

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

11 сентября 2013г. Анапский городской суд Краснодарского края в составе:
председательствующей Кравцовой Е.Н.,
при секретаре Бурцевой М.В.,

с участием представителя администрации МО г.-к. Анапа Халошина А.А., действующего на основании доверенности от 23.08.2013г., помощника Анапского межрайонного прокурора Козловой М.В., представителя истца по встречному иску Рябченко А.В. – Калиевской Н.А., действующей на основании доверенности от 23.05.2013г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Атмачьян Вреже Врежевичу о сносе самовольной постройки, иску Анапского межрайонного прокурора в интересах неопределенного круга лиц к Атмачьян Вреже Врежевичу об устранении нарушений закона и встречному иску Рябченко Артема Варгановича к администрации муниципального образования г.-к. Анапа о признании права собственности на строение,

УСТАНОВИЛ:

Администрация МО г.к. Анапа обратилась в суд с иском к Атмачьян В.В. о сносе самовольной постройки. В обосновании иска указала, что при проведении проверки соблюдения природоохранного, градостроительного законодательства на территории муниципального образования город-курорт Анапа установлено, что на принадлежащем ответчику Атмачьян В.В. земельном участке площадью 575 кв. м., отнесенном к землям населенных пунктов и имеющий вид разрешенного использования – для многоквартирного жилого дома, расположенном по адресу: г.-к. Анапа, ул. Лермонтова, 116, кадастровый номер: 23:37:0102032:675, без оформления разрешительной документации осуществляется строительство многоквартирного жилого дома. Не смотря на выданное администрацией МО г.-к. Анапа разрешение на возведение 3-хэтажного многоквартирного дома, ответчик возводит строение с нарушением разрешения на строительство в части этажности дома, а именно возводит 7 этажей. Работы по возведению здания проводятся с нарушением территорий общего пользования – тротуара, газона, ограждения строительной площадки выполнено с захватом муниципальной территории. Администрация МО г.-к. Анапа считает указанное строение самовольной постройкой и просит его снести.

Анапский межрайонный прокурор в интересах неопределенного круга лиц обратился в суд с иском к Атмачьян В.В. об обязанности устранить нарушения закона при осуществлении жилищного строительства. В обоснование иска указал, что при строительстве ответчик вышел за пределы параметров, установленных выданным ему разрешением на строительство капитального объекта в части этажности и соответственно общей площади здания, общей площади квартир, строительного объема, количества квартир. Строительство четвертого и последующих этажей осуществляется при отсутствии положительного заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, отсутствует исполнительная документация, отсутствует жесткое ограждение по контуру плит перекрытия, в перекрытиях проемы больших размеров не закрыты щитами, выполненная конструкция антисейсмического шва, расположение и оформление рабочих швов при бетонировании, отсутствие перевязки и незаполнение раствором швов кирпичной кладки, загрузка конструкций до достижения бетоном проектной или нормативной прочности являются критическим дефектом, территория строительной площадки не имеет защитных ограждений, не представлены документы, подтверждающие применение на объекте материалов, имеющих надлежащую стойкость, не обеспечены противопожарные разрывы, расстояние от

Прочитано, пронумеровано и
скреплено печатью
в количестве _____ листов

Судья: Кравцова Е.Н.

строящегося дома до расположенного на соседнем участке здания менее 6 метров, на строительной площадке допускается хранение горючих материалов, не предусмотрена возможность организации придомовой территории, отсутствует необходимая инсоляция, не предусмотрено обеспечение строительного объекта инженерными сетями хозяйственно-бытового водоснабжения, списки и данные о прохождении рабочими мед. Осмотра не предоставлены, специальный пункт питания отсутствует, не оборудованы гардеробные, туалет, медицинский пункт, система санитарной очистки и уборки территории строительной площадки, на территории площадки складирована бытовая мусор. Просит обязать Атамчьян В.В. устранить указанные нарушения при строительстве многоквартирного жилого дома.

Атамчьян В.В. в судебное заседание не явился. Направил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие с исками не согласен.

26.04.2013г., по договору купли-продажи недвижимости, Атамчьян В.В. передал свои права на объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г.-к. Анапа, ул. Лермонтова, 116 Рябченко А.В., что свидетельствами о государственной регистрации права – Серия 23-АЛ 570806, 23-АЛ 570805, 23-АЛ 570803, 23-АЛ 570804, 23-АЛ 570593, 23-АЛ 570594, 23-АЛ 570595, 23-АЛ 570592.

