

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

05 декабря 2011г. Анапский городской суд, Краснодарского края в составе:  
председательствующего Мазур Н.В.  
при секретаре Постниковой М.В.  
с участием: представителя истца Петросян Н.Г. – Казакова Е.Е.,  
действующего на основании доверенности от 02 ноября 2011 года  
представителя Администрации муниципального образования г-к Анапа  
Багмут Е.Н., действующей на основании доверенности от 12 января 2011  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Петросян Нарека Гавриловича к Администрации муниципального  
образования г-к Анапа о признании права собственности на возведенное  
строение, суд

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с иском о признании права собственности на  
завершенный строительством объект недвижимости.

В судебном заседании представитель Петросян Н.Г. иск поддержал и  
показал, что истцом на земельном участке, находящемся у него в аренде, по  
адресу: г-к Анапа, ул. Объездная, 5а, возведен шестиэтажный с мансардным  
этажом многоквартирный дом. Разрешение на строительство не было  
получено ввиду необоснованных препятствий со стороны администрации  
муниципального образования г-к Анапа. Зарегистрировать право  
собственности в ином порядке, кроме судебного, не представляется  
возможным.

Представитель Администрации муниципального образования г-к Анапа  
иск не признала и показала, что строение подпадает под признаки  
самовольного предусмотренные ст. 222 ГК РФ и следовательно на него не  
может быть признано право собственности.

Заслушав доводы и возражения сторон, исследовав материалы дела,  
суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению по  
следующим основаниям.

На основании договоров купли-продажи недвижимости от 07 июля  
2011 года и свидетельства о государственной регистрации права серии 23-АИ  
№867828 от 18 июля 2011 года Петросян Н.Г. на праве собственности  
принадлежал магазин строительно-отделочных материалов, блок-секции  
№3,4,5,6, строительной готовностью 9% по адресу: г-к Анапа, ул. Объездная,  
5 «а».

Земельный участок кадастровый номер 23:37:0109001:231 на котором  
располагается указанный объект недвижимости принадлежит Петросян Н.Г.  
на праве аренды на основании договора от 21 июля 2011 года о передаче прав

и обязанностей по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 23.12.2010 года №3700004059.

В настоящее время на указанном земельном участке без получения надлежащей разрешительной и проектной документации завершено строительство 6-этажного с мансардой и нежилыми помещениями многоквартирного дома лит. «А».

Сообщением УАиГ Администрации муниципального образования г-к Анапа от 26 октября 2011 года Петросян Н.Г. отказано в выдаче разрешения на ввод строения в эксплуатацию.

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.

По смыслу ст. 222 ГК РФ право собственности на жилой дом, возведенный гражданином без необходимых разрешений, может быть признано, если жилое 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.

Согласно Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 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. 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 объекта в эксплуатацию. 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.

Аналогичная позиция содержится и в "Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года" (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01.08.2007г.), из которого следует, что 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.

Из заключения судебной экспертизы от 24 ноября 2011 года №291-11/ос следует, что исследуемый объект, расположенный по адресу: г-к Анапа, ул. Объездная, 5 «а», соответствует требованиям строительных, градостроительных, пожарным и экологическим нормам и правилам, за исключением отсутствия разрешительной документации на строительство. А также расположено в пределах границ своего земельного участка и не чинит препятствий в пользовании своими земельными участками и расположенными на них строениями смежным землепользователям, то есть не нарушает их охраняемые законом права и интересы.

Учитывая, что возведенный Петросян Н.Г. многоквартирный жилой дом расположен на земельном участке, находящимся в его владении, соответствует требованиям градостроительных и строительных норм и правил, не чинит препятствий в пользовании соседним землепользователям, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, суд приходит к убеждению о необходимости удовлетворения требований в полном объеме.

