

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г.-к.Анапа

27 декабря 2011г.

Анапский городской суд Краснодарского края в составе:
 председательствующего
 при секретаре
 с участием представителя истца по доверенности
 представителя ответчика по доверенности
 рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шахбекяна Амбарцума Мкртичевича к Администрации МО г.-к.Анапа о признании права собственности на недвижимое имущество

Карпенко О.Н.,
 Сулименко Д.В.,
 Черновой О.В.,
 Хан О.В.,

УСТАНОВИЛ:

Шахбекян А.М. обратился в суд с иском к Администрации МО г.-к.Анапа о признании права собственности на недвижимое имущество.

Свои требования истец мотивирует тем, что на основании договора купли-продажи от 06.05.2010 года, договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка от 13.04.2011 года является собственником земельного участка, площадью 889 кв.м., расположенного в г.-к. Анапа, по ул.Кати Соловьяновой, 199, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23-АИ 794739 от 6.07.2011 года, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23-23-26/097/2011-127.

На земельном участке истцом возведен многоквартирный жилой дом.

Право истца на спорный объект на незавершенном этапе строительства зарегистрировано о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права от 27.12.2010 года серии 23-АИ №549075, в соответствии с которым Шахбекян А.М. принадлежит на праве собственности жилой дом (объект незавершенный строительством), назначение жилое, площадь застройки – 272,4 кв.м, готовность – 23%, инвентарный номер:32079/214, литер А, под А по адресу: Краснодарский край, г.-к.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, д.199, кадастровый номер объекта 23:37:0105001:0:45, запись регистрации №23-233-26/210/2010-203.

Строительство указанного жилого дома осуществлялось строго в соответствии с действующим законодательством, в соответствии нормами строительной, противопожарной, экологической безопасности, однако отсутствие разрешительной документации на возведение указанного объекта капитального строительства – отсутствует, что вынуждает истца обратиться в суд с настоящим иском в порядке п.3 ст.222 ГК РФ, а также правомочий установленных п.26 Постановления Пленума ВС РФ №10, Пленума ВАС РФ №222 от 29.04.2010 г.

В настоящее время шестиэтажный жилой дом окончен строительством, возведенное строение соответствуют требованиям СНиП, градостроительным, пожарным и другим нормам, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, что подтверждается выводами заключения судебной строительно-технической экспертизы от 31.10.2011 г. №238/11, проведенной экспертом ИПБ «Эксперт», указавшего, что конструктивное решение исследуемого жилого дома, расположенного по адресу: г.-к.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, д.199 соответствует требованиям СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции». Месторасположение жилого дома по адресу: г.-к.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, д.199, относительно строений на соседних земельных участках не противоречит действующим строительным нормам и правилам. Жилой дом, расположенный по адресу: г.-к.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, д.199 в повседневной эксплуатации строения по назначению, учитывая конструктивные особенности, технические характеристики и техническое состояние, обрушением не грозит, то есть угрозу жизни и здоровью граждан не создает.

По окончании строительства истец обратился в администрацию МО г.-к.Анапа по вопросу выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию выстроенного шестиэтажного жилого дома, однако, в администрации МО г.-к.Анапа ему отказали в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию вышеуказанного строения на основании того, что документы, предусмотренные ч.3 ст.55 Градостроительного кодекса РФ были представлены им не в полном объеме. С данным отказом истец не согласен. Возведенное жилое строение не создает угрозу жизни и здоровью

2

граждан, не затрагивает права и интересы других лиц, поэтому на основании ч.3 ст.222 ГК РФ может быть признано судом как объект недвижимости, на который распространяется режим вещного права. Поскольку спорный объект недвижимости возведен им на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, жилой дом не угрожает жизни и здоровью людей, сохранение постройки не нарушает права и законные интересы третьих лиц, он считает отказ Администрации МО г-к.Анапа в выдаче разрешения на ввод указанного жилого дома в эксплуатацию, незаконным. Просит суд признать за ним право собственности на шестизэтажный жилой дом, состоящий из квартиры №1, общей площадью 59,7 кв., квартиры №2, общей площадью 47 кв.м, квартиры №3, общей площадью 47,1 кв.м, квартиры №4, общей площадью 60,2 кв.м, квартиры №5, общей площадью 59,9 кв.м, квартиры №6, общей площадью 47 кв.м., квартиры №7, общей площадью 109,3 кв.м, квартиры №8, общей площадью 46,5 кв.м, квартиры №9, общей площадью 59,2 кв.м., квартиры №10, общей площадью 47,4 кв.м., квартиры №11, общей площадью 59,8 кв.м., квартиры №12, общей площадью 122,3 кв.м., квартиры №13, общей площадью 54,6 кв.м., квартиры №14, общей площадью 65,3 кв.м., квартиры №15, общей площадью 66 кв.м, квартиры №16, общей площадью 46,9 кв.м, квартиры №17, общей площадью 47,3 кв.м., квартиры №18, общей площадью 60 кв.м., квартиры №19, общей площадью 96,2 кв.м, квартиры №20, общей площадью 82,3 кв.м, квартиры №21, общей площадью 83,9 кв.м, квартиры №22, общей площадью 96,2 кв.м., подвала под «А», площадью 216,5 кв.м. состоящего из помещения №1, площадью 53,9 кв.м, помещения №2, площадью 54,9 кв.м., помещения №3, площадью 54,4 кв.м., помещения №4, площадью 53,3 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г.-к.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, 199.