03.09.2013 года в Анапский городской суд поступило встречное исковое заявление Рябченко А.В. к администрации МО г.-к Анапа о признании права собственности на многоквартирный жилой дом по ул. Лермонтова, 116 в г. Анапа.

В судебном заседании представитель администрации МО г.-к. Анапа не заявил ходатайство о привлечении в качестве соответчика по своему иску Рябченко А.В., поддержал иски требования администрации МО г.-к Анапа о сносе, просил рассмотреть на усмотрение суда иски требования Анапского межрайонного прокурора и Рябченко А.В.

Помощник Анапского межрайонного прокурора не заявила ходатайство о привлечении в качестве соответчика по своему иску Рябченко А.В., поддержала иски требования Анапского межрайонного прокурора и администрации МО г.-к Анапа о сносе, просила отказать в удовлетворении иска Рябченко А.В.

Представитель Рябченко А.В. возражала против иска администрации МО г.-к. Анапа и Анапского межрайонного прокурора, просила удовлетворить встречный иск Рябченко А.В., ссылаясь на судебное строительно-техническое заключение эксперта, которым не установлено каких-либо нарушений норм и правил и установлено, что демонтаж строительных конструкций четвертого и последующего этажей невозможен по причине возможного разрушения первых трех этажей.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно дела правоустанавливающих документов, предоставленных в суд 09 сентября 2013 г., Атамчьян В.В. являлся собственником земельного участка площадью 575 кв. м., расположенного по адресу: г.-к. Анапа, ул. Лермонтова, 116, кадастровый номер: 23:37:0102032:675, имеющий вид разрешенного использования – для многоквартирного жилого дома,

На основании договора купли-продажи от 26.04.2013г. Атамчьян В.В. передал право собственности на данный земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости Рябченко А.В. что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права – Серия 23-АЛ 570806, 23-АЛ 570805, 23-АЛ 570803, 23-АЛ 570804, 23-АЛ 570593, 23-АЛ 570594, 23-АЛ 570595, 23-АЛ 570592.

В силу требований п.24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществляющего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройки не являлась самовольной.

Представитель Рябченко А.В. подтверждает, что многоэтажный дом достроил Рябченко А.В., который намерен оформить на него право собственности. Следовательно, надлежащим ответчиком по искам Анапского межрайонного прокурора и администрации

МО г.-к Анапа является Рябченко А.В., которого истцы не просили привлечь в качестве ответчика по своим искам.

Исковые требования администрации МО г.-к. Анапа о сносе многоэтажного дома по ул. Лермонтова, 116 в г. Анапе как самовольно возведенного строения также подлежит отклонению по существу по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ, признаками самовольной постройки являются создание строения на земельном участке, не отведенном для этих целей, создание без получения на это необходимых разрешений, и создание строения с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Как установлено в судебном заседании, строительство многоэтажного дома осуществлено на земельном участке, вид разрешенного использования которого – для многоквартирного жилого дома, что не оспаривается сторонами (л.д.14-15).

Постановлением Администрации МО г.-к. Анапа № 999 от 16.04.2012г. утверждена схема расположения земельного участка на кадастровой карте (плане) территории по адресу: г.-к. Анапа, ул. Лермонтова, 116.

Постановлением Администрации МО г.-к. Анапа № 3322 от 20.11.2012г. утвержден градостроительный план земельного участка по адресу: г.-к. Анапа, ул. Лермонтова, 116 (л.д.17).

29.11.2012г. Администрацией МО г.-к. Анапа, выдано разрешение на строительство многоквартирного жилого дома этажностью 3 этажа и подвал(л.д.16).

В процессе строительства Рябченко А.В. в нарушение указанных в разрешении на строительство требований, отступил от параметров строительства и фактически возвел на земельном участке 7-ми этажный многоквартирный жилой дом с подвалом.

Однако, как следует из заключения судебной строительно-технической экспертизы № 70/13 от 22.08.2013г., проведенной Автономной некоммерческой организацией «Бюро судебных экспертиз», возведенный объект отвечает градостроительным и строительным нормам и правилам, соответствует градостроительному плану земельного участка, не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Отступление от разрешительной документации имеется лишь в части этажности дома и соответствует проекту на 7-этажный многоквартирный дом, предоставленному заказчиком. Техническая возможность демонтажа с 4 по 7 этаж многоквартирного жилого дома для приведения его в соответствие в первоначальным проектом без нарушения конструктивной целостности здания в целом (без причинения существенного ущерба основным конструкциям здания) отсутствует.

