Судья – Михин Б.А.

Дело № 33-3173/13

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

07 февраля 2013 года

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе:

председательствующего	Назарова В.В.
судей	Близнецова В.Е., Чабан Л.Н.
докладу судьи	Чабан Л.Н.
при секретаре:	Зуеве М.А.

слушали в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе Чернышева А.А. на решение Анапского городского суда от 17 декабря 2012 года.

Заслушав доклад судьи Чабан Л.Н., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Обжалуемым решением суд отказал в иске Чернышова Александра Александровича к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности.

Удовлетворил иск администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Чернышову Александру Александровичу о сносе самовольной постройки.

Обязал Чернышова Александра Александровича осуществить снос самовольной постройки - капитального семиэтажного с цокольным этажом здания литер Б, под Б. расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Анапа. ул.Самбурова/Первомайская, 235\33 а.

Отменил определение судьи Анапского городского суда от 12 ноября 2012 года, которых наложен арест и запрещено Управлению Федеральной службы государственной регистрации и кадастра по Краснодарскому краю совершать любые сделки по отчуждению земельного участка, площадью 194 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Самбурова\ Первомайская, 235\33а, с кадастровым номером 23:37:0104009:0018, по исполнению решения суда, арест снял.

В апелляционной жалобе Чернышов А.А. просит решение суда отменить, так как оно принято без учёта всех обстоятельств по делу, с нарушением норм материального и процессуального права.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав пояснения представителя Чернышова А.А. по доверенности Наточиевой А.Б., судебная коллегия находит решение суда подлежащим отмене по следующим основаниям.

В соответствии со 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 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 п. 3 указанной статьи (абзац второй п. 2 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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом (абзац первый). 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 (абзац второй).

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ №10/22 от 29.04.2010 судам необходимо устанавливать допущены ли при возведении самовольной постройки существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан, а также 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.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

Как следует из материалов дела, Чернышову А.А. принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 194 кв.м. по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Самбурова235/ Первомайская, 33а, категория: земли населенных пунктов.

На данном земельном участке Чернышов А.А. осуществил строительство капитального семиэтажного с цокольным этажом жилого дома.

Суд, удовлетворяя иск администрации о сносе самовольного строения, указал, что спорное строение возведено без получения разрешения на строительство, за оформлением проектной и разрешительной документации в компетентные органы ответчик не обращался, доказательств соответствия спорного строения градостроительным, пожарным, санитарным и другим нормам не предоставлено.

Однако данные выводы суд первой инстанции являются преждевременными.

В силу ст. 40, 41 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка вправе возводить на нем здания (строения, сооружения) с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Аналогичная норма содержится в статье 263 Гражданского

кодекса Российской Федерации, согласно которой собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии со ст.218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Чернышов А.А. неоднократно обращался с заявлениями в администрацию муниципального образования город-курорт Анапа, в управление архитектуры и градостроительства о выдаче разрешения на строительство спорного объекта, однако ответа уполномоченного органа не получил.

Чернышовым А.А. своевременно получены в ОАО «НЭСК-Электросети» технические условия для присоединения к электрическим сетям, с ОАО «Анапа Водоканал» заключен договор на отпуск и потребление питьевой воды, а также выданы технические условия на водоснабжение объекта, технические рекомендации для предоставления доступа к сети местной телефонной связи. Также ответчиком подготовлена проектная документация.

После строительства спорного домовладения ответчиком направлялось заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но ответа также не поступило.

Вышеуказанные доводы Чернышова не опровергнуты представителем Администрации.

Из заключения судебной строительно-технической экспертизы ИПБ «Эксперт» № 153/12 от 21.11.2012 следует, что возведенный объект соответствует требованиям строительных норм и правил (СП 42.13330. 2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 54.13330. 2011 «Здания жилые многоквартирные», СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах») и иных норм (СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»), регламентирующим архитектурно-планировочные, конструктивные, санитарно-эпидемиологические и противопожарные требования, предъявляемые к многоквартирному жилому дому и помещениям в нем расположенным, а так же соответствует нормам Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ от 30.12.2009. Также установлено, что спорный объект не создает угрозу жизни и здоровью граждан при его эксплуатации по целевому назначению.

Таким образом, Чернышев А.А. предпринимал меры к легализации самовольно возведенного им строения, земельный участок, на котором возведено спорное строение, принадлежит ему на праве собственности, нарушений требований строительных норм и правил при строительстве не допущено.

