

Решение
Именем Российской Федерации

«28» октября 2010 г.

г. Анапа

Анапский городской суд Краснодарского края в составе:
председательствующего Кашкарова С.В.,
при секретаре Данелине С.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Акопян Карена Гамлетовича к Администрации муниципального образования город Анапа о признании права собственности на недвижимое имущество,

Установил.

Акопян К.Г. обратился в суд с исковыми требованиями к Администрации муниципального образования город Анапа, в которых просит суд признать право собственности на следующие объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Анапа, ул. Крестьянская, 9/в: квартиру № 1, общей площадью 40,0 кв.м., в том числе жилой площадью 19,3 кв.м.; квартиру № 2 общей площадью 37,8 кв.м., в том числе жилой площадью 16,2 кв.м.; квартиру № 3 общей площадью 36,0 кв.м., в том числе жилой площадью 14,0 кв.м.; квартиру № 4 общей площадью 31,7 кв.м., в том числе жилой площадью 16,1 кв.м.; квартиру № 5 общей площадью 40,6 кв.м., в том числе жилой площадью 19,3 кв.м.; квартиру № 6 общей площадью 44,5 кв.м., в том числе жилой площадью 18,8 кв.м.; квартиру № 7 общей площадью 70,3 кв.м., в том числе жилой площадью 50,1 кв.м.; квартиру № 8 общей площадью 39,6 кв.м., в том числе жилой площадью 23,2 кв.м.; квартиру № 9 общей площадью 46,3 кв.м., в том числе жилой площадью 18,0 кв.м.; квартиру № 10 общей площадью 32,2 кв.м., в том числе жилой площадью 16,8 кв.м.; квартиру № 11 общей площадью 35,1 кв.м., в том числе жилой площадью 17,5 кв.м.; квартиру № 12 общей площадью 57,7 кв.м., в том числе жилой площадью 52,8 кв.м.; квартиру № 13-14 общей площадью 86,4 кв.м., в том числе жилой площадью 38,1 кв.м.; квартиру № 15 общей площадью 64,1 кв.м., в том числе жилой площадью 39,1 кв.м.; квартиру № 16 общей площадью 39,4 кв.м., в том числе жилой площадью 23,0 кв.м.; квартиру № 17 общей площадью 46,6 кв.м., в том числе жилой площадью 17,9 кв.м.; квартиру № 18 общей площадью 32,7 кв.м., в том числе жилой площадью 16,9 кв.м.; квартиру № 19 общей площадью 35,5 кв.м., в том числе жилой площадью 17,4 кв.м.; квартиру № 20 общей площадью 48,9 кв.м., в том числе жилой площадью 31,1 кв.м.; квартиру № 21 общей площадью 41,7 кв.м., в том числе жилой площадью 19,8 кв.м.; квартиру № 22 общей площадью 45,6 кв.м., в том числе жилой площадью 19,0 кв.м.; квартиру № 23 общей площадью 65,9 кв.м., в том числе жилой площадью 44,6 кв.м.; квартиру № 24 общей площадью 40,6 кв.м., в том числе жилой площадью 23,5 кв.м.; квартиру № 25 общей площадью 44,0 кв.м., в том числе жилой площадью 18,1 кв.м.; квартиру № 26 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой площадью 16,8 кв.м.; квартиру № 27 общей площадью 35,0 кв.м., в том числе жилой площадью 17,4 кв.м.; квартиру № 28 общей площадью 50,2 кв.м., в том числе жилой площадью 31,7 кв.м.; квартиру № 29 общей площадью 41,2 кв.м., в том числе жилой площадью 19,5 кв.м.; квартиру № 30 общей площадью 45,2 кв.м., в том числе жилой площадью 18,6 кв.м.; квартиру № 31 общей площадью 72,0 кв.м., в том числе жилой площадью 60,6 кв.м.; квартиру № 32 общей площадью 35,8 кв.м., в том числе жилой площадью 23,3 кв.м.; квартиру № 33 общей площадью 44,3 кв.м., в том числе жилой площадью 18,0 кв.м.; квартиру № 34 общей площадью 32,0 кв.м., в том числе жилой площадью 16,9 кв.м.; квартиру № 35 общей площадью 35,4 кв.м., в том числе жилой площадью 17,8 кв.м.; квартиру № 36 общей площадью 48,4 кв.м., в том числе жилой площадью 30,0 кв.м.; нежилое помещение № 37 общей площадью 41,9 кв.м.; нежилое помещение № 38 общей площадью 39,9 кв.м.; нежилое помещение № 39 общей площадью 10,6 кв.м.; нежилое помещение № 40 общей площадью 34,9 кв.м.; нежилое помещение № 41 общей площадью 36,5 кв.м.; нежилое помещение № 42 общей площадью 68,8 кв.м.; нежилое помещение № 43 общей площадью 73,0 кв.м.; нежилое помещение № 45 общей площадью 39,6 кв.м.; нежилое помещение № 46 общей площадью 59,9 кв.м.; нежилое помещение № 47 общей площадью 74,0 кв.м., мотивируя свои требования тем, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок № 9/в по ул. Крестьянская в г. Анапе. Он завершил строительство здания по указанному адресу, однако администрация отказывается принять его в эксплуатацию. Считает, что действия ответчика являются незаконными, поскольку спорное здание соответствует всем строительным требованиям, прав третьих лиц не нарушает. С учетом чего он вынужден просить суд признать право собственности на указанные выше объекты недвижимого имущества.

