

**Решение
Именем Российской Федерации**

г. Анапа

«21» ноября 2013 года

Анапский городской суд Краснодарского края в составе: председательствующего Кашкарова С.В., при секретаре Засеевой О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Администрации МО г. Анапа к Шахбекян Амбарцуму Мкртичевичу о сносе самовольной постройки, встречному иску Шахбекян Амбарцума Мкртичевича к Администрации МО г. Анапа о признании права собственности,

Установил:

Администрация муниципального образования город Анапа обратилась в суд с иском к Шахбекян А.М. о сносе самовольного постройки. В обоснование своих требований указала, что ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок, по адресу: г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой/пер. Короткий, 201/6. 18.10.2012 года Шахбекяну А.М. выдано разрешение на строительство индивидуального трехэтажного с подвалом жилого дома по указанному адресу. Управлением муниципального контроля администрации МО г. Анапа 17.04.2013 года при осуществлении контроля за строительством на территории МО г. Анапа было установлено, что ответчик на принадлежащем ему земельном участке осуществляет строительство с нарушением утвержденного градостроительного плана и разрешения на строительство в части выхода пятна застройки объекта капитального строительства за пределы места допустимого размещения зданий, сооружений, строений. При этом размеры объекта капитального строительства, его конфигурация позволяют прийти к выводу о наличии у данного объекта признаков многоквартирного жилого дома. Кроме того, у ответчика отсутствует проектная документация в составе, установленном требованиями закона, также отсутствует положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, не ведется государственный строительный надзор. Из чего следует, что возводимое ответчиком строение не соответствует требованиям законодательства, а следовательно, не может быть признано не создающим угрозу жизни и здоровью граждан. В связи с тем, что строение обладает признаками самовольной постройки, просит суд обязать Шахбекяна Амбарцума Мкртичевича осуществить снос самовольно возведенного строения – многоквартирного жилого дома, по адресу: г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой/пер. Короткий, 201/6.

Шахбекян А.М. обратился в суд со встречными требованиями к Администрации МО г. Анапа о признании права собственности, ссылаясь на то, что он является собственником земельного участка площадью 444 кв.м., с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. К. Соловьяновой/пер.Короткий, 201/6. 18.10.2012 г. Шахбекян А.М. получил разрешение на строительство жилого дома и утвержденный градостроительный план земельного участка. На указанном земельном участке в настоящее время им возведен четырехэтажный многоквартирный дом. Постановлением Администрации МО г. Анапа № 3578 от 12.09.2013 г. был изменен вид разрешенного использования земельного участка с индивидуального жилищного строительства на многоквартирный жилой дом. В связи с тем, что данное строение не создает угрозы жизни и здоровью граждан, соответствует строительным нормам и правилам, просит суд признать за Шахбекян А.М. право собственности на многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой/пер. Короткий, 201/6.

В судебном заседании представитель Администрации МО г. Анапа Марков А.А. исковые требования поддержал, настаивал на их удовлетворении. В удовлетворении встречных исковых требований просил отказать, поскольку спорное строение является самовольным и оснований для признания права собственности не имеется.

Представитель ответчика Чернова О.В. просила суд удовлетворить встречные иски, требования, в удовлетворении исковых требований Администрации МО г. Анапа просила отказать.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы данного гражданского дела, суд считает исковое заявление Администрации МО г. Анапа не подлежащим удовлетворению, а встречное исковое заявление Шахбеяну А.М. обоснованным и подлежащим удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии с ч.1 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.

В силу ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

В силу ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

На основании ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Как следует из письменных материалов данного гражданского дела, Шахбеяну А.М. принадлежит земельный участок, площадью 444 кв.м., кадастровый номер 23:37:0105001:491, категория земель: земли населенных пунктов – индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой/пер. Короткий, 201/6, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АК 472528 от 13.12.2011 года.

Согласно разрешения на строительство № RU 23301000-339 от 18.10.2012 года Шахбеяну А.М. разрешено строительство объекта капитального строительства – индивидуального трехэтажного с подвалом жилого дома, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой/пер. Короткий, 201/6.

Постановлением Администрации МО г. Анапа от 04.09.2012 года № 2595 утвержден градостроительный план земельного участка, кадастровый номер 23:37:0105001:491, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой/пер. Короткий, 201/6.

Постановлением Администрации МО г. Анапа от 12.09.2013 года № 3578 изменен вид разрешенного использования земельного участка, кадастровый номер 23:37:0105001:491, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой/пер. Короткий, 201/6 – «для индивидуального жилищного строительства» на другой вид разрешенного использования – «многоквартирный жилой дом».

Из материалов дела и показаний сторон следует, что Шахбеян А.М., имея на праве собственности земельный участок, при осуществлении строительства трехэтажного жилого дома допустил самовольную реконструкцию строящегося здания, в результате которой был возведен четырехэтажный многоквартирный дом.

В силу п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 года, 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.

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.

Согласно заключения экспертов ООО «Экспертное предприятие «СТРОЙТЭКС» № 330/16.1 от 07.11.2013 года, строение Литер А, расположенное по адресу: г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой/пер. Короткий, 201/6 соответствует требованиям строительных, пожарных норм и правил в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости. При возведении строения, расположенного по указанному адресу, допущены нарушения Градостроительного плана земельного участка № RU 23301000-00000000003465, заключающиеся в том, что на участке застройщика возведено строение, длина которого превышает максимальную длину, установленную Градостроительным планом земельного участка на 5,70 м.