Представитель истца по доверенности Чернова О.В. искивные требования Шахбекян А.М. поддержала в полном объеме, просила удовлетворить.

Представитель ответчика Администрации МО г.-к.Анапа Хан О.В., действующая на основании доверенности, в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных искивных требований о признании за истцом права собственности на многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.-к.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, 199., просила суд в удовлетворении искивных требований отказать.

Выслушав представителя ответчика, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о том, что заявленные искивные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

На основании ст.222 ГК РФ 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 или иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. 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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно Обзору судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2007 г., утвержденному постановлением Президиума ВС РФ от 01.08.2007 г.. (вопрос 2) по смыслу ст. 222 ГК РФ, право собственности на жилой дом, возведенный гражданином без необходимых разрешений, на земельном участке, который предоставлен ему для строительства жилья, 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.

Вместе с тем, положениями, содержащимися в Обзоре Судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2005 г. (вопрос 25), утвержденном постановлением Президиума ВС РФ от 10.08.2005 г., предусмотрено, что требования ст.222 ГК РФ не исключают возможности признания в судебном порядке права собственности на самовольную постройку за лицом, осуществившим самовольную постройку на принадлежащем ему на праве собственности,

пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования земельном участке без получения на это необходимых разрешений, однако при этом следует учитывать, что право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан. Исходя из изложенного право собственности на самовольную постройку, осуществленную лицом на принадлежащем ему земельном участке, может быть признано судом в том случае, если лицо имеет право на земельный участок, если сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также если лицом соблюдены установленные градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила и нормативы. При несоблюдении указанных требований к самовольной постройке применяются последствия, предусмотренные ч.2 ст.222 ГК РФ, то есть снос строения.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010г. № 10/22 г.Москва «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав в силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка. Признание права собственности на самовольную постройку не свидетельствует о невозможности оспаривания заинтересованным лицом в последующем права собственности на это имущество по иным основаниям. 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 силу ст.51 Градостроительного кодекса РФ 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 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, 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, выдаваемого органом местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка.

В соответствии с п.п.4 п.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство объектов качественного строительства не требуется, если они не затрагивают

конструктивные и другие основные характеристики капитального строительства.

На основании договора купли-продажи недвижимости от 06.05.2010 года, договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка от 13.04.2011 года Шахбекян А.М. является собственником земельного участка, площадью 889 кв.м., расположенного в г.к.Анапа, по ул.Кати Соловьяновой, 199, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23-АИ 794739 от 6.07.2011 года, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23-23-26/097/2011-127, на котором осуществлялось строительство спорного жилого дома.

Право Шахбекян А.М. на спорный объект в стадии незавершенного строительством объекта капитального строительства зарегистрировано, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права от 27.12.2010 года серии 23-АИ №549075, согласно которому Шахбекян А.М. принадлежит на праве собственности жилой дом (объект незавершенный строительством), назначение жилое, площадь застройки – 272,4 кв.м, готовность – 23%, инвентарный номер:32079/214, литер А, под А по адресу: Краснодарский край, г.к.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, д.199, кадастровый номер объекта 23:37:0105001:0:45, запись регистрации №23-233-26/210/2010-203.

В соответствии с заключением судебной строительной-технической экспертизы №238-11 от 28.10.2011г. строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Краснодарский край, Краснодарский край, г.к.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, д.199 соответствует требованиям СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции». Месторасположение жилого дома по адресу: г.к.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, д.199, относительно строений на соседних земельных участках не противоречит действующим строительным нормам и правилам. Квартиры жилого дома, расположенного по адресу: г.к.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, 199, при условии продолжения выполнения работ в соответствии с действующими СНиП будут соответствовать требованиям действующих строительных норм и правил предъявляемым к квартирам. Жилой дом, расположенный по адресу: г.к.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, д.199 в повседневной эксплуатации строения по назначению, учитывая конструктивные особенности, технические характеристики и техническое состояние, обрушением не грозит, то есть угрозу жизни и здоровью граждан не создает.