В судебном заседании истец Акопян К.Г. и представитель истца Казаков Е.Е. на иске настаивали и просили удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика Администрации муниципального образования город Анапа Лычагина М.В. в судебном заседании возражала против удовлетворения искового заявления, просила суд отказать.

Судья, выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, пришел к выводу о необходимости удовлетворить иски в полном объеме по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела земельный участок площадью 788 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0105003:217, по адресу: г. Анапа, ул. Крестьянская, 9/в, относящийся к землям поселений, предоставленный для размещения индивидуального жилищного строительства, принадлежит на праве собственности истцу Акопян К.Г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 23-АИ № 028996 выданным 23 июля 2010 года. Данный земельный участок был приобретен истцом на основании договора купли-продажи недвижимости от 17.06.2010 года.

Из материалов дела и показаний сторон явствует, что Акопян К.Г., имея на праве собственности земельный участок, разработав проект жилого дома, согласовав его в Управлении архитектуры и градостроительства, не получив разрешение на строительство данного здания построил указанный выше капитальный объект недвижимости.

Также из материалов дела видно, что Акопян К.Г. обращался в администрацию города Анапа за разрешением на строительство спорного объекта, однако орган местного самоуправления разрешение на строительство не выдал, ответ заявителю никакой не дал.

