

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

15 сентября 2011г. Анапский городской суд в составе:  
председательствующей  
при секретаре

Кравцовой Е.Н.  
Соловьевой А.Ю.,

с участием представителя администрации муниципального образования город-курорт Анапа – Багмут Е.Н, действующей на основании доверенности от 12.01.2011 года, представителя ответчика Шаинян А.В., действующей на основании доверенности от 30.06.2011 года – Костюк Г.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Шаинян Арарату Володовичу о сносе самовольного строения и по встречному иску Шаинян Арарата Володовича к Администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности, суд

УСТАНОВИЛ:

Администрация МО г.-к Анапа обратилась в суд с иском к Шаинян А.В. о сносе самовольного строения, расположенного по адресу г.Анапа, ул.Ленина, 104. В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что Шаинян А.В. ведет строительство здания размером 12 х 28м без оформления в установленном порядке разрешительной документации, без проектной документации, на земельном участке, не отведенном для этих целей, в силу перечисленных обстоятельств истец считает, что указанный объект возводится самовольно, просит суд обязать ответчика Шаинян А.В. осуществить снос самовольно возведенного строения.

В судебном заседании представитель ответчика исковые требования поддержала, просила иск удовлетворить в полном объеме, в удовлетворении встречного искового заявления просила отказать.

Шаинян А.В. заявил встречные исковые требования, в которых просит суд признать за ним, Шаинян А.В. право собственности на жилой дом литер Б, общей площадью 1 523,9 кв.м., расположенный по адресу: г. Анапа ул. Ленина, 104, мотивируя свои требования тем, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 431 кв.м. по адресу: г. Анапа, ул.Ленина, 104. Шаинян А.В. неоднократно обращался в Администрацию МО г.-к.Анапа, Управление архитектуры и градостроительства Администрации МО г.-к.Анапа с заявлениями о выдаче разрешения на строительство, прилагая все необходимые документы, однако ответов на заявления в его адрес не поступало. Воспользовавшись

положениями законодательства о «дачной амнистии», осуществил строительство жилого дома для использования его членами своей семьи. По завершении строительства обратился в Администрацию МО г.-к.Анапа с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, повторно приложив все необходимые документы, ответа на заявление так же дано не было. Считает, что спорное строение соответствует всем строительным нормам и правилам, не создают угрозу жизни и безопасности, прав третьих лиц не нарушает, что подтверждается техническим паспортом, заключением судебного эксперта. Работники градостроительной инспекции к нему не приходили, участок огорожен и доступа посторонним нет. Поскольку досудебные возможности урегулировать спор исчерпаны, а МО Администрация г.к.Анапа, ответа на его обращения не дала, просит суд признать право собственности на жилой дом литер Б, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Ленина, 104.

В судебном заседании представитель ответчика встречные требования к Администрации муниципального образования г.к. Анапа, поддержала, просила признать за Шайнян А.В. право собственности на возведенное строение, в удовлетворении основного иска просила отказать.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования Администрации МО г.-к.Анапа не подлежащими удовлетворению, а встречные требования Шайнян А.В. подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч.1 ст.55 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Из материалов дела следует, что Шайнян А.В. на основании договора купли-продажи от 07.10.2010года на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 431 кв.м., предназначенный для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 23:37:0101048:38, расположенный по адресу: г.Анапа, ул.Ленина, 104, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АИ 344113 от 29.10.2010 года, листы дела 28-31. Вид разрешенного использования земельного участка подтверждается так же кадастровым паспортом земельного участка, лист дела №10-11.

Судом установлено, что МО Администрацией г.к.Анапа разрешения на строительство спорного объекта недвижимости, предусмотренного ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, ответчику не выдавалось.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального

строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом.

Согласно п. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Как следует из Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 N 595-оп, самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, не является законным владельцем.

Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель, закрепил в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации три признака самовольной постройки, а именно, постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, то есть санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

По буквальному смыслу данной нормы, содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина гражданина в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 ГК РФ. Необходимость установления вины застройщика подтверждается и положением пункта 3 статьи 76 ЗК РФ, согласно которому приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, сносе зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве осуществляется лицами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет. Судом установлено и не отрицается истцом, что Шаинян А.В. обращался в администрацию МО г-к Анапа, а так же в Управление архитектуры и градостроительства Администрации МО г.-к.Анапа за разрешением на строительство объекта, однако орган местного самоуправления в установленном законом порядке не реагировал на полученные заявления, не выдавал разрешительные документы на строительство и не отказывал в их выдаче, никаких

письменных ответов в адрес Шаинян А.В. не направлял. Не предоставлено доказательств привлечения Шаинян А.В. к административной либо иной ответственности за самовольное строительство.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно п. 3 ст. 48 ГрК РФ осуществления подготовки проектной документации не требуется при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства. В соответствии с п. 4 ст. 8 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" до 1 марта 2015 года не требуется получения разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представления данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта. Государственная регистрация права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, осуществляется в порядке, установленном ст. 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Основаниями для ее осуществления являются документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание, правоустанавливающий документ на земельный участок.

