведены.

Составной частью жилого дома как объекта индивидуального жилищного строительства помимо основного жилого строения и жилых пристроек являются также вспомогательные строения, сооружения, предназначенные для обслуживания жилого здания (сарай, гаражи, бани, колодцы и т.п.), следующие судьбе главной вещи ([статья 135](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно [части 1 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 (в ред. на момент рассмотрения дела).

В соответствии с [частью 17 статьи 51](#) Гражданского кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется, в частности в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

По смыслу приведенных положений закона критерием отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения, сооружения, по отношению к которому новое строение выполняет вспомогательную, обслуживающую функцию.

Судом первой инстанции установлено, что спорный объект, является двухэтажным нежилым строением с видом деятельности - административная деятельность (л.д. 83 заключение). Согласно свидетельств о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок его целевое назначение многофункциональные деловые и обслуживающие здания (л.д. 48 - 49), при этом строение не соответствует определению объектов для хранения индивидуальных автотранспортных средств, данному [пунктом 3.1](#) СНиП 21-02-99.

Судом апелляционной инстанции не принят во внимание Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, в котором разрешенное использование земельных участков с объектами "многофункциональные деловые и обслуживающие здания" и "сооружения для хранения транспортных средств" разделено.

В силу [статьи 42](#) Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Указав в [определении](#), что суд первой инстанции обосновал свои выводы нарушением строительных норм и правил ввиду нахождения объекта недвижимости в охранной зоне инженерных коммуникаций на недостаточных доказательствах, суд апелляционной инстанции, в нарушение требований [статьи 67](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

не указал доводы по которым их отверг, а давая оценку показаниям свидетеля Говердовского А.Г., являющегося начальником цеха сетей водопровода ООО "Томскводоканал" указал, что они не имеют доказательственной ценности, поскольку документально не подтверждены.

Вместе с тем, именно разрешение вопроса о наличии или отсутствии инженерных коммуникаций на территории, занимаемой возведенным объектом недвижимости, является существенным обстоятельством для разрешения спора о признании объекта самовольной постройкой, и возложении обязанности на собственников данного сооружения по его сносу, что судом апелляционной инстанции сделано не было.

Для правильного разрешения данного спора суд обязан с достоверностью установить наличие либо отсутствие инженерных коммуникаций под возведенным объектом недвижимости.

В силу [статьи 195](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно [Постановлению](#) Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 23 "О судебном решении" от 19 декабря 2003 г. решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права ([часть 1 статьи 1](#), [часть 3 статьи 11](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании ([статьи 55, 59 - 61, 67](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Указанные требования процессуального закона судом апелляционной инстанции выполнены не были.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, в связи с чем апелляционное [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012 г. нельзя признать законным, и по изложенным основаниям оно подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного, руководствуясь [статьями 387, 388, 390](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в суд апелляционной инстанции.



ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 29 апреля 2015 г. по делу N А55-7500/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 27 апреля 2015 г.

Постановление в полном объеме изготовлено 29 апреля 2015 г.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Холодной С.Т.,

судей Корнилова А.Б., Кузнецова В.В.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Обуховой А.С.,

с участием:

от Акционерного общества "Ракетно-космический центр "Прогресс" (АО "РКЦ "Прогресс") - Логинова А.В. доверенность от 25.12.2014 г.,

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области (ТУ Росимущества в Самарской области) - извещен, не явился,

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (Управление Росреестра по Самарской области) - извещен, не явился,

от Департамента строительства и архитектуры городского округа Самара (ДСА г.о. Самара) - извещен, не явился,

рассмотрев в открытом судебном заседании 27 апреля 2015 года, в помещении суда, апелляционную жалобу

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (Управления Росреестра по Самарской области),

на решение Арбитражного суда Самарской области от 21 января 2015 года по делу N А55-7500/2014 (судья Медведев А.А.),

по заявлению Акционерного общества "Ракетно-космический центр "Прогресс" (АО "РКЦ "Прогресс"), г. Самара,

Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области (ТУ Росимущества в Самарской области), г. Самара,

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (Управление Росреестра по Самарской области), г. Самара,

с участием третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: Департамента строительства и архитектуры городского округа Самара (ДСА г.о. Самара),

о признании незаконным решения об отказе и обязанности зарегистрировать право собственности,

установил:

Акционерное общество "Ракетно-космический центр "Прогресс" (далее - АО "РКЦ "Прогресс", заявитель) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (далее - ответчик) о признании решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области об отказе в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества - очистное сооружение, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, поселок Прибрежный, улица Прибрежная, дом 55, строение 20 в соответствии с Сообщением от 21.03.2014 года N 01/554/2014-740 незаконным, и обязанности Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области зарегистрировать право собственности Российской Федерации на объект недвижимого имущества - очистное сооружение, расположенное по адресу: Самарская область, город Самара, Красноглинский район, поселок Прибрежный, улица Прибрежная, дом 55, строение 20, о взыскании с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области в пользу федерального государственного унитарного предприятия "Государственного научно-производственного ракетно-космического центра "ЦСКБ-Прогресс" государственную пошлину в размере 2 000 руб.

Определением суда от 29.05.2014 года к участию в деле в качестве созаявителя привлечено Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области (далее - заявитель 2); в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета требований судом привлечен Департамент строительства и архитектуры городского округа Самара (том 1 л.д. 209-212).

Решением суда первой инстанции от 21.01.2015 года заявленные требования удовлетворены.

Суд признал решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области об отказе в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества - очистное сооружение, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, поселок Прибрежный, улица Прибрежная, дом 55, строение 20 в соответствии с сообщением исх. от 21.03.2014 года N 01/554/2014-740 незаконным, и обязал Управление Росреестра по Самарской области устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителей путем осуществления государственной регистрации права собственности Российской Федерации на объект недвижимого имущества - очистное сооружение, расположенное по адресу: Самарская область, город Самара, Красноглинский район, поселок Прибрежный, улица Прибрежная, дом 55, строение 20.

Взыскал с Управления Росреестра по Самарской области в пользу АО "РКЦ "Прогресс" расходы по уплате государственной пошлины в сумме 2 000 руб. и расходы на проведение экспертизы в сумме 15 000 руб. (том 3 л.д. 144-148).

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить и вынести новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Подробно доводы ответчика изложены в апелляционной жалобе.

Представитель Акционерного общества "Ракетно-космический центр "Прогресс" считает решение суда первой инстанции законным и обоснованным по основаниям, изложенным в отзыве от 22.04.2015 г. N 1484/0891.

Просит решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области считает решение суда первой инстанции законным и обоснованным по основаниям, изложенным в возражениях на апелляционную жалобу от 10.04.2015 г. N 4184.

Просит решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения, дело рассмотреть в отсутствие своего представителя.

Третье лицо отзыв на жалобу в порядке [статьи 262](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представило.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области, ответчик и третье лицо в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, о дне и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

В соответствии со [статьей 156](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрение дела проводится в отсутствие их представителей.

Арбитражный апелляционный суд в порядке [пункта 1 статьи 268](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации повторно рассматривает дело по имеющимся в деле и дополнительно представленным доказательствам.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы и имеющиеся в деле доказательства, заслушав объяснения участника процесса, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области обратилось к ответчику с заявлением о государственной регистрации права собственности на очистное сооружение, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, поселок Прибрежный, улица Прибрежная, дом 55, строение 20.

Сообщением от 21.03.2014 года N 01/554/2014-740 ответчиком отказано в государственной

регистрации права собственности на указанный объект недвижимости, мотивировав тем, что на государственную регистрацию не представлено разрешение на строительство спорного объекта недвижимости и разрешение на ввод данного объекта в эксплуатацию.

Регистрирующий орган сослался на письмо Департамента строительства и архитектуры городского округа Самара от 07.11.2013 года N Д05-01-01/270-3-1, согласно которому очистное сооружение не относится к объектам вспомогательного назначения (том 1 л.д. 18-24).