Согласно заключения экспертизы № 109-10/ос от 22.10.2010 г., при визуальном осмотре несущих строительных конструкций обследуемого объекта признаков деформации, трещин, просадок основания фундаментов, дефектов в конструкциях – не обнаружено. Фактическое состояние несущих и ограждающих конструкций обследуемого здания, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Крестьянская, 9/в: квартира № 1 общей площадью 40,0 кв.м., в том числе жилой площадью 19,3 кв.м.; квартира № 2 общей площадью 37,8 кв.м., в том числе жилой площадью 16,2 кв.м.; квартира № 3 общей площадью 36,0 кв.м., в том числе жилой площадью 14,0 кв.м.; квартира № 4 общей площадью 31,7 кв.м., в том числе жилой площадью 16,1 кв.м.; квартира № 5 общей площадью 40,6 кв.м., в том числе жилой площадью 19,3 кв.м.; квартира № 6 общей площадью 44,5 кв.м., в том числе жилой площадью 18,8 кв.м.; квартира № 7 общей площадью 50,1 кв.м., в том числе жилой площадью 50,1 кв.м.; квартира № 8 общей площадью 39,6 кв.м., в том числе жилой площадью 23,2 кв.м.; квартира № 9 общей площадью 46,3 кв.м., в том числе жилой площадью 18,0 кв.м.; квартира № 10 общей площадью 32,2 кв.м., в том числе жилой площадью 16,8 кв.м.; квартира № 11 общей площадью 35,1 кв.м., в том числе жилой площадью 17,5 кв.м.; квартира № 12 общей площадью 57,7 кв.м., в том числе жилой площадью 52,8 кв.м.; квартира № 13-14 общей площадью 86,4 кв.м., в том числе жилой площадью 38,1 кв.м.; квартира № 15 общей площадью 64,1 кв.м., в том числе жилой площадью 39,1 кв.м.; квартира № 16 общей площадью 39,4 кв.м., в том числе жилой площадью 23,0 кв.м.; квартира № 17 общей площадью 46,6 кв.м., в том числе жилой площадью 17,9 кв.м.; квартира № 18 общей площадью 32,7 кв.м., в том числе жилой площадью 16,9 кв.м.; квартира № 19 общей площадью 35,5 кв.м., в том числе жилой площадью 17,4 кв.м.; квартира № 20 общей площадью 48,9 кв.м., в том числе жилой площадью 31,1 кв.м.; квартира № 21 общей площадью 41,7 кв.м., в том числе жилой площадью 19,8 кв.м.; квартира № 22 общей площадью 45,6 кв.м., в том числе жилой площадью 19,0 кв.м.; квартира № 23 общей площадью 65,9 кв.м., в том числе жилой площадью 44,6 кв.м.; квартира № 24 общей площадью 40,6 кв.м., в том числе жилой площадью 23,5 кв.м.; квартира № 25 общей площадью 44,0 кв.м., в том числе жилой площадью 18,1 кв.м.; квартира № 26 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой площадью 16,8 кв.м.; квартира № 27 общей площадью 35,0 кв.м., в том числе жилой площадью 17,4 кв.м.; квартира № 28 общей площадью 50,2 кв.м., в том числе жилой площадью 31,7 кв.м.; квартира № 29 общей площадью 41,2 кв.м., в том числе жилой площадью 19,5 кв.м.; квартира № 30 общей площадью 45,2 кв.м., в том числе жилой площадью 18,6 кв.м.; квартира № 31 общей площадью 72,0 кв.м., в том числе жилой площадью 60,6 кв.м.; квартира № 32 общей площадью 35,8 кв.м., в том числе жилой площадью 23,3 кв.м.; квартира № 33 общей площадью 44,3 кв.м., в том числе жилой площадью 18,0 кв.м.; квартира № 34 общей площадью 32,0 кв.м., в том числе жилой площадью 16,9 кв.м.; квартира № 35 общей площадью 48,4 кв.м., в том числе жилой площадью 17,8 кв.м.; квартира № 36 общей площадью 48,4 кв.м., в том числе жилой площадью 30,0 кв.м.; нежилое помещение № 37 общей площадью 41,9 кв.м.; нежилое помещение № 38 общей площадью 39,9 кв.м.; нежилое помещение № 39 общей площадью 10,6 кв.м.; нежилое помещение № 40 общей площадью 34,9 кв.м.; нежилое помещение № 41 общей площадью 36,5 кв.м.; нежилое помещение № 42 общей площадью 68,8 кв.м.; нежилое помещение № 43 общей площадью 73,0 кв.м.; нежилое помещение № 45 общей площадью 39,6 кв.м.; нежилое помещение № 46 общей площадью 59,9 кв.м.; нежилое помещение № 47 общей площадью 74,0 кв.м. соответствует требованиям СНиП 11-7-81* «Строительство в сейсмических районах» и СНКК-22-301-200 «Строительство в