Согласно письма Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 12 октября 2007 г. N СП/0617 «Об объекте индивидуального жилого строительства» действующим законодательством Российской Федерации не установлено ограничение по количеству этажей для объектов индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с п. 1 ст. 25.3 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" 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.

В ходе судебного разбирательства достоверно не подтвердился довод истца о том, что возведенный на земельном участке жилой дом возможно отнести к категории многоквартирных. Доводы истца основаны на акте обследования отдела градостроительной инспекции от 26 мая 2011 года лист дела №6, который основан только на визуальном осмотре работников истца. Суд принимает во внимание, что данный документ составлен в отсутствие истца, без его уведомления, который утверждает, что его участок огорожен и посторонние доступа к нему не имеют. Допустимых доказательств, подтверждающих наличие многоквартирного строительства, в нарушение требований ст. 56 ГПК РФ, суду не предоставлено.

В силу ч. 2 ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки, при этом самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, которая устанавливает, что 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.

Материалами дела подтверждается, что Шаинян Арарат Володович, не получив разрешение на строительство жилого дома, не получив ответа истца на свои заявления, построил жилой дом по адресу г.к.Анапа, ул.Ленина, 104.

Из представленного технического паспорта жилого дома, кадастрового паспорта, расположенного по адресу: г. Анапа, ул.Ленина, 104, составленного по состоянию на 20 июня 2011 года, усматривается, что спорное строение литер Б является жилым домом, общей площадью 1 523,9 кв.м.

Согласно разъяснению Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22, Постановление от 29 апреля 2010 года «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.

Материалами дела так же подтверждается, и не отрицается истцом, что Шаинян А.В. обращался в администрацию МО г-к Анапа за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, однако ответа органа местного самоуправления на поданное заявление не получил. Следовательно, истец в период с декабря 2010 года по апрель 2011 года принимал меры к легализации строительства, однако орган местного самоуправления бездействовал.

Согласно судебной строительно-технической экспертизы, назначенной в рамках рассматриваемого дела ООО «Экспертное предприятие «Стройтэкс» №221/16.1 от 29.08.2011 года, строение, возводимое Шаинян А.В. по адресу: г.Анапа, ул.Ленина, 104, соответствует требованиям действующих строительных норм и правил, а так же противопожарным, санитарным и градостроительным требованиям. Функциональное назначение возводимого строения – жилой дом, в котором имеются жилые комнаты, кухни, санузлы, коридоры. Согласно данным кадастрового паспорта от 30.06.2011 года исследуемое строение является жилым домом, не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Стоимость сноса составляет 1 290 352 рубля.

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

Оценив представленные доказательства каждое отдельно и в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что сохранение возведенного силами Шаинян А.В. на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке спорного объекта и его дальнейшая эксплуатация возможна, так как не создает угрозы жизни и здоровью граждан и не нарушает прав и законных интересов третьих лиц.

Обстоятельства дела, установленные в ходе судебного следствия и анализ сложившейся ситуации, позволяют суду сделать вывод о том, что исковое заявление Администрации МО г.-к.Анапа к Шаинян А.В. о сносе самовольного строения удовлетворению не подлежит, так как в судебном заседании не нашли своего подтверждения факты нецелевого использования

земельного участка, факты несоответствия возведенного строения градостроительным, строительным нормам и правилам, встречное исковое заявление Шаинян А.В. к Администрации муниципального образования город Анапа о признании права собственности на строение подлежит удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

### РЕШИЛ:

В удовлетворении иска администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Шаинян Арарату Володович о сносе самовольного строения - отказать.

Исковое заявление Шаинян Арарата Володовича к администрации муниципального образования город Анапа о признании права собственности на строение - удовлетворить.

Признать за Шаинян Араратом Володовичем право собственности на жилой дом литер Б, общей площадью 1 523,9 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул.Ленина, 104.

Данное решение суда является основанием для государственной регистрации права собственности на жилой дом литер Б, общей площадью 1 523,9 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул.Ленина, 104, за Шаинян Араратом Володовичем, а также внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Отменить обеспечительные меры, наложенные определением Анапского городского суда по иску Администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Шаинян А.В. о сносе самовольного строения, в виде: запрета Шаинян А.В. и другим лицам осуществлять любые виды строительных работ в отношении шестиэтажного здания многоквартирного жилого дома размером 12х28 м., площадью застройки 336 кв.м., расположенного по адресу: г.Анапа, ул.Ленина, 104; ареста земельного участка площадью 431 кв.м., расположенного по адресу: г.Анапа, ул.Ленина, 104, на котором расположен объект самовольного строительства; запрету Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять государственную регистрацию прав и сделок в отношении шестиэтажного здания многоквартирного жилого дома размером 12х28 м.. площадью застройки 336 кв.м., расположенного по адресу: г.Анапа, ул.Ленина, 104.

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

Председательствующая

КУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ

20.11.

Г. Г. БЕРКА  
Е. Н. КРАВЦОВА

Е.Н. Кравцова