

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

30 ноября 2012г. Анапский городской суд, Краснодарского края в составе:
председательствующего Мазур Н.В.
при секретаре Постниковой М.В.
с участием: истца Петросян А.Г.
представителя Администрации муниципального образования г-к Анапа Хан
О.В., действующей на основании доверенности от 14 декабря 2011
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Петросян Армена Гавриловича к Администрации муниципального
образования г-к Анапа о признании права собственности на возведенное
строение, суд

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском о признании права собственности на
завершенный строительством объект недвижимости.

В судебном заседании Петросян А.Г. иск поддержал и показал, что на
земельном участке, находящемся у него в аренде, по адресу: г-к Анапа,
Анапское шоссе, 99, с отступлением от разрешительной документации
возведен четырехэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными
нежилыми помещениями, состоящий из четырех корпусов (секций). После
обращения в администрацию муниципального образования г-к Анапа с
заявлением о выдаче разрешения на ввод строения в эксплуатацию решением
межведомственной комиссии от 27 апреля 2012 года истцу предложено
обратиться в суд для решения вопроса о признании за ним права
собственности на спорное строение. Зарегистрировать право собственности в
ином порядке, кроме судебного, не представляется возможным.

Представитель Администрации муниципального образования г-к Анапа
иск не признала и показала, что строение подпадает под признаки
самовольного предусмотренные ст. 222 ГК РФ и следовательно на него не
может быть признано право собственности.

Заслушав доводы и возражения сторон, исследовав материалы дела,
суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению по
следующим основаниям.

В соответствии с договором аренды земельного участка
несельскохозяйственного назначения от 02.08.2007 г. №3700003152,
договором от 05.08.2010 г. уступки прав по договору аренды земельного
участка №3700003152 от 02.08.2007 г., договором от 27.12.2011 г. о передаче
прав и обязанностей по договору аренды земельного участка
несельскохозяйственного назначения от 02.08.2007 г. № 3700003152,
соглашением от 30.07.2012 о внесении изменений в договор аренды

земельного участка от 02.08.2007г. №3700003152 и соглашением от 01.10.2012 г. о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 02.08.2007г. №3700003152 Петросян А.Г. на праве аренды принадлежащий земельный участок общей площадью 2000 кв. м., категория земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером 23:37:0105017:104 расположенный по адресу г. Анапа, Анапское шоссе, 99а, для строительства и дальнейшей эксплуатации комплекса дорожного сервиса.

25.11.2011 г. администрацией муниципального образования город-курорт Анапа выдано разрешение №RU23301000-326 на строительство комплекса дорожного сервиса.

Фактически на земельном участке общей площадью 2000 кв.м. по адресу: г. Анапа, Анапское шоссе, 99а возведен четырехэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, состоящий из четырех корпусов (секций).

Решением межведомственной комиссии по предупреждению и пресечению самовольного строительства на территории г-к Анапа от 27 апреля 2012 года установлено, что сохранение самовольно возведенного дома не нарушает права и охраняемые законом интересы юридических и физических лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Однако, Петросян А.Г. для решения вопроса о признании за ним права собственности на спорное строение рекомендовано обратиться в суд.

03 октября 2012 г. истец вновь обратился с заявлением на имя заместителя главы муниципального образования город-курорт Анапа с просьбой выдать разрешение на ввод в эксплуатацию четырехэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, состоящего из четырех корпусов (секций), расположенного по адресу: г. Анапа, Анапское шоссе, 99а.

Однако, в письме от 05.10.2012 г. №17-07.1865 управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа содержался отказ в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию четырехэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, состоящего из четырех корпусов (секций), расположенного по адресу: г. Анапа, Анапское шоссе, 99а с ссылкой на то, что отсутствует разрешение на строительство многоквартирного жилого дома и иные документы, предусмотренные ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

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.

