

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

14 октября 2013 года Анапский городской суд Краснодарского края в составе:
председательствующего Грошковой В.В.
при секретаре Слановой А.В.
с участием представителя истца по первоначальному иску Халошина А.А.,
представителя ответчика по первоначальному иску Крупновой О.М.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Погосовой Илоне Викторовне о сносе самовольного строения и встречному иску Погосовой Илоны Викторовны к администрации муниципального образования город-курорт Анапа, Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности,

у с т а н о в и л :

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа обратилась в суд с иском к Погосовой Илоне Викторовне о сносе самовольного строения.

В обоснование заявленных требований указала, что в результате проведенного обследования на предмет соблюдения градостроительного законодательства было установлено, что Погосова И.В. на земельном участке площадью 518 кв.м., расположенном по ул. Краснодарская/Гоголя, 40/167 в г.Анапа, с отступлением от согласованной и выданной разрешительной документации по красной линии земельного участка возводит капитальное здание площадью застройки 390 кв.м. На момент обследования возведены 3 этажа и выполнены выпуски арматуры на 4 этаж. В связи с чем администрация г.Анапа просит суд обязать ответчицу снести неоконченное строительством здание.

Погосова И.В. обратилась в суд со встречным иском к администрации муниципального образования город-курорт Анапа, Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности.

В обоснование заявленных требований указала, что ей на основании договора купли-продажи недвижимости от 21.09.2010 года принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 518 кв.м., расположенный по ул. Краснодарская/Гоголя, 40/ 167. Постановлением администрации г.Анапа от 29.03.2012 года утвержден градостроительный план земельного участка, принадлежащего Погосовой И.В., а 22.08.2012 года ей выдано разрешение на строительство индивидуального двухэтажного с цокольным этажом жилого дома взамен квартиры №2 по ул. Краснодарской, 40/Гоголя, 167 г.Анапа. Фактически ею на данном земельном участке построен 4-х этажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями. При этом ею предприняты меры к изменению вида разрешенного использования земельного участка и постановлением администрации г.Анапа от 22.08.2013 года вид разрешенного использования участка изменен на среднеэтажное многоквартирное жилищное строительство со встроенными нежилыми помещениями. Кроме того 1.10.2013 года она обратилась с заявлением о выдаче ей разрешения на ввод в эксплуатацию возведенного дома. Однако письмом от 3.10.2013 года ей было отказано. В связи с тем, что возведенный дом соответствует всем строительным, градостроительным, санитарным, противопожарным и иным нормам и правилам, не нарушает ничьих прав и законных интересов просит суд признать на него право собственности и указать.

В судебном заседании представитель администрации муниципального образования город-курорт Анапа – Халошин А.А., одновременно представляющий интересы Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа, действующий на основании доверенностей, просил суд удовлетворить иск администрации г.Анапа о сносе самовольного строения, а при рассмотрении встречного иска Погосовой И.В. о признании права собственности на самовольное строение полагался на усмотрение суда.

Представитель Погосовой И.В. – Крупнова О.М., действующая на основании доверенности, просила суд исковое заявление администрации г.Анапа о сносе самовольного строения оставить без удовлетворения, а встречный иск о признании прав собственности – удовлетворить по основаниям, изложенным в иске. Также просила суд указать в решении, что оно является основанием для государственной регистрации права собственности.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела. суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела Погосовой И.В. на основании договора купли-продажи недвижимости от 21.09.2010 года принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 518 кв.м. с кадастровым номером 23:37:01 02 017:0001, расположенный по адресу: г.Анапа, ул. Краснодарская, 40/ул.

Гоголя, 167, с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23-АИ №319901 от 13.10.2010 года.

Постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа №806 от 29.03.2012 года был утвержден градостроительный план земельного участка по ул. Краснодарской, 40/Гоголя, 167 г. Анапа.

Кроме того Погосовой И.В. была оформлена и согласована в Управлении архитектуры и градостроительства г. Анапа схема планировочной организации вышеуказанного земельного участка.

22.08.2012 года Погосовой И.В. было выдано разрешение на строительство №Ru 23301000-281, которым разрешено строительство индивидуального двухэтажного с цокольным этажом жилого дома взамен квартиры №2 по адресу: г. Анапа, ул. Краснодарская/Гоголя, 40/167.

В судебное заседание представителем Погосовой И.В. предоставлен проект на строительство жилого дома по ул. Краснодарской/Гоголя 40/167 г. Анапа.

Из предоставленной в материалы дела по запросу суда информации Филиала ОАО «НЭСК-Электросети» Анапаэлектросеть №654 от 30.05.2013 года следует, что Погосовой И.В. был заключен договор на технологическое присоединение к электрической сети и выданы технические условия на домовладение с квартирой №2 и строящийся трехэтажный жилой дом по адресу: г. Анапа, ул. Краснодарская/Гоголя, 40/167.