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения заявителя в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

При этом заявитель сослался на то, что очистное сооружение является объектом вспомогательного использования по отношению к санаторию-профилакторию, поскольку обеспечивает отчистку ливневых стоков, то есть осуществляет исключительно обслуживающую функцию по отношению к санаторию-профилакторию как к основному объекту и не имеет самостоятельного значения.

На государственную регистрацию сооружения были представлены документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание, правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

21.01.2015 года Арбитражный суд Самарской области принял обжалуемое решение.

Суд апелляционной инстанции считает, что суд первой инстанции, удовлетворяя требования заявителя, правильно применил нормы материального права.

В соответствии с [подпунктом 3 пункта 17 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

[Пунктом 1 статьи 25.3](#) Федерального закона от 21.07.1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" предусмотрено, что основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство, а также для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются:

-документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;

-правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном настоящим Федеральным [законом](#) порядке.

Как следует из материалов дела очистное сооружение с кадастровым номером 63:01:0346004:736 расположено на земельном участке с кадастровым номером 63:01:0346004:560, на котором расположен и санаторий - профилакторий, находящийся по адресу: Самарская область, город Самара, Красноглинский район, поселок Прибрежный, улица Прибрежная, дом 55, строение 20.

Санаторий-профилакторий принадлежит заявителю на праве хозяйственного ведения, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации от 30.04.2009 года 63-АД N 114632.

Исходя из [письма](#) Минрегиона РФ от 25.06.2009 г. N 19669-ИП/08 "О проведении государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительства" основанием для отнесения строений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения и сооружений, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную функцию.

Факт отнесения очистного сооружения к объектам вспомогательного назначения по отношению к основному зданию - санаторию-профилакторию подтверждено заключением экспертизы, проведенной ООО "Техноплан" от 19.09.2013 г. (том 1 л.д. 50-58).

Кроме того, судом первой инстанции была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

В соответствии с проведенной экспертизой были сделаны выводы о том, что очистное сооружение, расположенное по адресу: Самарская область, город Самара, Красноглинский район, поселок Прибрежный, улица Прибрежная, дом 55, строение 20, является вспомогательным (том 3 л.д. 75).

Таким образом, заявителем на государственную регистрацию были представлены все необходимые документы, и у ответчика отсутствовали правовые основания для отказа в государственной регистрации права собственности Российской Федерации на спорный объект недвижимости, в связи с чем, отказ в государственной регистрации является незаконным.

Оспариваемый отказ в государственной регистрации нарушает права и законные интересы заявителя, поскольку отсутствие государственной регистрации права собственности Российской Федерации на спорный объект недвижимости препятствует дальнейшему оформлению прав на спорный объект, построенный за счет средств АО "Ракетно-космический центр "Прогресс" и используемый им в экономической деятельности.

Расходы на проведение экспертизы в сумме 15 000 руб. исходя из [статьи 109](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой денежные суммы, причитающиеся экспертам, свидетелям и переводчикам, выплачиваются по выполнении ими своих обязанностей, суд первой инстанции обоснованно отнес на ответчика.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции сделал правильный и обоснованный вывод

относительно наличия оснований для удовлетворения требований заявителей.

С учетом изложенного доводы, приведенные в апелляционной жалобе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области являются ошибочными и во внимание не принимаются.

Нарушений норм материального и процессуального права при вынесении обжалуемого судебного акта, являющихся в силу [статей 268, 270](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для отмены или изменения судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

Руководствуясь [статьями 268 - 271](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции

постановил:

Решение Арбитражного суда Самарской области от 21 января 2015 года по делу N А55-7500/2014 оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Арбитражный суд Поволжского округа через суд первой инстанции.

Председательствующий
С.Т.ХОЛОДНАЯ

Судьи
А.Б.КОРНИЛОВ
В.В.КУЗНЕЦОВ