Таким образом, в судебном заседании не установлено ни одного признака самовольно возведенного строения – многоквартирного жилого дома по адресу: г. Анапа, ул. Лермонтова, д.116.

Администрация МО г.-к. Анапа не предоставила суду доказательств, подтверждающих доводы своего иска о признании строения самовольным и необходимости его сноса.

Исковые требования Анапского межрайонного прокурора об обязанности устранить нарушения закона при осуществлении жилищного строительства не подлежат удовлетворению, поскольку истцом не оспорено заключение судебной строительно-технической экспертизы № 70/13 от 22.08.2013г., проведенной Автономной некоммерческой организацией «Бюро судебных экспертиз», согласно которого установлено, что строительный объект-многоквартирный жилой дом по ул. Лермонтова, 116 в г. Анапа соответствует требованиям строительных норм и правил, санитарно-эпидемиологических и иных норм, регламентирующих архитектурно-планировочные, конструктивные, санитарно-эпидемиологические, градостроительные и противопожарные требования, предъявляемый к многоквартирному жилому дому и расположенным в нем помещениям, а также соответствует нормам Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ от 30.12.2009 г.

Более того, требования Анапского межрайонного прокурора в части обеспечения условий работы рабочим при возведении здания на день вынесения решения не подтверждаются обстоятельствами дела, так как строение уже возведено, и Рябченко А.В. просит признать на него право собственности.

Исковые требования Рябченко А.В. о признании права собственности на многоквартирный жилой дом подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с п.25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010г. № 10/22 «О некоторых вопросах возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», право собственности на самовольное строение может быть признано судом за лицом, в собственности которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Рассматривая иски о признании права собственности, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создают ли она угрозу жизни и здоровья граждан, а также предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к его легализации, в частности к получению разрешения на акт ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения.

В судебном заседании установлено, что возведенное строение не является самовольным. Застройщик обращался в администрацию МО г.-к. Анапа с заявлением получения разрешения на акт ввода объекта в эксплуатацию, что подтверждается копией заявления и уведомления об его получении администрацией МО г.-к. Анапа 12 августа 2013 года. Ответ на указанное заявление администрацией МО г.-к. Анапа не дан.

Как указывалось выше, возведенное строение соответствует градостроительному плану земельного участка, требованиям строительных норм и правил, санитарно-эпидемиологических и иных норм, регламентирующих архитектурно-планировочные, конструктивные, санитарно-эпидемиологические, градостроительные и противопожарные требования, предъявляемый к многоквартирному жилому дому и расположенным в нем помещениям, а также соответствует нормам Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ от 30.12.2009 г., не создает угрозу жизни и здоровью граждан, что подтверждается заключением судебной строительно-технической экспертизы № 70/13 от 22.08.2013г., проведенной Автономной некоммерческой организацией «Бюро судебных экспертиз».

Более того, в судебном заседании представитель администрации МО г.-к. Анапа не указал оснований к отказу в иске о признании права собственности на строение и просил оставить разрешение данного иска на усмотрение суда.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении искового заявления администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Атмачьян Вреже Врежевичу о сносе самовольной постройки – отказать.

В удовлетворении искового заявления Анапского межрайонного прокурора в интересах неопределенного круга лица к Атмачьян Вреже Врежевичу об устранении нарушений закона – отказать.

Удовлетворить встречное исковое заявление Рябченко Артема Варгановича.

