

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

19 июля 2013г. Анапский городской суд Краснодарского края в составе:  
председательствующей  
при секретаре

Кравцова Е.Н.  
Пасичник Т.Г.

с участием представителя истца Матвиенко Ю.А. – Калиевской Н.А., действующей на основании доверенности от 28.03.2013г., представителя администрации муниципального образования город-курорт Анапа Багмут Е.Н., действующей на основании доверенности от 16.05.2013г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Матвиенко Юрия Александровича к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности,

**УСТАНОВИЛ:**

Матвиенко Ю.А. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности, ссылаясь на то, что является собственником земельного участка, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Черноморская/Тургенева, 61/43, кадастровый номер 23:37:0101030:92, категория земель - земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования - для эксплуатации многоквартирного жилого дома, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 08.02.2012г. Постановлением администрации муниципального образования г.-к. Анапа №3542 от 07.12.2011г. утверждена схема расположения данного земельного участка на кадастровой карте (плане) территории, 17.10.2012г. постановлением администрации МО г.-к. Анапа утвержден градостроительный план вышеуказанного земельного участка, согласно которого установлено количество этажей – 3 или предельная высота зданий – 13 метров. Построенный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями возведен в 9 этажей. Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа истцу не было выдано разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию возведенного объекта. В связи с чем, просит суд признать за ним право собственности на следующее недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Анапа, ул. Черноморская/Тургенева, 61/43, а именно: квартиру №1, общей расположенную на 2 этаже; площадью 44,3 кв.м., в том числе жилой площадью 27,6 кв.м., квартиру №2, общей расположенную на 2 этаже; площадью 51,8 кв.м., в том числе жилой площадью 31,3 кв.м., квартиру №3, общей расположенную на 2 этаже; площадью 52,5 кв.м., в том числе жилой площадью 31,3 кв.м., квартиру №4, общей расположенную на 2 этаже; площадью 33,7 кв.м., в том числе жилой площадью 13,1 кв.м., квартиру №5, общей расположенную на 2 этаже; площадью 31,8 кв.м., в том числе жилой площадью 15,8 кв.м., квартиру №6, общей расположенную на 2 этаже; площадью 32,1 кв.м., в том числе жилой площадью 16,1 кв.м., квартиру №7, общей расположенную на 2 этаже; площадью 33,6 кв.м., в том числе жилой площадью 13,6 кв.м., квартиру №8, общей расположенную на 2 этаже; площадью 54,0 кв.м., в том числе жилой площадью 31,6 кв.м., квартиру №9, общей расположенную на 2 этаже; площадью 54,0 кв.м., в том числе жилой площадью 31,4 кв.м., квартиру №10, общей расположенную на 2 этаже; площадью 44,6 кв.м., в том числе жилой площадью 27,8 кв.м., квартиру № 11, общей расположенную на 3 этаже; площадью 46,8 кв.м., в том числе жилой площадью 29,6 кв.м., квартиру №12, общей расположенную на 3 этаже; площадью 53,1 кв.м., в том числе жилой площадью 31,1 кв.м., квартиру №13, общей расположенную на 3 этаже; площадью 57,2 кв.м., в том числе жилой площадью 31,3 кв.м., квартиру №14, общей расположенную на 3 этаже; площадью 34,9 кв.м., в том числе жилой площадью 13,8 кв.м., квартиру № 15, общей расположенную на 3 этаже; площадью 35,0 кв.м., в том числе жилой площадью 15,8 кв.м., квартиру №16, общей площадью 35,5 кв.м., в том числе жилой площадью 16,2 кв.м., расположенную на 3 этаже; квартиру №17, общей площадью 35,1 кв.м., в том числе жилой площадью 13,7 кв.м., расположенную на 3 этаже; квартиру №18, общей площадью 54,8 кв.м., в том числе жилой площадью 32,2 кв.м., расположенную на 3 этаже; квартиру №19, общей площадью 54,8 кв.м., в том числе жилой площадью 32,2 кв.м., расположенную на 3 этаже; квартиру №20, общей площадью 45,5 кв.м., в том числе жилой площадью 28,6 кв.м., расположенную на 3 этаже; квартиру №21, общей площадью 45,4 кв.м., в том числе жилой площадью 28,5 кв.м., расположенную на 4 этаже; квартиру №22, общей площадью 53,3 кв.м., в том числе жилой площадью 31,5 кв.м., расположенную на 4 этаже; квартиру №23, общей площадью 53,9 кв.м., в том числе жилой площадью 31,7 кв.м., расположенную на 4 этаже; квартиру №24 общей