Из письма ОАО «Анапа Водоканал» №1185 от 3.06.2013 года также следует, что технические условия на водоснабжение и водоотведение жилого дома по вышеуказанному адресу выдавались Погосовой И.В. на основании заявки УАиГ г. Анапа в отношении 3-х этажного жилого дома взамен квартиры №2 05.08.2012 года.

Постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа №3209 от 22.08.2013 года был изменен вид разрешенного использования принадлежащего Погосовой И.В. земельного участка по ул. Краснодарской, 40/Гоголя, 167 г. Анапа с существующего «для индивидуального жилищного строительства» на другой вид – «для размещения среднеэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями».

Как следует из технического паспорта Южного филиала ОАО «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ отделение по г. Анапа от 17.09.2013 года, Погосовой И.В. на принадлежащем ей на праве собственности земельном участке возведен многоквартирный четырехэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями.

Согласно п. 3 ст. 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, где осуществлена постройка.

По смыслу ст. 222 ГК РФ право собственности на жилой дом, возведенный гражданином без необходимых разрешений, может быть признано, если жилое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если сохранение этого строения не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. 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. 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.

Аналогичная позиция содержится и в "Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года" (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01.08.2007г.), из которого следует, 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. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

В судебном заседании установлено, что Погосовой И.В. выдавалось разрешение на строительство двухэтажного с цокольным этажом жилого дома взамен квартиры №2 по ул. Краснодарской, 40/Гоголя, 167 г. Анапа. Кроме того ею были получены необходимые технические условия на водоснабжение, водоотведение (канализацию) и электроснабжение строящегося жилого дома с указанием лимитов потребления.

Однако в процессе строительства Погосова И.В. отступила от выданного разрешения и возвела вместо двухэтажного с цокольным этажом жилого дома четырехэтажное здание многоквартирного жилого дома, при

этом приведя в соответствие вид разрешенного использования земельного участка путем его изменения с ИЖС на среднеэтажное многоквартирное жилищное строительство со встроенными нежилыми помещениями.

Таким образом суд приходит к выводу о том, что Погосовой И.В. были получены все требуемые ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешительные документы на строительство спорного здания, однако в процессе строительства она отступила от выданного разрешения на строительство.

11 июня 2013 года определением Анапского городского суда по делу была назначена строительно-техническая экспертиза на предмет определения соответствия возведенного строения требованиям градостроительных, строительных и санитарных норм и правил, а также создает ли указанное строение угрозу жизни и здоровью людей. Производство указанной экспертизы было поручено экспертам ООО «Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга «ЭКСКО».

Из заключения эксперта ООО Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга «ЭКСКО» №555-13/ос от 19.09.2013 года следует, что исследуемый объект – многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Краснодарской, 40/Гоголя, 167 г. Анапа соответствует требованиям Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ от 30.12.2009 года в части соблюдения требований механической, пожарной, экологической безопасности, также оно соответствует санитарным и экологическим нормам и правилам. Данное здание расположено в пределах границ земельного участка Погосовой И.В., оно не создает угрозу жизни и здоровью людей, не нарушает ничьи права и охраняемые законом интересы.

В соответствии со ст. ст. 55, 86 ГПК РФ заключение эксперта является одним из видов доказательств, которое необязательно для суда и оценивается судом по правилам ст. 67 ГПК РФ.

Судом принимается во внимание заключение эксперта ООО Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга «ЭКСКО» как состоятельное, поскольку составленное экспертное заключение соответствует нормам действующего законодательства, помимо этого эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, что в совокупности позволяет суду сделать вывод о достоверности данного заключения.

При этом данным заключением экспертизы установлено, что единственным нарушением при строительстве спорного строения является отступление от выданного разрешения на строительство в части этажности строения.

Вместе с тем, учитывая, что возведенный Погосовой И.В. 4-х этажный жилой дом расположен на земельном участке, находящемся в ее собственности, имеющем вид разрешенного использования – многоквартирное жилищное строительство со встроенными нежилыми помещениями, соответствует требованиям градостроительных, строительных, санитарных, противопожарных, экологических норм и правил, не чинит препятствий в пользовании соседним землепользователям, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, также принимая позицию администрации муниципального образования город-курорт Анапа, фактически не возражавшей против признания права собственности на спорный многоквартирный жилой дом, суд читает, что требования Погосовой И.В. о признании права собственности подлежат удовлетворению, а требования администрации г. Анапа о сносе данного строения – соответственно подлежат отклонению.

