

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

08 ноября 2012 года Анапский городской суд Краснодарского края в составе:

Председательствующего	Михина Б.А.
При секретаре	Пашкановой О.В.

с участием представителя истца, представителя ответчика,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Хачатряна Сос Мишаевича к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности на недвижимое имущество,

УСТАНОВИЛ:

Хачатрян С.М. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: город-курорт Анапа, ул. Стахановская, д. 14.

В обоснование своих требований Хачатрян С.М. указал, что в соответствии с Договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 3700004068 от 30.12.2010 г. он является арендатором земельного участка площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 23:37:0109001:227, расположенный по адресу: город-курорт Анапа, ул. Стахановская, 14, со сроком аренды до 30 декабря 2015 г.

Вид разрешенного использования указанного земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Ранее арендатором вышеуказанного земельного участка был Хачатрян Артур Мишаевич.

При подписании договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, Хачатрян А.М. передал ему следующие документы: градостроительный план земельного участка, постановление Администрации МО г-к Анапа от 19.09.2011 г. № 2537 об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу г. Анапа, ул. Стахановская, 14, схему планировочной организации земельного участка, разрешение на строительство № RU 233010000-246 от 20.09.2011 г.

Таким образом, предыдущий арендатор земельного участка Хачатрян А.М. имел разрешение на строительство индивидуального трехэтажного жилого дома, на земельном участке, расположенном по адресу: город-курорт Анапа, ул. Стахановская, 14.

В силу пунктом 21 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ и п. 3 ст. 8 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» разрешение на строительство, полученное Хачатрян А.М., распространяется и на него.

Однако он возвел 8-ми этажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, общей площадью 4 809,3 кв.м.

Разрешение на строительство данного объекта недвижимости получено не было.

Он просит суд на основании абзаца 3 пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации признать за ним право собственности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: город-курорт Анапа, ул. Стахановская, д. 14.

Определением от 18.10.2012 года судом по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза спорного недвижимого имущества.

По результатам заключения судебного эксперта № 09/2012 от 29.10.2012 года выполненного экспертами ООО «СТРОЙЭКСПЕРТ» здание жилого дома возведено с достаточной капитальностью и надежностью, проектное решение по планировке помещений не противоречит существующим нормам проектирования.

Несущие и ограждающие конструкции жилого здания соответствуют требованиям СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах», ТСН 22-302-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», СНиП 3.03.01-87* «Несущие и ограждающие конструкции». По определению СП 13-1-2-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» техническое состояние конструкций – исправное состояние. Дефектов конструкций влияющих на несущую способность и эксплуатационную пригодность, не обнаружено.

Градостроительные нормы при строительстве жилого дома, соблюдены.

Требования СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» при разработке проектной документации и строительстве жилого дома, соблюдены.

Конструкции жилого дома соответствуют по экологической и пожарной безопасности, требованиям СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Возведенные конструкции жилого дома не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

При строительстве жилого дома права и охраняемые законом интересы третьих лиц не нарушены.

В судебном заседании представитель истца требования поддержала, приведя те же доводы.

Представитель ответчика возражала против удовлетворения требований, сославшись на то, что спорное строение является самовольной постройкой, поскольку на ее строительство разрешение получено не было.

Проверив материалы дела, суд находит требования истца подлежащими удовлетворению.

Из материалов дела следует, что Хачатрян С.М. является арендатором земельного участка площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 23:37:0109001:227, расположенный по адресу г. Анапа, ул. Стахановская, 14, со сроком аренды до 30 декабря 2015 г., что подтверждается представленным в

2

материалы дела Договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 3700004068 от 30.12.2010 г.

Вид разрешенного использования указанного земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Ранее арендатором вышеуказанного земельного участка был Хачатрян А.М.

20.09.2011 г. Хачатурян А.М. было получено разрешение на строительство № RU 233010000-246 от 20.09.2011 г.

Таким образом, предыдущий арендатор земельного участка Хачатрян А.М. имел разрешение на строительство индивидуального трехэтажного жилого дома, на земельном участке, расположенном по адресу г. Анапа, ул. Стахановская, 14.

В силу пункта 21 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ и пункта 3 статьи 8 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» разрешение на строительство, полученное Хачатрян А.М., распространяется и на Хачатрян С.М.