Признать за Рябченко Артемом Варгановичем право собственности на следующее недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Лермонтова, д.116:

Лит. «под А»: помещение № 1 общей площадью 169,9 кв. м.; помещение № 2 общей площадью 113,3 кв. м.; помещение № 3 общей площадью 57,2 кв. м.;

Лит. «А» 1 этаж: помещение № 4 общей площадью 169,1 кв. м.; помещение № 5 общей площадью 170,8 кв. м.;

2 этаж: квартира № 1 общей площадью 63,4 кв. м., в том числе жилой 36,6 кв. м.; квартира № 2 общей площадью 30,7 кв. м., в том числе жилой 16,3 кв. м.;

квартира № 3 общей площадью 64,8 кв. м., в том числе жилой 31,3 кв. м.;

квартира № 4 общей площадью 41,3 кв. м., в том числе жилой 16,0 кв. м.;

квартира № 5 общей площадью 45,2 кв. м., в том числе жилой 19,6 кв. м.;

квартира № 6 общей площадью 37,2 кв. м., в том числе жилой 18,1 кв. м.;

квартира № 7 общей площадью 48,4 кв. м., в том числе жилой 24,9 кв. м.;

3 этаж: квартира № 8 общей площадью 63,4 кв. м., в том числе жилой 36,6 кв. м.; квартира № 9 общей площадью 30,7 кв. м., в том числе жилой 16,3 кв. м.;

квартира № 10 общей площадью 64,8 кв. м., в том числе жилой 31,3 кв. м.;

квартира № 11 общей площадью 41,3 кв. м., в том числе жилой 16,0 кв. м.;

квартира № 12 общей площадью 45,2 кв. м., в том числе жилой 19,6 кв. м.;

квартира № 13 общей площадью 37,2 кв. м., в том числе жилой 18,1 кв. м.;

квартира № 14 общей площадью 48,4 кв. м., в том числе жилой 24,9 кв. м.;

4 этаж: квартира № 15 общей площадью 68,1 кв. м., в том числе жилой 40,4 кв. м.;

квартира № 16 общей площадью 31,1 кв. м., в том числе жилой 16,3 кв. м.; квартира № 17 общей площадью 65,1 кв. м., в том числе жилой 34,9 кв. м.; квартира № 18 общей площадью 41,3 кв. м., в том числе жилой 16,0 кв. м.; квартира № 19 общей площадью 45,2 кв. м., в том числе жилой 19,6 кв. м.; квартира № 20 общей площадью 37,2 кв. м., в том числе жилой 18,1 кв. м.; квартира № 21 общей площадью 48,4 кв. м., в том числе жилой 24,9 кв. м.;

5 этаж: квартира № 22 общей площадью 63,4 кв. м., в том числе жилой 36,6 кв. м.;

квартира № 23 общей площадью 30,6 кв. м., в том числе жилой 15,1 кв. м.; квартира № 24 общей площадью 64,8 кв. м., в том числе жилой 31,3 кв. м.; квартира № 25 общей площадью 41,3 кв. м., в том числе жилой 16,0 кв. м.; квартира № 26 общей площадью 45,2 кв. м., в том числе жилой 19,6 кв. м.; квартира № 27 общей площадью 37,2 кв. м., в том числе жилой 18,1 кв. м.; квартира № 28 общей площадью 48,4 кв. м., в том числе жилой 24,9 кв. м.;

6 этаж: квартира № 29 общей площадью 63,4 кв. м., в том числе жилой 36,6 кв. м.;

квартира № 30 общей площадью 30,7 кв. м., в том числе жилой 16,3 кв. м.; квартира № 31 общей площадью 64,8 кв. м., в том числе жилой 31,3 кв. м.; квартира № 32 общей площадью 45,0 кв. м., в том числе жилой 20,0 кв. м.; квартира № 33 общей площадью 45,2 кв. м., в том числе жилой 19,6 кв. м.; квартира № 34 общей площадью 37,2 кв. м., в том числе жилой 18,1 кв. м.; квартира № 35 общей площадью 48,1 кв. м., в том числе жилой 24,6 кв. м.;

7 этаж: квартира № 36 общей площадью 63,4 кв. м., в том числе жилой 36,6 кв. м.;

квартира № 37 общей площадью 30,7 кв. м., в том числе жилой 16,3 кв. м.;

квартира № 38 общей площадью 64,8 кв. м., в том числе жилой 31,3 кв. м.;

квартира № 39 общей площадью 41,3 кв. м., в том числе жилой 16,0 кв. м.;

квартира № 40 общей площадью 45,2 кв. м., в том числе жилой 19,6 кв. м.;

квартира № 41 общей площадью 37,2 кв. м., в том числе жилой 18,1 кв. м.;

квартира № 42 общей площадью 48,4 кв. м., в том числе жилой 24,9 кв. м.;

Решение является основанием к регистрации право собственности на указанные помещения за Рябченко Артемом Вартановичем в Анапском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

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

Председательствующий:



15. 10