сейсмических районах Краснодарского края». Отступлений от требований СНиП, снижающих несущую способность и эксплуатационную пригодность здания – не обнаружено. В соответствии с СП 13-101-2001 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», оценка категорий технического состояния несущих конструкций по объекту: жилое здание со встроенными нежилыми помещениями, в г. Анапа, по ул. Крестьянская, 9в – работоспособное, т.е. эксплуатация конструкций при фактических нагрузках и воздействиях возможна без ограничений. На момент осмотра исследуемое здание расположено в пределах земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Крестьянская, 9в. Все границы и размеры соответствуют чертежу градостроительного плана земельного участка утвержденного управлением архитектуры и градостроительства г. Анапа. Согласно п. 6 ст. 69 Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»: Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями I и II степеней огнестойкости допускается уменьшать до 3,5 метра при условии, что стена более высокого здания, сооружения и строения, расположенная напротив другого здания, сооружения и строения, является противопожарной 1-го типа. Исследуемое здание по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крестьянская, 9в, - расположено на расстоянии 2,44 м от строения расположенного на соседнем участке по адресу: ул. Крестьянская, 9/6, что не соответствует приведенным выше нормам. Согласно п. 4 ст. 69 Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»: допускается уменьшать противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности СО на 50 процентов при оборудовании более 40 процентов помещений каждого из зданий, сооружений и строений автоматическими установками пожаротушения. Таким образом, данное нарушение устранимо путем оборудования в помещениях зданий автоматической системы пожаротушения.

В материалах дела также имеются технические условия соответствующих служб и органов о возможности подключения объекта к инженерным сетям, согласованный с Управлением архитектуры и градостроительства г. Анапа проект спорного домовладения.

Из представленного технического паспорта домовладения, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Крестьянская, 9в, составленного по состоянию на 20 сентября 2010 года, спорное строение литер А является пятиэтажным жилым домом, общей площадью 2 365,5 кв.м. Указанный жилой дом согласно данных технической инвентаризации был возведен в 2010 году.

Приведенное свидетельствует о том, что указанный объект возведен на земельном участке, предназначенном для этих целей, в порядке, установленном законом, без существенного нарушения градостроительных и строительных норм и правил, прав третьих лиц не нарушает.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является 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. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи. 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. 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.

Кроме того, в соответствии с п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства, в том числе экспертные заключения, подтверждающие соответствие данного строения разрешенному использованию земельного участка, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, строительным и другим нормам и правилам, суд сделал вывод о том, что сохранение возведенного силами истца на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке спорного объекта и его дальнейшая эксплуатация не создает угрозы жизни и здоровью граждан и не нарушает прав и законных интересов третьих лиц, а потому пришел к выводу об удовлетворении заявленных требований.

Обстоятельства дела, установленные в ходе судебного следствия и анализ сложившейся ситуации позволяют суду сделать вывод о том, что исковое заявление Аюпян Карена Гамлетовича к Администрации муниципального образования город Анапа о признании права собственности на недвижимое имущество подлежит удовлетворению в полном объеме.

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

Решил:

Исковое заявление Акопян Карена Гамлетовича к Администрации муниципального образования город Анапа о признании права собственности на недвижимое имущество, удовлетворить.