Судом установлено, что истцом был возведен 8-ми этажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, общей площадью 4 809,3 кв.м., без получения разрешения на строительство данного объекта недвижимости.

Ст. 30, 31, 32, 34 ЗК РФ предусмотрен порядок предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для строительства и для целей не связанных со строительством.

С учетом указанных норм, по смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, право долгосрочной аренды на земельный участок не исключает возможность признания права собственности на самовольную постройку.

8-ми этажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, общей площадью 4 809,3 кв.м. является самовольной постройкой, поскольку строительство осуществлялось истцом без получения необходимых разрешений.

Согласно пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Из содержания приведенной правовой нормы следует, что самовольная постройка, по общему правилу, подлежит сносу. Вместе с тем из этого правила имеются исключения, позволяющие при определенных обстоятельствах признать право собственности на самовольную постройку.

По смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности на объект недвижимости, возведенный гражданином без необходимых разрешений, на земельном участке, который принадлежит гражданину на праве собственности, может быть признано, если возведенное 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.

По результатам заключения судебного эксперта № 09/2012 от 29.10.2012 года выполненного экспертами ООО «СТРОЙЭКСПЕРТ» здание жилого дома возведено с достаточной капитальностью и надежностью, проектное решение по планировке помещений не противоречит существующим нормам проектирования.

Несущие и ограждающие конструкции жилого здания соответствуют требованиям СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах», ТСН 22-302-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», СНиП 3.03.01-87* «Несущие и ограждающие конструкции». По определению СП 13-1-2-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» техническое состояние конструкций – исправное состояние. Дефектов конструкций влияющих на несущую способность и эксплуатационную пригодность, не обнаружено.

Градостроительные нормы при строительстве жилого дома, соблюдены.

Требования СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» при разработке проектной документации и строительстве жилого дома, соблюдены.

Конструкции жилого дома соответствуют по экологической и пожарной безопасности, требованиям СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Возведенные конструкции жилого дома не создают угрозу, жизни и здоровью граждан.

При строительстве жилого дома права и охраняемые законом интересы третьих лиц не нарушены.

Как следует из материалов дела 8-ми этажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, общей площадью 4 809,3 кв.м. создан на принадлежащем, на праве аренды Хачатрян С.М. земельном участке, соответствует установленным нормам и правилам, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство.

Согласно абзаца 2 пункта 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 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. 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.

Кроме того выпиской из протокола заседания межведомственной комиссии по предупреждению и пресечению самовольного строительства на территории г-к Анапа № 2, решено, что сохранение самовольно возведенного многоквартирного жилого дома не нарушает права и охраняемые законом интересы юридических и физических лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, Хачатрян С.М. рекомендовано обратиться с иском в суд о признании права собственности на указанный объект, общей площадью 4 809,3 кв.м., расположенный по адресу г. Анапа, ул. Стахановская, 14.

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

РЕШИЛ:

Иск Хачатряна Сос Мишаевича к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: город-курорт Анапа, ул. Стахановская, д. 14, удовлетворить.

Признать за Хачатряном Сос Мишаевичем право собственности на следующее недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Стахановская, д. 14:

- помещение № 1, литер под А, общей площадью 107,1 кв.м.;
- помещение № 2, литер под А, общей площадью 92,4 кв.м.;
- помещение № 3, литер под А, общей площадью 91,7 кв.м.;
- помещение № 4, литер под А, общей площадью 91,7 кв.м.;
- помещение № 5, литер под А, общей площадью 96,9 кв.м.;
- места общего пользования: лестница-коридор № I, литер под А, площадью 73,0 кв.м.;
- места общего пользования: лифт № II, литер под А, площадью 2,9 кв.м.;
- помещение № 6, расположенное на первом этаже, литер А, общей площадью 98,2 кв.м.;
- помещение № 7, расположенное на первом этаже, литер А, общей площадью 92,8 кв.м.;
- помещение № 8, расположенное на первом этаже, литер А, общей площадью 78,8 кв.м.;
- помещение № 9, расположенное на первом этаже, литер А, общей площадью 79,3 кв.м.;
- помещение № 10, расположенное на первом этаже, литер А, общей площадью 93,2 кв.м.;
- места общего пользования: лестница-коридор № III, расположенная на первом этаже, литер А, площадью 15,6 кв.м.;
- места общего пользования: котельная № IV, расположенная на первом этаже, литер А, площадью 10,1 кв.м.;