Кроме того, суд принимает во внимание то обстоятельство, что Погосова И.В. обращалась в администрацию муниципального образования город-курорт Анапа с заявлением о выдаче разрешения на ввод спорного объекта в эксплуатацию, однако ей в этом было отказано, что подтверждается письмом Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа №17-07.2366 от 3.10.2013 года. Данное письмо расценивается судом как соблюдение досудебного порядка урегулирования спора и наличие подтвержденного факта обращения в орган местного самоуправления за получением необходимой разрешительной документации.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

р е ш и л :

Исковое заявление администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Погосовой Илоне Викторовне о сносе самовольного строения, - оставить без удовлетворения.

Встречное исковое заявление Погосовой Илоны Викторовны к администрации муниципального образования город-курорт Анапа, Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности, - удовлетворить.

Признать за Погосовой Илоной Викторовной право собственности на следующие объекты недвижимости многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями литер Д площадью 1257,6 кв.м., расположенные по адресу: г. Анапа ул. Краснодарская/Гоголя, 40/167, а именно на:

- места (помещения) общего пользования первого этажа: лестничная клетка №1 общей площадью 29,8 кв.м; лестничная клетка №2 общей площадью 29,7 кв.м.;
- нежилые помещения первого этажа: нежилое помещение №1 общей площадью 98,2 кв.м.; нежилое помещение №2 общей площадью 69,6 кв.м.; нежилое помещение №3 общей площадью 67,8 кв.м.;

- места (помещения) общего пользования второго этажа: лестничная клетка №II общей площадью 15,7 кв.м.; лестничная клетка №VI общей площадью 15,7 кв.м.;

- квартиры (жилые помещения) второго этажа: квартира №1 общей площадью 31,5 кв.м., в том числе жилой – 15,7 кв.м.; квартира №2 общей площадью 60,5 кв.м., в том числе жилой – 36,5 кв.м.; квартира №3 общей площадью 50,6 кв.м., в том числе жилой – 29,6 кв.м.; квартира №10 общей площадью 50,2 кв.м., в том числе жилой – 25,1 кв.м.; квартира №11 общей площадью 33,9 кв.м., в том числе жилой – 21,9 кв.м.; квартира №12 общей площадью 37,6 кв.м., в том числе жилой – 19,8 кв.м.;

-места (помещения) общего пользования третьего этажа: лестничная клетка №III общей площадью 15,7 кв.м.; лестничная клетка №VII общей площадью 15,7 кв.м.,

- квартиры (жилые помещения) третьего этажа: квартира №4 общей площадью 31,1 кв.м., в том числе жилой – 15,4 кв.м.; квартира №5 общей площадью 60,6 кв.м., в том числе жилой – 36,5 кв.м.; квартира №6 общей площадью 50,7 кв.м., в том числе жилой – 27,1 кв.м.; квартира №13 общей площадью 50,2 кв.м., в том числе жилой – 25,1 кв.м.; квартира №14 общей площадью 33,8 кв.м., в том числе жилой – 21,5 кв.м.; квартира №15 общей площадью 37,5 кв.м., в том числе жилой – 19,5 кв.м.;

- места (помещения) общего пользования четвертого этажа: лестничная клетка №IV общей площадью 17,7 кв.м.; лестничная клетка №VIII общей площадью 15,7 кв.м.,

- квартиры (жилые помещения) четвертого этажа: квартира №7 общей площадью 31,1 кв.м., в том числе жилой – 15,4 кв.м.; квартира №8 общей площадью 60,6 кв.м., в том числе жилой – 36,5 кв.м.; квартира №9 общей площадью 50,7 кв.м., в том числе жилой – 27,1 кв.м.; квартира №16 общей площадью 50,2 кв.м., в том числе жилой – 25,1 кв.м.; квартира №17 общей площадью 33,8 кв.м., в том числе жилой – 21,5 кв.м.; квартира №18 общей площадью 37,5 кв.м., в том числе жилой – 19,5 кв.м.

Настоящее решение является основанием для государственной регистрации права собственности на жилые и нежилые помещения в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю.

Обеспечительные меры, наложенные определением Анапского городского суда от 14 мая 2013 года в виде запрета Погосовой И.В. и иным лицам осуществлять строительство объекта, расположенного по адресу: г.Анапа, ул. Краснодарская/Гоголя, 40/167; ареста земельного участка площадью 390 кв.м. с кадастровым номером 23:37:0102017:1, расположенного по тому же адресу; запрета Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять государственную регистрацию прав, перехода прав и сделок в отношении неоконченного строительством капитального здания, ориентировочной площадью застройки 390 кв.м., расположенного по адресу: г..Анапа. ул. Краснодарская/Гоголя, 40/167, - по вступлению решения суда в законную силу отменить.

Настоящее решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Краснодарского краевого суда в течение месяца через Анапский городской суд.

Председательствующий (подпись)
Копия верна

Судья В.В. Трошкова



Пропитано и пронумеровано
в количестве 2 экземпляров.
Судья В.В. Трошкова