руководствуясь ст.194-198 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Признать за Петросяном Нарекон Гавриловичем право собственности на следующее недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.к.Анапа, ул. Объездная, 5а:

- помещение №1 общей площадью 82,9 кв.м., расположенное на 1 этаже;
- помещение №2 общей площадью 94,6 кв.м., расположенное на 1 этаже;
- помещение №3 общей площадью 182,1 кв.м., расположенное на 1 этаже;
- помещение №4 общей площадью 182,5 кв.м., расположенное на 1 этаже;
- помещение №5 общей площадью 94,0 кв.м., расположенное на 1 этаже;
- помещение №6 общей площадью 84,0 кв.м., расположенное на 1 этаже;
- квартиру №1 общей площадью 32,2 кв.м., в том числе жилой 16,7 кв.м., расположенную на 2 этаже;
- квартиру №2 общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилой 16,3 кв.м., расположенную на 2 этаже;
- квартиру №3 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 12,9 кв.м., расположенную на 2 этаже;
- квартиру №4 общей площадью 66,1 кв.м., в том числе жилой 44,8 кв.м., расположенную на 2 этаже;
- квартиру №5 общей площадью 32,1 кв.м., в том числе жилой 14,9 кв.м., расположенную на 2 этаже;
- квартиру №6 общей площадью 32,7 кв.м., в том числе жилой 15,7 кв.м., расположенную на 2 этаже;
- квартиру №7 общей площадью 72,4 кв.м., в том числе жилой 29,4 кв.м., расположенную на 2 этаже;

квартиру №8 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой 15,6 кв.м.,  
расположенную на 2 этаже;  
квартиру №9 общей площадью 31,6 кв.м., в том числе жилой 14,4 кв.м.,  
расположенную на 2 этаже;  
квартиру №55 общей площадью 32,6 кв.м., в том числе жилой 16,0  
кв.м., расположенную на 2 этаже;  
квартиру №56 общей площадью 32,8 кв.м., в том числе жилой 15,0  
кв.м., расположенную на 2 этаже;  
квартиру №57 общей площадью 70,2 кв.м., в том числе жилой 40,7  
кв.м., расположенную на 2 этаже;  
квартиру №58 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой 15,1  
кв.м., расположенную на 2 этаже;  
квартиру №59 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 15,4  
кв.м., расположенную на 2 этаже;  
квартиру №60 общей площадью 66,3 кв.м., в том числе жилой 45,0  
кв.м., расположенную на 2 этаже;  
квартиру №61 общей площадью 32,0 кв.м., в том числе жилой 12,8  
кв.м., расположенную на 2 этаже;  
квартиру №62 общей площадью 39,0 кв.м., в том числе жилой 16,4  
кв.м., расположенную на 2 этаже;  
квартиру №63 общей площадью 33,3 кв.м., в том числе жилой 16,4  
кв.м., расположенную на 2 этаже;  
квартиру №10 общей площадью 32,9 кв.м., в том числе жилой 16,9  
кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №11 общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилой 16,3  
кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №12 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 12,9  
кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №13 общей площадью 66,1 кв.м., в том числе жилой 44,8  
кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №14 общей площадью 31,9 кв.м., в том числе жилой 14,8  
кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №15 общей площадью 32,7 кв.м., в том числе жилой 15,4  
кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №16 общей площадью 73,1 кв.м., в том числе жилой 29,3  
кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №17 общей площадью 33,0 кв.м., в том числе жилой 15,6  
кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №18 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой 15,0  
кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №64 общей площадью 32,6 кв.м., в том числе жилой 16,0  
кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №65 общей площадью 32,8 кв.м., в том числе жилой 15,0  
кв.м., расположенную на 3 этаже;

-3-

квартиру №66 общей площадью 70,2 кв.м., в том числе жилой 40,7 кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №67 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой 15,1 кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №68 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 15,4 кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №69 общей площадью 66,3 кв.м., в том числе жилой 45,0 кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №70 общей площадью 32,0 кв.м., в том числе жилой 12,8 кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №71 общей площадью 39,0 кв.м., в том числе жилой 16,4 кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №72 общей площадью 33,3 кв.м., в том числе жилой 16,4 кв.м., расположенную на 3 этаже;  
квартиру №19 общей площадью 32,2 кв.м., в том числе жилой 16,7 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №20 общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилой 16,3 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №21 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 12,9 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №22 общей площадью 66,1 кв.м., в том числе жилой 44,8 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №23 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 14,5 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №24 общей площадью 32,2 кв.м., в том числе жилой 15,5 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №25 общей площадью 72,7 кв.м., в том числе жилой 29,5 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №26 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой 15,6 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №27 общей площадью 31,6 кв.м., в том числе жилой 14,4 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №73 общей площадью 32,6 кв.м., в том числе жилой 16,0 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №74 общей площадью 32,8 кв.м., в том числе жилой 15,0 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №75 общей площадью 70,2 кв.м., в том числе жилой 40,7 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №76 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой 15,1 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №77 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 15,4 кв.м., расположенную на 4 этаже;  
квартиру №78 общей площадью 66,3 кв.м., в том числе жилой 45,0 кв.м., расположенную на 4 этаже;