места общего пользования: лестница-коридор № V, расположенная на первом этаже, литер А, площадью 36,3 кв.м.;

места общего пользования: лестница-коридор № VI, расположенная на первом этаже, литер А, площадью 30,6 кв.м.;

места общего пользования: лифт № VII, расположенный на первом этаже, литер А, площадью 2,9 кв.м.;

места общего пользования: котельная № VIII, расположенная на первом этаже, литер А, площадью 9,6 кв.м.;

места общего пользования: лестница-коридор № IX, расположенная на первом этаже, литер А, площадью 14,5 кв.м.;

места общего пользования: лестница-коридор № X, расположенная на втором этаже, литер А, площадью 68,4 кв.м.;

места общего пользования: лифт № XI, расположенный на втором этаже, литер А, площадью 2,9 кв.м.;

квартиру № 1 расположенную на втором этаже, литер А, общей площадью 70,6 кв.м., в том числе жилой – 32,6 кв.м.;

квартиру № 2 расположенную на втором этаже, литер А, общей площадью 67,7 кв.м., в том числе жилой – 32,3 кв.м.;

квартиру № 3 расположенную на втором этаже, литер А, общей площадью 83,1 кв.м., в том числе жилой – 45,9 кв.м.;

квартиру № 4 расположенную на втором этаже, литер А, общей площадью 42,5 кв.м., в том числе жилой – 17,0 кв.м.;

квартиру № 5 расположенную на втором этаже, литер А, общей площадью 59,0 кв.м., в том числе жилой – 32,2 кв.м.;

квартиру № 6 расположенную на втором этаже, литер А, общей площадью 47,6 кв.м., в том числе жилой – 27,9 кв.м.;

квартиру № 7 расположенную на втором этаже, литер А, общей площадью 64,5 кв.м., в том числе жилой – 33,7 кв.м.;

квартиру № 8 расположенную на втором этаже, литер А, общей площадью 62,9 кв.м., в том числе жилой – 37,4 кв.м.;

квартиру № 9 расположенную на втором этаже, литер А, общей площадью 45,0 кв.м., в том числе жилой – 18,3 кв.м.;

места общего пользования: лестница-коридор № XII, расположенная на третьем этаже, литер А, площадью 68,4 кв.м.;

места общего пользования: лифт № XIII, расположенный на третьем этаже, литер А, площадью 2,9 кв.м.;

квартиру № 10 расположенную на третьем этаже, литер А, общей площадью 70,6 кв.м., в том числе жилой – 32,6 кв.м.;

квартиру № 11 расположенную на третьем этаже, литер А, общей площадью 67,7 кв.м., в том числе жилой – 32,3 кв.м.;

квартиру № 12 расположенную на третьем этаже, литер А, общей площадью 40,6 кв.м., в том числе жилой – 16,3 кв.м.;

квартиру № 13 расположенную на третьем этаже, литер А, общей площадью 40,8 кв.м., в том числе жилой – 16,3 кв.м.;

квартиру № 14 расположенную на третьем этаже, литер А, общей площадью 40,7 кв.м., в том числе жилой – 15,9 кв.м.;

квартиру № 34 расположенную на пятом этаже, литер А, общей площадью 40,6 кв.м., в том числе жилой – 16,3 кв.м.;

квартиру № 35 расположенную на пятом этаже, литер А, общей площадью 40,8 кв.м., в том числе жилой – 16,3 кв.м.;

квартиру № 36 расположенную на пятом этаже, литер А, общей площадью 41,5 кв.м., в том числе жилой – 15,8 кв.м.;

квартиру № 37 расположенную на пятом этаже, литер А, общей площадью 59,3 кв.м., в том числе жилой – 33,0 кв.м.;

квартиру № 38 расположенную на пятом этаже, литер А, общей площадью 48,1 кв.м., в том числе жилой – 27,7 кв.м.;

квартиру № 39 расположенную на пятом этаже, литер А, общей площадью 45,8 кв.м., в том числе жилой – 18,5 кв.м.;

квартиру № 40 расположенную на пятом этаже, литер А, общей площадью 37,8 кв.м., в том числе жилой – 14,6 кв.м.;

