

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

21 января 2013г. Анапский городской суд Краснодарского края в составе:
 председательствующей Кравцова Е.Н.
 при секретаре Крестелевой А.Ю.

с участием представителя истца Саркисова А.А. – Нарыжнова А.Н., действующего на основании доверенности от 05.06.2012г., представителя администрации муниципального образования город-курорт Анапа Багмут Е.Н., действующей на основании доверенности от 14.12.2012г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Саркисова Арена Араратовича к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности на самовольную постройку,

УСТАНОВИЛ:

Саркисов А.А. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности на самовольную постройку, ссылаясь на то, что в соответствии с договором купли-продажи земельного участка от 20.05.2011 г. и передаточным актом от 20.05.2012 г., истец приобрел в собственность земельный участок, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко/Владимирская, 82/30, общей площадью 349 кв.м., кадастровый номер 23:37:0102010:23, категория земель - земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 23-АИ № 796358 от 21.06.2011г. Постановлением администрации муниципального образования г.-к. Анапа №3774 от 27.12.2011г. утвержден градостроительный план вышеуказанного земельного участка, и 29.12.2011г. выдано разрешение №RU 23301000-351 на строительство на вышеуказанном земельном участке индивидуального трехэтажного жилого дома взамен старого. За период с момента получения разрешения на строительство и до настоящего времени истец самостоятельно и за собственные средства возвел на данном земельном участке многоквартирный жилой дом: литер Б, общей площадью 1236,2 кв.м., в том числе жилая - 448,8 кв.м. Построенный жилой дом возведен с нарушением выданного разрешения на строительство. УА и Гр. администрации МО город-курорт Анапа истцу отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями со ссылкой на то, что при строительстве допущены отступления от проектной документации. В связи с чем, просит суд признать за ним право собственности на следующее недвижимое имущество, расположенные по адресу город-курорт Анапа, ул. Шевченко/ ул. Владимирская, 82/ 30, а именно: квартиры и нежилые помещения в шести этажном многоквартирном жилом доме литер Б, общей площадью 1236,2 кв.м., в том числе на: обособленное нежилое помещение №1, этаж 1, литер Б, общей площадью 55,9 кв.м.; обособленное нежилое помещение №2, этаж 1, литер Б, общей площадью 43,8 кв.м.; обособленное нежилое помещение №3, этаж 1, литер Б, общей площадью 43,0 кв.м.; обособленное нежилое помещение №4, этаж 1, литер Б, общей площадью 43,1 кв.м.; вспомогательное помещение общего пользования — лестничная клетка, литер Б, общей площадью 14,9 кв.м.; вспомогательное помещение общего пользования — лестница-коридор, литер Б, этаж 2, общей площадью 27,7 кв.м.; квартиру №1, этаж 2, литер Б, общей площадью 45,9 кв.м., в том числе жилая площадь - 16,7 кв.м.; квартиру №2, этаж 2, литер Б, общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилая площадь - 22 кв.м.; квартиру №3, этаж 2, литер Б, общей площадью 40,4 кв.м., в том числе жилая площадь - 19,7 кв.м.; квартиру №4, этаж 2, литер Б, общей площадью 54,1 кв.м., в том числе жилая площадь - 31,1 кв.м.; вспомогательное помещение общего пользования — лестница-коридор, литер Б, этаж 3, общей площадью 28,3 кв.м.; квартиру № 5, этаж 3, литер Б, общей площадью 46,1 кв.м., в том числе жилая площадь - 17 кв.м.; квартиру № 6, этаж 3, литер Б, общей площадью 38,8 кв.м., в том числе жилая площадь - 22,4 кв.м.; квартиру № 7, этаж 3, литер Б, общей площадью 41,0 кв.м., в том числе жилая площадь - 20,3 кв.м.; квартиру № 8, этаж 3, литер Б, общей площадью 54,1 кв.м., в том числе жилая площадь - 31,1 кв.м.; вспомогательное помещение общего пользования — лестница-коридор, литер Б, этаж 4 общей площадью 27,7 кв.м.; квартиру №9, этаж 4, литер Б, общей площадью 45,9 кв.м., в том числе жилая площадь - 16,7 кв.м.; квартиру №10, этаж 4, литер Б, общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилая площадь - 22,0 кв.м.; квартиру №11, этаж 4, литер Б, общей площадью 40,4 кв.м., в том числе жилая площадь -

19,7 кв.м.; квартиру №12, этаж 4, литер Б, общей площадью 54,1 кв.м., в том числе жилая площадь - 31,1 кв.м.;