Из заключения судебной экспертизы ООО «Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга «ЭКСКО» от 24 ноября 2012 года №475-12/ос следует, что исследуемый объект, расположенный по адресу: г-к Анапа, Анапское шоссе, 99а, соответствует требованиям строительных, градостроительных, пожарным и экологическим нормам и правилам, за исключением несоответствия разрешительной документации на строительство. Строение расположено в пределах границ своего земельного участка и не чинит препятствий в пользовании своими земельными участками и расположенными на них строениями смежным землепользователям, то есть не нарушает их охраняемые законом права и интересы.

Учитывая, что возведенный Петросян А.Г. многоквартирный жилой дом расположен на земельном участке, находящемся в его владении, соответствует требованиям градостроительных и строительных норм и правил, не чинит препятствий в пользовании соседним землепользователям, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, истец предпринимал меры по

легализации строения во внесудебном порядке, суд приходит к убеждению
необходимости удовлетворения требований в полном объеме.
руководствуясь ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать за Петросяном Арменом Гавриловичем право собственности
на следующие объекты недвижимости четырехэтажного многоквартирного
жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, состоящего из
четырех корпусов литер А корпус 1, литер Б корпус 2, литер В корпус 3,
литер Д корпус 4, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа,
Анапское шоссе, 99а, корпус 1, корпус 2, корпус 3, корпус 4:

В литере А корпус 1 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа,
Анапское шоссе, 99а, корпус 1:

- нежилое помещение №1 общей площадью 101,6 кв.м, расположенное
на первом этаже;
- нежилое помещение №2 общей площадью 80,0 кв.м, расположенное
на первом этаже;
- нежилое помещение №3 общей площадью 111,8 кв.м, расположенное
на первом этаже;
- места (помещение) общего пользования первого этажа -лестничная
клетка общей площадью 14,8 кв.м;

- квартиру №1 общей площадью 60,6 кв.м., в том числе жилой – 33,1
кв.м., расположенную на втором этаже;
- квартиру №2 общей площадью 34,6 кв.м., в том числе жилой - 16,8
кв.м., расположенную на втором этаже;
- квартиру №3 общей площадью 34,6 кв.м., в том числе жилой - 16,7
кв.м., расположенную на втором этаже;
- квартиру №4 общей площадью 34,1 кв.м., в том числе жилой – 17,2
кв.м., расположенную на втором этаже;
- квартиру №5 общей площадью 39,6 кв.м., в том числе жилой – 17,4
кв.м., расположенную на втором этаже;
- квартиру №6 общей площадью 52,6 кв.м., в том числе жилой – 30,6
кв.м., расположенную на втором этаже;
- места (помещения) общего пользования второго этажа (лестничная
клетка, коридор) общей площадью 31,4 кв.м.;

- квартиру №7 общей площадью 60,6 кв.м., в том числе жилой – 33,1
кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №8 общей площадью 34,6 кв.м., в том числе жилой – 16,8
кв.м., расположенную на третьем этаже;

- квартиру №9 общей площадью 34,6 кв.м., в том числе жилой – 16,7 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №10 общей площадью 34,1 кв.м., в том числе жилой – 17,2 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №11 общей площадью 39,6 кв.м., в том числе жилой – 17,4 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №12 общей площадью 52,6 кв.м., в том числе жилой – 30,6 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- места (помещения) общего пользования третьего этажа (лестничная клетка, коридор) общей площадью 31,4 кв.м.;

- квартиру №13 общей площадью 60,6 кв.м., в том числе жилой – 33,1 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №14 общей площадью 34,6 кв.м., в том числе жилой – 16,8 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №15 общей площадью 34,6 кв.м., в том числе жилой – 16,7 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №16 общей площадью 34,1 кв.м., в том числе жилой – 17,2 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №17 общей площадью 39,6 кв.м., в том числе жилой – 17,4 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №18 общей площадью 52,6 кв.м., в том числе жилой – 30,6 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- места (помещения) общего пользования четвертого этажа (лестничная клетка, коридор) общей площадью 31,4 кв.м.;

В литере Б корпус 2 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Анапское шоссе, 99а, корпус 2:

- нежилое помещение №1 общей площадью 110,3 кв.м, расположенное на первом этаже;
- нежилое помещение №2 общей площадью 42,7 кв.м, расположенное на первом этаже;
- нежилое помещение №3 общей площадью 109,5 кв.м, расположенное на первом этаже;
- места (помещение) общего пользования первого этажа (лестничная клетка) общей площадью 23,9 кв.м;

- квартиру №1 общей площадью 59,0 кв.м., в том числе жилой - 32,5 кв.м., расположенную на втором этаже;
- квартиру №2 общей площадью 34,3 кв.м., в том числе жилой - 17,1 кв.м., расположенную на втором этаже;
- квартиру №3 общей площадью 39,4 кв.м., в том числе жилой - 19,9 кв.м., расположенную на втором этаже;

- квартиру №4 общей площадью 34,1 кв.м., в том числе жилой - 17,0 кв.м., расположенную на втором этаже;

- квартиру №5 общей площадью 58,8 кв.м., в том числе жилой - 32,4 кв.м., расположенную на втором этаже;

- места (помещения) общего пользования второго этажа (лестничная клетка, коридор) общей площадью 38,6 кв.м.;

- квартиру №6 общей площадью 59,0 кв.м., в том числе жилой - 32,5 кв.м., расположенную на третьем этаже;

- квартиру №7 общей площадью 34,3 кв.м., в том числе жилой - 17,1 кв.м., расположенную на третьем этаже;

- квартиру №8 общей площадью 39,4 кв.м., в том числе жилой - 19,9 кв.м., расположенную на третьем этаже;

- квартиру №9 общей площадью 34,1 кв.м., в том числе жилой - 17,0 кв.м., расположенную на третьем этаже;

- квартиру №10 общей площадью 58,8 кв.м., в том числе жилой - 32,4 кв.м., расположенную на третьем этаже;

- места (помещения) общего пользования третьего этажа (лестничная клетка, коридор) общей площадью 38,6 кв.м.;

- квартиру №11 общей площадью 59,0 кв.м., в том числе жилой - 32,5 кв.м., расположенную на четвертом этаже;

- квартиру №12 общей площадью 34,3 кв.м., в том числе жилой - 17,1 кв.м., расположенную на четвертом этаже;

- квартиру №13 общей площадью 39,4 кв.м., в том числе жилой - 19,9 кв.м., расположенную на четвертом этаже;

- квартиру №14 общей площадью 34,1 кв.м., в том числе жилой - 17,0 кв.м., расположенную на четвертом этаже;

- квартиру №15 общей площадью 58,8 кв.м., в том числе жилой - 32,4 кв.м., расположенную на четвертом этаже;

- места (помещения) общего пользования четвертого этажа (лестничная клетка, коридор) общей площадью 38,6 кв.м.;

В литере В корпус 3 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Анапское шоссе, 99а, корпус 3:

- нежилое помещение №1 общей площадью 109,8 кв.м, расположенное на первом этаже;

- нежилое помещение №2 общей площадью 42,0 кв.м, расположенное на первом этаже;

- нежилое помещение №3 общей площадью 109,7 кв.м, расположенное на первом этаже;

- места (помещение) общего пользования первого этажа - лестничная клетка общей площадью 23,9 кв.м.;

- квартиру №1 общей площадью 59,4 кв.м., в том числе жилой – 32,7 кв.м., расположенную на втором этаже;
- квартиру №2 общей площадью 36,1 кв.м., в том числе жилой – 17,1 кв.м., расположенную на втором этаже;
- квартиру №3 общей площадью 39,5 кв.м., в том числе жилой – 20,0 кв.м., расположенную на втором этаже;
- квартиру №4 общей площадью 34,8 кв.м., в том числе жилой – 17,5 кв.м., расположенную на втором этаже;
- квартиру №5 общей площадью 58,4 кв.м., в том числе жилой – 31,9 кв.м., расположенную на втором этаже;
- места (помещения) общего пользования второго этажа (лестничная клетка, коридор) общей площадью 38,6 кв.м.;