При проведении экспертного осмотра строения Литер А, расположенной по вышеуказанному адресу было установлено, что расстояние от исследуемого здания до ближайшего здания на соседнем земельном участке составляет 8,80 м. Архитектурно-планировочное и конструктивное решения исследуемого здания соответствуют действующим строительным нормам и правилам, предъявляемым к аналогичным объектам строительства в градостроительной сфере.

У суда не имеется оснований для сомнения в достоверности представленного заключения экспертов, так как эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Приведенное свидетельствует о том, что указанный объект возведен на земельном участке, предназначенном для этих целей, в порядке, установленном законом, без существенного нарушения градостроительных и строительных норм и правил, прав третьих лиц не нарушает.

Из представленного технического паспорта многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой/пер. Короткий, 201/6 Литер А, под А, спорное строение является четырехэтажным многоквартирным домом, общей площадью 934,7 кв.м. Указанный жилой дом согласно данных технической инвентаризации был возведен в 2013 году.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к объективному выводу, о том, что вышеуказанное строение, его дальнейшая эксплуатация не будет нарушать права и законные интересы третьих лиц, а также данное строение соответствует требованиям СНиП, противопожарным, санитарным и другим нормам и правилам.

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.

На основании пункта 26 Постановлением Пленума Верховного суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 года, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

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 в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры.

Рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства, в том числе экспертное заключение, подтверждающее соответствие данного строения, требованиям противопожарных, санитарных норм, строительных норм и правил в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, суд сделал вывод о том, что сохранение возведенного силами Шахбекян А.М. на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке спорного объекта и его дальнейшая эксплуатация не создает угрозы жизни и здоровью граждан и не нарушает прав и законных интересов третьих лиц. То обстоятельство, что при строительстве спорного строения ответчиком допущено нарушение градостроительного плана земельного участка, заключающееся в том, что длина возведенного строения превышает максимальную длину на 5,70 м. не может являться основанием для признания строения самовольным, а следовательно подлежащим сносу.

Обстоятельства дела, установленные в ходе судебного следствия и анализ сложившейся ситуации позволяют суду сделать вывод о том, оснований для удовлетворения исковых требований Администрации МО г. Анапа к Шахбекян А.М. о сносе самовольной постройки не имеется. В то же время, встречное исковое заявление Шахбекян А.М. к Администрации МО г. Анапа о признании права собственности подлежит удовлетворению в полном объеме.

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

Решил:

В удовлетворении исковых требований Администрации МО г. Анапа к Шахбекян Амбарцуму Мкртичевичу о сносе самовольной постройки, отказать.

Встречное исковое заявление Шахбекян Амбарцума Мкртичевича к Администрации МО г. Анапа о признании права собственности, удовлетворить.

Признать за Шахбекян Амбарцумом Мкртичевичем право собственности на многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой/пер. Короткий, 201/6, состоящий из:

- помещения № 1 общей площадью 84,9 кв.м;
- квартиры № 1 общей площадью 37,9 кв.м., жилой площадью 18,7 кв.м.;
- квартиры № 2 общей площадью 43,4 кв.м., жилой площадью 19,8 кв.м.;
- квартиры № 3 общей площадью 41,7 кв.м., жилой площадью 18,6 кв.м.;
- квартиры № 4 общей площадью 38,8 кв.м., жилой площадью 16,9 кв.м.;
- квартиры № 5 общей площадью 48,2 кв.м., жилой площадью 28,3 кв.м.;
- квартиры № 6 общей площадью 29,2 кв.м., жилой площадью 14,9 кв.м.;
- квартиры № 7 общей площадью 58,8 кв.м., жилой площадью 36,3 кв.м.;
- квартиры № 8 общей площадью 40,8 кв.м., жилой площадью 19,7 кв.м.;
- квартиры № 9 общей площадью 42 кв.м., жилой площадью 20,2 кв.м.;
- квартиры № 10 общей площадью 53,1 кв.м., жилой площадью 30,8 кв.м.;
- квартиры № 11 общей площадью 29,3 кв.м., жилой площадью 15 кв.м.;
- квартиры № 12 общей площадью 58,6 кв.м., жилой площадью 36,4 кв.м.;
- квартиры № 13 общей площадью 40,5 кв.м., жилой площадью 19,6 кв.м.;
- квартиры № 14 общей площадью 42 кв.м., жилой площадью 20,2 кв.м.;
- квартиры № 15 общей площадью 53,1 кв.м., жилой площадью 30,8 кв.м.;
- квартиры № 16 общей площадью 29,3 кв.м., жилой площадью 15 кв.м.;
- квартиры № 17 общей площадью 58,6 кв.м., жилой площадью 36,4 кв.м.;
- квартиры № 18 общей площадью 40,5 кв.м., жилой площадью 19,6 кв.м.

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

Председательствующий – подпись.

«Копия верна:»

Судья

С.В. Кашкаров

03. Август 2016

Кашкаров С.В.