Кроме того, Леончик Л.М. и Кузьмин С.В. являясь собственниками смежных земельных участков, расположенных по адресам г. Анапа, ул.

Самбурова, 237 и г. Анапа, ул. Первомайская, 33 в письменном виде дали Чернышову А.А. согласие на строительство спорного объекта. В заключении эксперта установлено, что объект не влияет на эксплуатацию объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках, и, следовательно, не нарушают права и законные интересы смежных землепользователей.

Учитывая указанные обстоятельства, судебная коллегия приходит к выводу о том, что отсутствие разрешения на строительство спорного строения является единственным признаком самовольности его возведения, поэтому иск администрации муниципального образования город-курорт Анапа о сносе строения подлежит отклонению, а иск Чернышева А.А. о признании права собственности – удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Анапского городского суда от 17 декабря 2012 года отменить. По делу вынести новое решение.

Удовлетворить исковые требования Чернышова Александра Александровича к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности в полном объеме.

Признать за Чернышовым Александром Александровичем право собственности на следующие помещения, находящиеся в жилом здании лит.Б по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Самбурова/Первомайская, 235/33а:

- нежилое помещение №19 цокольного этажа общей площадью 63,6 кв.м.;
- нежилое помещение №20 цокольного этажа общей площадью 63,7 кв.м.;
- нежилое помещение №21 первого этажа общей площадью 47,0 кв.м.;
- нежилое помещение №22 первого этажа общей площадью 42,6 кв.м.;
- нежилое помещение №23 первого этажа общей площадью 42,3 кв.м.;
- квартиру № 1 общей площадью 44,3 кв.м., жилой - 21,3 кв.м., этаж: 2;
- квартиру № 2 общей площадью 40,9 кв.м., жилой - 16,9 кв.м., этаж: 2;
- квартиру № 3 общей площадью 56,6 кв.м., жилой - 20,4 кв.м., этаж: 2;
- квартиру № 4 общей площадью 44,4 кв.м., жилой - 21,3 кв.м., этаж: 3;
- квартиру № 5 общей площадью 40,8 кв.м., жилой - 16,9 кв.м., этаж: 3;
- квартиру № 6 общей площадью 56,9 кв.м., жилой - 20,4 кв.м., этаж: 3;
- квартиру № 7 общей площадью 44,5 кв.м., жилой - 21,2 кв.м., этаж: 4;
- квартиру № 8 общей площадью 40,8 кв.м., жилой - 16,8 кв.м., этаж: 4;
- квартиру № 9 общей плбщадью 56,6 кв.м., жилой - 20,4 кв.м., этаж: 4;
- квартиру № 10 общей площадью 44,7 кв.м., жилой - 21,4 кв.м., этаж: 5;
- квартиру № 11 общей площадью 41,0 кв.м., жилой - 16,9 кв.м., этаж: 5;
- квартиру № 12 общей площадью 57,6 кв.м., жилой - 20,7 кв.м., этаж: 5;
- квартиру № 13 общей площадью 44,6 кв.м., жилой - 21,4 кв.м., этаж: 6;
- квартиру № 14 общей площадью 41,0 кв.м., жилой - 16,9 кв.м., этаж: 6;
- квартиру № 15 общей площадью 57,5 кв.м., жилой - 37,9 кв.м., этаж: 6;
- квартиру № 16 общей площадью 44,5 кв.м., жилой - 21,4 кв.м., этаж: 6;

- квартиру № 17 общей площадью 41,0 кв.м., жилой - 16,9 кв.м., этаж: 7;
- квартиру № 18 общей площадью 57,4 кв.м., жилой - 20,7 кв.м., этаж: 7.

Данное решение является основанием для государственной регистрации права собственности Чернышова Александра Александровича на вышеуказанное недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Самбурова/Первомайская, 23 5/3 3а в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

В удовлетворении встречного иска администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Чернышеву Александру Александровичу о сносе самовольной постройки отказать.

Отменить обеспечительные меры, принятые определением Анапского городского суда Краснодарского края от 17.02.2012 в виде ареста Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии совершать любые сделки по отчуждению земельного участка площадью 194 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Самбурова/Первомайская, 235/33а, с кадастровым номером 23:37:0104009:0018.

Председательствующий:

Судьи:

Прошито и пронумеровано

В количестве 5 листов

Судья Б. А. Ивков