вспомогательное помещение общего пользования — лестница-коридор, литер Б, этаж 5, общей площадью 27,7 кв.м.; квартиру №13, этаж 5, литер Б, общей площадью 45,9 кв.м., в том числе жилая площадь - 16,7 кв.м.; квартиру №14, этаж 5, литер Б, общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилая площадь - 22,0 кв.м.; квартиру №15, этаж 5, литер Б, общей площадью 40,4 кв.м., в том числе жилая площадь - 19,7 кв.м.; квартиру №16, этаж 5, литер Б, общей площадью 54,1 кв.м., в том числе жилая площадь - 31,1 кв.м.;

вспомогательное помещение общего пользования — лестница-коридор, литер Б, этаж 6, общей площадью 27,7 кв.м.; квартиру №17, этаж 6, литер Б, общей площадью 45,9 кв.м., в том числе жилая площадь - 16,7 кв.м.; квартиру №18, этаж 6, литер Б, общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилая площадь - 22,0 кв.м.; квартиру №19, этаж 6, литер Б, общей площадью 40,4 кв.м., в том числе жилая площадь - 19,7 кв.м.; квартиру №20, этаж 6, литер Б, общей площадью 54,1 кв.м., в том числе жилая площадь - 31,1 кв.м.

В судебном заседании представитель истца заявленные иски поддержал и просил удовлетворить.

Представитель администрации муниципального образования город-курорт Анапа в судебном заседании иски не признала, просила в удовлетворении отказать.

Заслушав доводы сторон, исследовав материалы дела, суд находит заявленные требования 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.

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.

Гражданское законодательство, допускает в п. 3 ст. 222 ГК РФ возможность судебного признания права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости.

Земельный кодекс РФ устанавливает принцип целевого использования земельных участков, согласно которому правовой режим земель определяется, во-первых, исходя из принадлежности к той или иной категории, и, во-вторых, в соответствии с разрешенным использованием земельного участка (подпункт 8 пункта 1 статьи 1, подпункт 2 пункта 1 статьи 40 указанного Кодекса).

По смыслу ст.260 Гражданского кодекса РФ следует, что пользование земельным участком, отнесенным, на основании закона и в установленном им порядке, к землям сельскохозяйственного и иного целевого назначения, может осуществляться только в пределах определяемых его целевым назначением.

Согласно свидетельства о государственной регистрации права 23-АИ 796358 от 21.06.2011г., на основании договора купли-продажи земельного участка от 20.05.2011г. Саркисов А.А. принадлежит на праве собственности земельный участок, общей площадью 349,00 кв.м кадастровый номер 23:37:01 02 010:23, расположенный по адресу: г-к. Анапа ул.Шевченко/Владимирская, д.82/30, категория: земли населенных пунктов - Для индивидуального жилищного строительства.

Согласно ст.263 Гражданского кодекса РФ 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, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 27.12.2011г. № 3774 утвержден градостроительный план земельного участка, расположенного по адресу: г-к. Анапа, ул.Шевченко/Владимирская, д.82/30.

Статьей 51 Градостроительного кодекса РФ установлено, что 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 капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капиталь-

цадь
шей
исле
том
4., в
в.м.,
шей
исле
том
1., в
в.м.,
л и
в
ния
в
ает
, а
а.
ое
не
бо
ем
го
их
из
40
им
им
х,
эт
зу
т,
а,
ия
т
ь
и
м
т
о

ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

Разрешение на строительство № RU 23301000-351 от 29.12.2011г., выданное администрацией муниципального образования город-курорт Анапа разрешает строительство индивидуального трехэтажного жилого дома взамен старого по адресу: г-к. Анапа, ул.Шевченко/Владимирская, д.82/30.
Утвержден проект жилого дома, согласно которого предусмотрено строительство трехэтажного здания.

Из технического паспорта ФГУП «Госземкадастръемка» - ВИСХАГИ от 24.04.2012г. следует, что по адресу: г-к. Анапа, ул.Шевченко/Владимирская, д.82/30 возведен многоквартирный жилой дом в 6 этажей со встроенными нежилыми помещениями.

В процессе строительства Саркисов А.А. в нарушение указанных в разрешении на строительство требований отступил от параметров строительства и фактически, на земельном участке возведен 6-ти этажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями.

Согласно ст.55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В судебном заседании установлено, что истец обратился в Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа с заявлением о выдаче разрешения на ввод данного объекта в эксплуатацию, однако получил отказ в предоставлении разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства в виду несоответствия объекта требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на строительство.

В соответствии с п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению только при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство и /или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых, лицо создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. 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.

Согласно заключения эксперта № 410-12/ос от 01.10.2012г. жилой дом, расположенный по адресу: г-к. Анапа, ул.Шевченко/Владимирская, д.82/30 по целевому назначению может использоваться в качестве многоквартирного жилого дома, который удовлетворяет требованиям СНиП, градостроительным, пожарным и другим нормам и правилам, за исключением отклонений разрешительной документации на строительство. Также данное здание находится в пределах границ своего земельного участка и не чинит препятствия в пользовании своими земельными участками и расположенными на них строениями смежным землепользователям. В связи с чем, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью гражданам.