Признать за Акопян Кареном Гамлетовичем право собственности на следующие объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Анапа, ул. Крестьянская, 9/в: квартиру № 1, общей площадью 40,0 кв.м., в том числе жилой площадью 19,3 кв.м.; квартиру № 2 общей площадью 37,8 кв.м., в том числе жилой площадью 16,2 кв.м.; квартиру № 3 общей площадью 36,0 кв.м., в том числе жилой площадью 14,0 кв.м.; квартиру № 4 общей площадью 31,7 кв.м., в том числе жилой площадью 16,1 кв.м.; квартиру № 5 общей площадью 40,6 кв.м., в том числе жилой площадью 19,3 кв.м.; квартиру № 6 общей площадью 44,5 кв.м., в том числе жилой площадью 18,8 кв.м.; квартиру № 7 общей площадью 70,3 кв.м., в том числе жилой площадью 50,1 кв.м.; квартиру № 8 общей площадью 39,6 кв.м., в том числе жилой площадью 23,2 кв.м.; квартиру № 9 общей площадью 46,3 кв.м., в том числе жилой площадью 18,0 кв.м.; квартиру № 10 общей площадью 32,2 кв.м., в том числе жилой площадью 16,8 кв.м.; квартиру № 11 общей площадью 35,1 кв.м., в том числе жилой площадью 17,5 кв.м.; квартиру № 12 общей площадью 57,7 кв.м., в том числе жилой площадью 52,8 кв.м.; квартиру № 13-14 общей площадью 86,4 кв.м., в том числе жилой площадью 38,1 кв.м.; квартиру № 15 общей площадью 64,1 кв.м., в том числе жилой площадью 39,1 кв.м.; квартиру № 16 общей площадью 39,4 кв.м., в том числе жилой площадью 23,0 кв.м.; квартиру № 17 общей площадью 46,6 кв.м., в том числе жилой площадью 17,9 кв.м.; квартиру № 18 общей площадью 32,7 кв.м., в том числе жилой площадью 16,9 кв.м.; квартиру № 19 общей площадью 35,5 кв.м., в том числе жилой площадью 17,4 кв.м.; квартиру № 20 общей площадью 48,9 кв.м., в том числе жилой площадью 31,1 кв.м.; квартиру № 21 общей площадью 41,7 кв.м., в том числе жилой площадью 19,8 кв.м.; квартиру № 22 общей площадью 45,6 кв.м., в том числе жилой площадью 19,0 кв.м.; квартиру № 23 общей площадью 65,9 кв.м., в том числе жилой площадью 44,6 кв.м.; квартиру № 24 общей площадью 40,6 кв.м., в том числе жилой площадью 23,5 кв.м.; квартиру № 25 общей площадью 44,0 кв.м., в том числе жилой площадью 18,1 кв.м.; квартиру № 26 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой площадью 16,8 кв.м.; квартиру № 27 общей площадью 35,0 кв.м., в том числе жилой площадью 17,4 кв.м.; квартиру № 28 общей площадью 50,2 кв.м., в том числе жилой площадью 31,7 кв.м.; квартиру № 29 общей площадью 41,2 кв.м., в том числе жилой площадью 19,5 кв.м.; квартиру № 30 общей площадью 45,2 кв.м., в том числе жилой площадью 18,6 кв.м.; квартиру № 31 общей площадью 72,0 кв.м., в том числе жилой площадью 60,6 кв.м.; квартиру № 32 общей площадью 35,8 кв.м., в том числе жилой площадью 23,3 кв.м.; квартиру № 33 общей площадью 44,3 кв.м., в том числе жилой площадью 18,0 кв.м.; квартиру № 34 общей площадью 32,0 кв.м., в том числе жилой площадью 16,9 кв.м.; квартиру № 35 общей площадью 35,4 кв.м., в том числе жилой площадью 17,8 кв.м.; квартиру № 36 общей площадью 48,4 кв.м., в том числе жилой площадью 30,0 кв.м.; нежилое помещение № 37 общей площадью 41,9 кв.м.; нежилое помещение № 38 общей площадью 39,9 кв.м.; нежилое помещение № 39 общей площадью 10,6 кв.м.; нежилое помещение № 40 общей площадью 34,9 кв.м.; нежилое помещение № 41 общей площадью 36,5 кв.м.; нежилое помещение № 42 общей площадью 68,8 кв.м.; нежилое помещение № 43 общей площадью 73,0 кв.м.; нежилое помещение № 45 общей площадью 39,6 кв.м.; нежилое помещение № 46 общей площадью 59,9 кв.м.; нежилое помещение № 47 общей площадью 74,0 кв.м.

Решение может быть обжаловано в кассационном порядке в Краснодарский краевой суд через Анапский городской суд в течение десяти дней.

Председательствующий — подпись.

«Копия верна.»

Судья

С.В. Кашкаров

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ

« 08 » ноября 2010 г.

Судья

С.В. Кашкаров