площадь 31,9 кв.м., расположенную на 9 этаже; квартиру №74, общей площадью 39,2 кв.м., в том числе жилой площадью 17,9 кв.м., расположенную на 9 этаже; квартиру №75, общей площадью 40,2 кв.м., в том числе жилой площадью 19,7 кв.м., расположенную на 9 этаже; квартиру №76, общей площадью 39,8 кв.м., в том числе жилой площадью 19,8 кв.м., расположенную на 9 этаже; квартиру №77, общей площадью 38,8 кв.м., в том числе жилой площадью 17,5 кв.м., расположенную на 9 этаже; квартиру №78, общей площадью 55,1 кв.м., в том числе жилой площадью 32,1 кв.м., расположенную на 9 этаже; квартиру №79, общей площадью 55,1 кв.м., в том числе жилой площадью 31,8 кв.м., расположенную на 9 этаже; квартиру №80, общей площадью 46,2 кв.м., в том числе жилой площадью 29,1 кв.м., расположенную на 9 этаже; нежилые помещения: помещение магазина №1, общей площадью 35,2 кв.м., расположенное на 1 этаже; помещение магазина №2, общей площадью 90,0 кв.м., расположенное на 1 этаже; помещение магазина №3, общей площадью 90,3 кв.м., расположенное на 1 этаже; помещение магазина №4, общей площадью 34,0 кв.м., расположенное на 1 этаже.

В судебном заседании представитель истца заявленные иски поддержала и просила 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 свидетельств о государственной регистрации права от 08.02.2012г., на основании договоров купли-продажи недвижимости Матвиенко Ю.А. принадлежит на праве общей долевой собственности: пропорционально площади занимаемого помещения земельный участок, общей площадью 705 кв.м., кадастровый номер 23:37:0101030:92, расположенный по адресу: г-к. Анапа, ул. Черноморская/Тургенева, 61/43, категория: земли населенных пунктов - Для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

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 МО г-к.Анапа от 07.12.2011г. утверждена на землях населенных пунктов схема расположения земельного участка на кадастровой карте (плане) территории площадью 705 кв.м, образованного из земельного участка государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 23:37:0101030, по адресу: г.Анапа, ул. Черноморская/Тургенева, 61/43, для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

Постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 17.10.2012г. № 3024 утвержден градостроительный план земельного участка, расположенного по адресу: г-к. Анапа, ул. Черноморская/Тургенева, 61/43. Согласно п.2.2.2. предусмотрено предельное количество этажей 3 (три) или предельная высота зданий строений, сооружений 13 м.

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 их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

Из технического паспорта ФГУП «Госземкадастръемка» - ВИСХАГИ от 09.04.2013г. следует, что по адресу: г-к. Анапа, ул. Черноморская/Тургенева, 61/43 возведен многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в 9 этажей.

Таким образом Матвиенко Ю.А. в нарушение указанных на строительство требований отступил от параметров строительства и фактически, на земельном участке возведен 9-ти этажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями без разрешения на строительство.

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 строительство и на ввод данного объекта в эксплуатацию, однако не получил их.

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 судебного эксперта № 69/13 от 17.07.2013г. многоквартирный жилой дом лит. «А» общей площадью 4729,4 кв.м, расположенный по адресу: г.Анапа, ул.Черноморская/Тургенева №61/43 находящийся на земельном участке площадью 705 кв.м (кадастровый номер 23:37:0101030:92) 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, градостроительные 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 года. Не влияет на эксплуатацию объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках, и не нарушает права и охраняемые законом интересы смежных землепользователей. Не создает угрозу жизни и здоровью граждан при его эксплуатации по целевому назначению.

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 искивые требования Матвиенко Ю.А. к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

### РЕШИЛ:

Исковое заявление Матвиенко Юрия Александровича удовлетворить в полном объеме.