- квартиру №6 общей площадью 59,9 кв.м., в том числе жилой - 33,2 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №7 общей площадью 34,1 кв.м., в том числе жилой - 16,8 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №8 общей площадью 39,5 кв.м., в том числе жилой - 19,9 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №9 общей площадью 34,6 кв.м., в том числе жилой - 17,2 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №10 общей площадью 58,7 кв.м., в том числе жилой - 32,3 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- места (помещения) общего пользования третьего этажа (лестничная клетка, коридор) общей площадью 38,6 кв.м.;

- квартиру №11 общей площадью 59,9 кв.м., в том числе жилой - 33,2 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №12 общей площадью 34,1 кв.м., в том числе жилой - 16,8 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №13 общей площадью 39,5 кв.м., в том числе жилой - 19,9 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №14 общей площадью 34,6 кв.м., в том числе жилой - 17,2 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №15 общей площадью 58,7 кв.м., в том числе жилой - 32,3 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- места (помещения) общего пользования четвертого этажа (лестничная клетка, коридор) общей площадью 38,6 кв.м.;

В литере Д корпус 4 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Анапское шоссе, 99а, корпус 4:

- нежилое помещение №1 общей площадью 101,8 кв.м, расположенное на первом этаже; КВ.М.,
- нежилое помещение №2 общей площадью 79,4 кв.м, расположенное на первом этаже; КВ.М.,
- нежилое помещение №3 общей площадью 111,5 кв.м, расположенное на первом этаже; КВ.М.,
- места (помещения) общего пользования первого этажа (лестничная клетка) общей площадью 14,8 кв.м; КВ.М.

- квартиру №1 общей площадью 51,6 кв.м., в том числе жилой - 30,0 кв.м., расположенную на втором этаже; клет
- квартиру №2 общей площадью 38,8 кв.м., в том числе жилой - 16,9 кв.м., расположенную на втором этаже; спо
- квартиру №3 общей площадью 33,2 кв.м., в том числе жилой - 16,9 кв.м., расположенную на втором этаже;
- квартиру №4 общей площадью 33,4 кв.м., в том числе жилой - 16,9 кв.м., расположенную на втором этаже; Кр
- квартиру №5 общей площадью 34,2 кв.м., в том числе жилой - 16,9 кв.м., расположенную на втором этаже; со
- квартиру №6 общей площадью 59,6 кв.м., в том числе жилой - 32,7 кв.м., расположенную на втором этаже;
- места (помещения) общего пользования второго этажа (лестничная клетка, коридор) общей площадью 31,4 кв.м.

- квартиру №7 общей площадью 51,3 кв.м., в том числе жилой - 30,0 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №8 общей площадью 39,0 кв.м., в том числе жилой - 16,9 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №9 общей площадью 33,5 кв.м., в том числе жилой - 17,3 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №10 общей площадью 37,1 кв.м., в том числе жилой - 16,9 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №11 общей площадью 34,3 кв.м., в том числе жилой - 17,0 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- квартиру №12 общей площадью 60,2 кв.м., в том числе жилой - 33,0 кв.м., расположенную на третьем этаже;
- места (помещения) общего пользования третьего этажа (лестничная клетка, коридор) общей площадью 31,4 кв.м.

- квартиру №13 общей площадью 51,3 кв.м., в том числе жилой - 30,0 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №14 общей площадью 39,0 кв.м., в том числе жилой - 16,9 кв.м., расположенную на четвертом этаже;

- квартиру №15 общей площадью 33,5 кв.м., в том числе жилой – 17,3 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №16 общей площадью 37,1 кв.м., в том числе жилой – 16,7 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №17 общей площадью 34,3 кв.м., в том числе жилой – 17,0 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- квартиру №18 общей площадью 60,2 кв.м., в том числе жилой – 33,0 кв.м., расположенную на четвертом этаже;
- места (помещения) общего пользования четвертого этажа (лестничная клетка, коридор) общей площадью 31,4 кв.м.

Решение является основанием регистрации права собственности на спорные объекты недвижимости за Петросян А.Г. в регистрирующем органе.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Краснодарский краевой суд через Анапский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий: *(подпись)*