квартиру № 41 расположенную на пятом этаже, литер А, общей площадью 45,3 кв.м., в том числе жилой – 18,8 кв.м.;

квартиру № 42 расположенную на пятом этаже, литер А, общей площадью 45,5 кв.м., в том числе жилой – 18,4 кв.м.;

места общего пользования: лестница-коридор № XVIII, расположенная на шестом этаже, литер А, площадью 68,0 кв.м.;

места общего пользования: лифт № XIX, расположенный на шестом этаже, литер А, площадью 2,9 кв.м.;

квартиру № 43 расположенную на шестом этаже, литер А, общей площадью 70,6 кв.м., в том числе жилой – 32,6 кв.м.;

квартиру № 44 расположенную на шестом этаже, литер А, общей площадью 67,7 кв.м., в том числе жилой – 32,3 кв.м.;

квартиру № 45 расположенную на шестом этаже, литер А, общей площадью 40,6 кв.м., в том числе жилой – 16,3 кв.м.;

квартиру № 46 расположенную на шестом этаже, литер А, общей площадью 40,8 кв.м., в том числе жилой – 16,3 кв.м.;

квартиру № 47 расположенную на шестом этаже, литер А, общей площадью 40,3 кв.м., в том числе жилой – 15,4 кв.м.;

квартиру № 48 расположенную на шестом этаже, литер А, общей площадью 61,2 кв.м., в том числе жилой – 33,9 кв.м.;

квартиру № 49 расположенную на шестом этаже, литер А, общей площадью 49,4 кв.м., в том числе жилой – 26,8 кв.м.;

квартиру № 50 расположенную на шестом этаже, литер А, общей площадью 45,8 кв.м., в том числе жилой – 18,5 кв.м.;

квартиру № 51 расположенную на шестом этаже, литер А, общей площадью 38,2 кв.м., в том числе жилой – 15,1 кв.м.;

квартиру № 52 расположенную на шестом этаже, литер А, общей площадью 45,3 кв.м., в том числе жилой – 18,8 кв.м.;

квартиру № 53 расположенную на шестом этаже, литер А, общей площадью 45,5 кв.м., в том числе жилой – 18,4 кв.м.;

места общего пользования: лестница-коридор № XX, расположенная на седьмом этаже, литер А, площадью 68,4 кв.м.;

места общего пользования: лифт № XXI, расположенный на седьмом этаже, литер А, площадью 2,9 кв.м.;

квартиру № 54 расположенную на седьмом этаже, литер А, общей площадью 70,6 кв.м., в том числе жилой – 32,6 кв.м.;

квартиру № 55 расположенную на седьмом этаже, литер А, общей площадью 67,7 кв.м., в том числе жилой – 32,3 кв.м.;

квартиру № 56 расположенную на седьмом этаже, литер А, общей площадью 40,6 кв.м., в том числе жилой – 16,3 кв.м.;

квартиру № 57 расположенную на седьмом этаже, литер А, общей площадью 40,8 кв.м., в том числе жилой – 16,3 кв.м.;

квартиру № 58 расположенную на седьмом этаже, литер А, общей площадью 41,5 кв.м., в том числе жилой – 15,8 кв.м.;

квартиру № 59 расположенную на седьмом этаже, литер А, общей площадью 60,3 кв.м., в том числе жилой – 33,0 кв.м.;

квартиру № 60 расположенную на седьмом этаже, литер А, общей площадью 48,1 кв.м., в том числе жилой – 27,7 кв.м.;

квартиру № 61 расположенную на седьмом этаже, литер А, общей площадью 45,8 кв.м., в том числе жилой – 18,5 кв.м.;

квартиру № 62 расположенную на седьмом этаже, литер А, общей площадью 37,8 кв.м., в том числе жилой – 14,6 кв.м.;

квартиру № 63 расположенную на седьмом этаже, литер А, общей площадью 45,3 кв.м., в том числе жилой – 18,8 кв.м.;

квартиру № 64 расположенную на седьмом этаже, литер А, общей площадью 45,5 кв.м., в том числе жилой – 18,4 кв.м.

Указать, что настоящее решение служит основанием для регистрации в Анапском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю права собственности на указанные объекты.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в течение одного месяца через Анапский городской суд.

Председательствующий: *подпись.*



В количестве 5 экземпляров
Судья Мичурин В.А.