По смыслу п.31 вышеуказанного Постановления признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда.

С учетом положений ч.2 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку, осуществленную лицом на принадлежащем ему земельном участке, может быть признано судом в том случае, если лицо имеет право на земельный участок и им соблюдено целевое назначение этого земельного участка, если сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также, если лицом соблюдены установленные градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила и нормативы.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным удовлетворить иски Саркисова А.А. к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности на самовольную постройку.
Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление Саркисова Арена Араратовича удовлетворить в полном объеме.
Признать за Саркисовым Ареном Араратовичем право собственности на следующее недвижимое имущество, расположенное по адресу: г-к. Анапа, ул.Шевченко/Владимирская, д.82/30:

квартиры и нежилые помещения в шести этажном многоквартирном жилом доме литер Б, общей площадью 1236,2 кв.м., в том числе на: обособленное нежилое помещение №1, этаж 1, литер Б, общей площадью 55,9 кв.м.; обособленное нежилое помещение №2, этаж 1, литер Б, общей площадью 43,8 кв.м.; обособленное нежилое помещение №3, этаж 1, литер Б, общей площадью 43,0 кв.м.; обособленное нежилое помещение №4, этаж 1, литер Б, общей площадью 43,1 кв.м.; вспомогательное помещение общего пользования — лестничная клетка, литер Б, общей площадью 14,9 кв.м.; вспомогательное помещение общего пользования — лестница-коридор, литер Б, этаж 2, общей площадью 27,7 кв.м.; квартиру №1, этаж 2, литер Б, общей площадью 45,9 кв.м., в том числе жилая площадь - 16,7 кв.м.; квартиру №2, этаж 2, литер Б, общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилая площадь - 22 кв.м.; квартиру №3, этаж 2, литер Б, общей площадью 40,4 кв.м., в том числе жилая площадь - 19,7 кв.м.; квартиру №4, этаж 2, литер Б, общей площадью 54,1 кв.м., в том числе жилая площадь - 31,1 кв.м.; вспомогательное помещение общего пользования — лестница-коридор, литер Б, этаж 3, общей площадью 28,3 кв.м.; квартиру № 5, этаж 3, литер Б, общей площадью 46,1 кв.м., в том числе жилая площадь - 17 кв.м.; квартиру № 6, этаж 3, литер Б, общей площадью 38,8 кв.м., в том числе жилая площадь - 22,4 кв.м.; квартиру № 7, этаж 3, литер Б, общей площадью 41,0 кв.м., в том числе жилая площадь - 20,3 кв.м.; квартиру № 8, этаж 3, литер Б, общей площадью 54,1 кв.м., в том числе жилая площадь - 31,1 кв.м.; вспомогательное помещение общего пользования — лестница-коридор, литер Б, этаж 4 общей площадью 27,7 кв.м.; квартиру №9, этаж 4, литер Б, общей площадью 45,9 кв.м., в том числе жилая площадь - 16,7 кв.м.; квартиру №10, этаж 4, литер Б, общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилая площадь - 22,0 кв.м.; квартиру №11, этаж 4, литер Б, общей площадью 40,4 кв.м., в том числе жилая площадь - 19,7 кв.м.; квартиру №12, этаж 4, литер Б, общей площадью 54,1 кв.м., в том числе жилая площадь - 31,1 кв.м.; вспомогательное помещение общего пользования — лестница-коридор, литер Б, этаж 5, общей площадью 27,7 кв.м.; квартиру №13, этаж 5, литер Б, общей площадью 45,9 кв.м., в том числе жилая площадь - 16,7 кв.м.; квартиру №14, этаж 5, литер Б, общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилая площадь - 22,0 кв.м.; квартиру №15, этаж 5, литер Б, общей площадью 40,4 кв.м., в том числе жилая площадь - 19,7 кв.м.; квартиру №16, этаж 5, литер Б, общей площадью 54,1 кв.м., в том числе жилая площадь - 31,1 кв.м.; вспомогательное помещение общего пользования — лестница-коридор, литер Б, этаж 6, общей площадью 27,7 кв.м.; квартиру №17, этаж 6, литер Б, общей площадью 45,9 кв.м., в том числе жилая площадь - 16,7 кв.м.; квартиру №18, этаж 6, литер Б, общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилая площадь - 22,0 кв.м.; квартиру №19, этаж 6, литер Б, общей площадью 40,4 кв.м., в том числе жилая площадь - 19,7 кв.м.; квартиру №20, этаж 6, литер Б, общей площадью 54,1 кв.м., в том числе жилая площадь - 31,1 кв.м.

Решение подлежит регистрации в Анапском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.
Решение может быть обжаловано в Краснодарском краевом суде через Анапский городской суд в течение месяца со дня вступления в окончательной форме.

Председательствующий



Судья: Крайнев Е.И.