Во исполнение действующего законодательства истец Шахбекян А.М. обратился в Администрацию МО г.к.Анапа с заявлением о вводе в эксплуатацию спорного объекта недвижимости.

Однако, и данный довод не оспорен ответчиком, истцу Шахбекян А.М. отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию вышеуказанного строения на основании того, что документы, предусмотренные ч.3 ст.55 Градостроительного кодекса РФ были представлены истцом не в полном объеме.

В случае, если этажность спорного объекта превышает три этажа, согласно требований ст. 49 Градостроительного кодекса РФ необходимо проведение государственной экспертизы проектной документации. В соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых при подготовке такой документации, подлежат государственной экспертизе. Проведение государственной экспертизы на территории Краснодарского края осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Краснодарского края – Крайгосэкспертизой.

Однако, в соответствии с письмом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Рострой) от 08.08.2006г. №СК-3421/08 государственная экспертиза в отношении проектной документации объектов, имеющих высокую степень строительной готовности или полностью завершенных строительством, не проводится с 1.01.2007г.

В судебном заседании было установлено, что строение, расположенное по адресу: Краснодарский край, г.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, 199 окончено строительством, поэтому проведение в отношении проектной документации на это строение государственной экспертизы невозможно, в виду чего истец Шахбекян А.М. лишен возможности оформления возведенного им строения в административном порядке.

Согласно ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые

ссылается в обоснование своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Ответчику Администрации МО г.-к.Анапа при подготовке дела к судебному разбирательству судом было предложено представить в суд доказательства правомерности отказа в выдаче разрешения на ввод спорного объекта в эксплуатацию, а именно, доказательства осуществления истцом Шахбекян А.М. самовольной постройки на не принадлежащем ему земельном участке, а также несоблюдения истцом установленных градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов или доказательства нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц и создания угрозы жизни и здоровью граждан. Указанные доказательства ответчиком Администрацией МО г.-к.Анапа г.-к.Анапа в материалы дела не представлены.

Анализируя представленные доказательства, суд приходит к выводу о том, что исковые требования Шахбекян А.М. о признании за ним права собственности на жилой дом с нежилыми помещениями и комнатами для размещения отдыхающих по адресу: Краснодарский край, г.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, 199 подлежат удовлетворению, поскольку в судебном заседании достоверно установлено, что возведение указанного строения истцом осуществлено на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке, предназначенном для строительства, при этом спорное жилое строение создано без нарушений градостроительных и строительных норм и правил, его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Кроме того, истец Шахбекян А.М., как лицо, создавшее самовольную постройку, принимал надлежащие меры к ее легализации.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Шахбекян Амбарцума Мкртичевича к Администрации МО г.-к.Анапа о признании права собственности на недвижимое имущество - удовлетворить.

Признать за Шахбекяном Амбарцумом Мкртичевичем, 04.07.1943 года рождения, право собственности на шестиэтажный многоквартирный жилой дом, состоящий из квартиры №1, общей площадью 59,7 кв.м, квартиры №2, общей площадью 47 кв.м, квартиры №3, общей площадью 47,1 кв.м, квартиры №4, общей площадью 60,2 кв.м, квартиры №5, общей площадью 59,9 кв.м, квартиры №6, общей площадью 47 кв.м., квартиры №7, общей площадью 109,3 кв.м, квартиры №8, общей площадью 46,5 кв.м, квартиры №9, общей площадью 59,2 кв.м., квартиры №10, общей площадью 47,4 кв.м., квартиры №11, общей площадью 59,8 кв.м., квартиры №12, общей площадью 122,3 кв.м., квартиры №13, общей площадью 54,6 кв.м., квартиры №14, общей площадью 65,3 кв.м., квартиры №15, общей площадью 66 кв.м, квартиры №16, общей площадью 46,9 кв.м, квартиры №17, общей площадью 47,3 кв.м., квартиры №18, общей площадью 60 кв.м., квартиры №19, общей площадью 96,2 кв.м, квартиры №20, общей площадью 82,3 кв.м, квартиры №21, общей площадью 83,9 кв.м, квартиры №22, общей площадью 96,2 кв.м., подвала под «А», площадью 216,5 кв.м. состоящего из: помещения №1, площадью 53,9 кв.м, помещения №2, площадью 54,9 кв.м., помещения №3, площадью 54,4 кв.м., помещения №4, площадью 53,3 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г.-к.Анапа, ул.Кати Соловьяновой, 199.

Указанное судебное решение является основанием для внесения соответствующей записи Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Анапский городской суд в течение 10 дней со дня его вынесения.

Председательствующий

И. Карпенко
КОПИЯ ВЕРНА

Судья

И. Н. Карпенко
И. Н. Карпенко

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ

10 января 2012г.

Судья *И. Карпенко*