- квартиру №38 общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилой 16,3 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №39 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 12,9 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №40 общей площадью 66,1 кв.м., в том числе жилой 44,8 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №41 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 14,5 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №42 общей площадью 32,2 кв.м., в том числе жилой 15,5 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №43 общей площадью 72,7 кв.м., в том числе жилой 29,5 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №44 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой 15,6 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №45 общей площадью 31,6 кв.м., в том числе жилой 14,4 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №91 общей площадью 32,6 кв.м., в том числе жилой 16,0 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №92 общей площадью 32,8 кв.м., в том числе жилой 15,0 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №93 общей площадью 70,2 кв.м., в том числе жилой 40,7 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №94 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой 15,1 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №95 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 15,4 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №96 общей площадью 66,3 кв.м., в том числе жилой 45,0 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №97 общей площадью 32,0 кв.м., в том числе жилой 12,8 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №98 общей площадью 39,0 кв.м., в том числе жилой 16,4 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №99 общей площадью 33,3 кв.м., в том числе жилой 16,4 кв.м., расположенную на 6 этаже;
- квартиру №46 общей площадью 32,2 кв.м., в том числе жилой 16,7 кв.м., расположенную на мансардном этаже;
- квартиру №47 общей площадью 38,7 кв.м., в том числе жилой 16,3 кв.м., расположенную на мансардном этаже;
- квартиру №48 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 12,9 кв.м., расположенную на мансардном этаже;
- квартиру №49 общей площадью 66,1 кв.м., в том числе жилой 44,8 кв.м., расположенную на мансардном этаже;
- квартиру №50 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 14,5 кв.м., расположенную на мансардном этаже;

квартиру №51 общей площадью 32,2 кв.м., в том числе жилой 15,5 кв.м., расположенную на мансардном этаже;  
 квартиру №52 общей площадью 72,7 кв.м., в том числе жилой 29,5 кв.м., расположенную на мансардном этаже;  
 квартиру №53 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой 15,6 кв.м., расположенную на мансардном этаже;  
 квартиру №54 общей площадью 31,6 кв.м., в том числе жилой 14,4 кв.м., расположенную на мансардном этаже;  
 квартиру №100 общей площадью 32,6 кв.м., в том числе жилой 16,0 кв.м., расположенную на мансардном этаже;  
 квартиру №101 общей площадью 32,8 кв.м., в том числе жилой 15,0 кв.м., расположенную на мансардном этаже;  
 квартиру №102 общей площадью 70,2 кв.м., в том числе жилой 40,7 кв.м., расположенную на мансардном этаже;  
 квартиру №103 общей площадью 32,4 кв.м., в том числе жилой 15,1 кв.м., расположенную на мансардном этаже;  
 квартиру №104 общей площадью 32,3 кв.м., в том числе жилой 15,4 кв.м., расположенную на мансардном этаже;  
 квартиру №105 общей площадью 66,3 кв.м., в том числе жилой 45,0 кв.м., расположенную на мансардном этаже;  
 квартиру №106 общей площадью 32,0 кв.м., в том числе жилой 12,8 кв.м., расположенную на мансардном этаже;  
 квартиру №107 общей площадью 39,0 кв.м., в том числе жилой 15,4 кв.м., расположенную на мансардном этаже;  
 квартиру №108 общей площадью 33,3 кв.м., в том числе жилой 16,4 кв.м., расположенную на мансардном этаже;

Решение является основанием регистрации права собственности на спорные объекты недвижимости за Петросян Н.Г. в регистрирующем органе.

Судья: *И. В. Мазур*  
 в количестве 4 листов  
 определено печатью

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд, через Анапский городской суд в течение 10 дней

Председательствующий: /подпись/

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ

16 декабря 2011 г.

Судья

*Н.В. Мазур*



Копия верна

Н.В.Мазур