Признать за Матвиенко Юрием Александровичем право собственности на следующее недвижимое имущество, расположенное по адресу: г-к. Анапа, ул. Черноморская/Тургенева, 61/43, а именно: квартиру №1, общей расположенную на 2 этаже; площадью 44,3 кв.м., в том числе жилой площадью 27,6 кв.м., квартиру №2, общей расположенную на 2 этаже; площадью 51,8 кв.м., в том числе жилой площадью 31,3 кв.м., квартиру №3, общей расположенную на 2 этаже; площадью 52,5 кв.м., в том числе жилой площадью 31,3 кв.м., квартиру №4, общей расположенную на 2 этаже; площадью 33,7 кв.м., в том числе жилой площадью 13,1 кв.м., квартиру №5, общей расположенную на 2 этаже; площадью 31,8 кв.м., в том числе жилой площадью 15,8 кв.м., квартиру №6, общей расположенную на 2 этаже; площадью 32,1 кв.м., в том числе жилой площадью 16,1 кв.м., квартиру №7, общей расположенную на 2 этаже; площадью 33,6 кв.м., в том числе жилой площадью 13,6 кв.м., квартиру №8, общей расположенную на 2 этаже; площадью 54,0 кв.м., в том числе жилой площадью 31,6 кв.м., квартиру №9, общей расположенную на 2 этаже; площадью 54,0 кв.м., в том числе жилой площадью 31,4 кв.м., квартиру №10, общей расположенную на 2 этаже; площадью 44,6 кв.м., в том числе жилой площадью 27,8 кв.м., квартиру № 11, общей расположенную на 3 этаже; площадью 46,8 кв.м., в том числе жилой площадью 29,6 кв.м., квартиру №12, общей расположенную на 3 этаже; площадью 53,1 кв.м., в том числе жилой площадью 31,1 кв.м., квартиру №13, общей расположенную на 3 этаже; площадью 57,2 кв.м., в том числе жилой площадью 31,3 кв.м., квартиру №14, общей расположенную на 3 этаже; площадью 34,9 кв.м., в том числе жилой площадью 13,8 кв.м., квартиру № 15, общей расположенную на 3 этаже; площадью 35,0 кв.м., в том числе жилой площадью 15,8 кв.м., квартиру №16, общей площадью 35,5 кв.м., в том числе жилой площадью 16,2 кв.м., расположенную на 3 этаже; квартиру №17, общей площадью 35,1 кв.м., в том числе жилой площадью 13,7 кв.м., расположенную на 3 этаже; квартиру №18, общей площадью 54,8 кв.м., в том числе жилой площадью 32,2 кв.м., расположенную на 3 этаже; квартиру №19, общей площадью 54,8 кв.м., в том числе жилой площадью 32,2 кв.м., расположенную на 3 этаже; квартиру №20, общей площадью 45,5 кв.м., в том числе жилой площадью 28,6 кв.м., расположенную на 3 этаже; квартиру №21, общей площадью 45,4 кв.м., в том числе жилой площадью 28,5 кв.м., расположенную на 4 этаже; квартиру №22, общей площадью 53,3 кв.м., в том числе жилой площадью 31,5 кв.м., расположенную на 4 этаже; квартиру №23, общей площадью 53,9 кв.м., в том числе жилой площадью 31,7 кв.м., расположенную на 4 этаже; квартиру №24 общей площадью 35,2 кв.м., в том числе жилой площадью 13,9 кв.м., расположенную на 4 этаже; квартиру №25, общей площадью 35,4 кв.м., в том числе жилой площадью 16,1 кв.м., расположенную на 4 этаже; квартиру №26, общей площадью 35,2 кв.м., в том числе жилой площадью 15,9 кв.м., расположенную на 4 этаже; квартиру №27, общей площадью 34,7 кв.м., в том числе жилой площадью 13,4 кв.м., расположенную на 4 этаже; квартиру №28, общей площадью 55,0 кв.м., в том числе жилой площадью 32,4 кв.м., расположенную на 4 этаже; квартиру №29, общей площадью 54,8 кв.м., в том числе жилой площадью 31,9 кв.м., расположенную на 4 этаже; квартиру №30, общей площадью 45,0 кв.м., в том числе жилой площадью 28,2 кв., расположенную на 4 этаже; квартиру №31, общей площадью 45,8 кв.м., в том числе жилой площадью 28,4 кв.м., расположенную на 5 этаже; квартиру №32, общей площадью 53,8 кв.м., в том числе жилой площадью 31,6 кв.м., расположенную на 5 этаже; квартиру №33, общей площадью 55,0 кв.м., в том числе жилой площадью 31,8 кв.м., расположенную на 5 этаже; квартиру №34 , общей площадью 35,1 кв.м., в том числе жилой площадью 13,7 кв.м., расположенную на 5 этаже; квартиру №35 , общей площадью 35,9 кв.м., в том числе жилой площадью 16,2 кв.м., расположенную на 5 этаже; квартиру №36, общей площадью 36,0 кв.м., в том числе жилой площадью 16,4 кв.м., расположенную на 5 этаже; квартиру №37, общей площадью 35,7 кв.м., в том числе жилой площадью 13,3 кв.м., расположенную на 5 этаже; квартиру №38 общей площадью 55,8 кв.м., в том числе жилой площадью 32,8 кв.м., расположенную на 5 этаже; квартиру №39, общей площадью 55,4 кв.м., в том числе жилой площадью 32,3 кв. м., расположенную на 5 этаже; квартиру №40, общей площадью 45,9 кв.м., в том числе жилой площадью 28,7 кв.м., расположенную на 5 этаже;



