

P

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

26 октября 2012 года Анапский городской суд Краснодарского края в составе:

Председательствующего
При секретаре

Михина Б.А.
Пашкановой О.В.

с участием представителя истца, представителя администрации муниципального образования город-курорт Анапа,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Шахбемян Норайра Амбарцумовича к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании право собственности на недвижимое имущество,

у с т а н о в и л :

Шахбемян Н.А. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: город-курорт Анапа, ул. Крымская, д. 51а.

В обоснования своих требования истец указал, что он является собственником земельного участка, общей площадью 310 кв.м., вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу г-к Анапа, ул. Крымская, 51а, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 15.09.2009 г., серия 23-АЕ № 964448.

15.06.2010 г. администрацией МО г-к Анапа ему выдано разрешение на строительство № RU23301000-239 индивидуального трехэтажного с подвалом жилого дома, на земельном участке, расположенном по адресу г. Анапа ул. Крымская, 51а.

Однако он возвел шестиэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, общей площадью 1 916,9 кв.м.

Разрешение на строительство дополнительных трех этажей получено не было.

Абз. 3 п. 2 ст. 222 ГК РФ, устанавливает, что – «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.».

В судебном заседании представитель Шахбекяна Н.А. заявленные требования поддержал, просил их удовлетворить их в полном объеме.

В судебном заседании представитель администрации муниципального образования город-курорт Анапа возражала против заявленных требований, сославшись на то, что постройка является самовольной.

Проверив материалы дела, суд находит требования подлежащими удовлетворению.

Шахбекян Н.А. является собственником земельного участка, общей площадью 310 кв.м., вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу г-к Анапа, ул. Крымская, 51а, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 15.09.2009 г., серия 23-АЕ № 964448.

15.06.2010 г. администрацией МО г-к Анапа выдано Шахбекяну Н.А. разрешение на строительство № RU23301000-239 индивидуального трехэтажного с подвалом жилого дома, на земельном участке, расположенном по адресу г. Анапа ул. Крымская, 51а.

Однако Шахбекян Н.А. возвел 6-ти этажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, общей площадью 1916,9 кв.м.

Разрешение на строительство дополнительных трех этажей получено не было.

В соответствии со ст. 263 Гражданского кодекса РФ, собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса 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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

2

Из содержания приведенной правовой нормы следует, что самовольная постройка, по общему правилу, подлежит сносу. Вместе с тем из этого правила имеются исключения, позволяющие при определенных обстоятельствах признать право собственности на самовольную постройку.

По смыслу статьи 222 Гражданского кодекса РФ, право собственности на объект недвижимости, возведенный гражданином без необходимых разрешений, на земельном участке, который принадлежит гражданину на праве собственности, может быть признано, если возведенное 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.

В материалы дела представлена судебная строительно-техническая экспертиза № 269/11 от 09.12.2011 г., выполненное информационно-правовым бюро «Эксперт» в рамках гражданского дела по иску Анапского межрайонного прокурора в интересах неопределенного круга лиц к Шахбекян Н.А., согласно которой, Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: г-к Анапа, ул. Крымская, д. 51-а соответствует требованиям СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», а также будет соответствовать СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий сооружений» при условии дальнейшего возведения здания в соответствии с требованиями действующих СНиП.

Экспертом, в выводах указанных в экспертном заключении указано, что: «Местоположение многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: г-к Анапа, ул. Крымская, д. 51-а относительно строений на соседних земельных участках не противоречит действующим строительным нормам и правилам (пожарным).

Местоположение многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: г-к Анапа, ул. Крымская, д. 51-а относительно строений на соседних земельных участках не соответствует ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Для устранения не соответствий многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: г-к Анапа, ул. Крымская, д. 51-а требованиям ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» Шахбекян Н.А. необходимо согласовать противопожарные мероприятия с противопожарной службой МЧС России.

Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: г-к Анапа, ул. Крымская, д. 51-а в повседневной эксплуатации строения по назначению, учитывая конструкционные особенности, технические характеристики и техническое состояние, обрушение не грозит, т.е. угрозу жизни и здоровью граждан не создает.»

По правилам статьи 61 Гражданского процессуального кодекса РФ преюдиция судебного акта, постановленного по другому делу, применяется в том случае, когда в нем установлены судом обстоятельства, имеющие значение при разрешении другого спора.

Так вступившим в законную силу Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 19.12.2011 года по делу № 2-3636/2011 установлено, что из заключения эксперта не следует, что на спорном объекте допущены нарушения противопожарных норм и правил.

Как следует из материалов дела спорное строение создано на принадлежащем истцу земельном участке, соответствует установленным нормам и правилам, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Также судом установлено, что Шахбекян Н.А. предпринял надлежащие меры к легализации объекта, обращался с заявлением в «Анапский многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» о выдаче разрешения на ввод объекта, расположенного по адресу г. Анапа, ул. крымская, 51а, в эксплуатацию, что подтверждается регистрационной карточкой № 7290/1-12.

Кроме того выпиской из протокола заседания межведомственной комиссии по предупреждению и пресечению самовольного строительства на территории г-к Анапа № 2 от 27.04.2012 г., решено, что сохранение самовольно возведенного многоквартирного жилого дома не нарушает права и охраняемые законом интересы юридических и физических лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, Шахбекян Н.А. рекомендовано обратиться с иском в суд о признании права собственности на указанный объект, общей площадью 1916,9 кв.м., расположенный по адресу г. Анапа, ул. Крымская, 51а.

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

р е ш и л:

Исковое заявление Шахбекян Норайра Амбарцумовича удовлетворить.

Признать право собственности за Шахбекян Норайром Амбарцумовичем (04.02.1976 года рождения) на следующее недвижимое имущество, расположенное по адресу: город-курорт Анапа, ул. Крымская, д. 51а:

на помещение №1, расположенное в цокольном этаже, литер под Б, общей площадью 35,5 кв.м.;

на помещение №2, расположенное в цокольном этаже, литер под Б, общей площадью 39,1 кв.м.;

на помещение №3, расположенное в цокольном этаже, литер под Б, общей площадью 31,0 кв.м.;

на помещение №4, расположенное в цокольном этаже, литер под Б, общей площадью 31,0 кв.м.;

помещение общего пользования: лестничная клетка № I, расположенная в цокольном этаже, литер под Б, площадью 9,5 кв.м.;

помещение общего пользования: подсобка II, расположенная в цокольном этаже, литер под Б, площадью 2,5 кв.м.;

помещение общего пользования: коридор III, расположенный в цокольном этаже, литер под Б, площадью 22,6 кв.м.;

помещение общего пользования: сан.узел IV, расположенный в цокольном этаже, литер под Б, площадью 2,4 кв.м.;

помещение №5, расположенное на первом этаже, литер Б, общей площадью 169,4 кв.м.;

помещения общего пользования – лестничная клетка № V, расположенная на первом этаже, литер Б, площадью 12,5 кв.м.;

помещения общего пользования – котельная № V/I, расположенная на первом этаже, литер Б, площадью 10,2 кв.м.;

квартиру № 1, расположенную на втором этаже, литер Б, общей площадью 64,4 кв.м., в том числе жилой – 35,6 кв.м.;

квартиру № 2, расположенную на втором этаже, литер Б, общей площадью 108,5 кв.м., в том числе жилой – 75,3 кв.м.;

квартиру № 3, расположенную на втором этаже, литер Б, общей площадью 42,3 кв.м., в том числе жилой – 23,3 кв.м.;

помещения общего пользования: лестничная клетка № VI, расположенная на втором этаже, литер Б, площадью 15,4 кв.м.;

квартиру № 4, расположенную на третьем этаже, литер Б, общей площадью 64,7 кв.м., в том числе жилой – 35,7 кв.м.;

квартиру № 5, расположенную на третьем этаже, литер Б, общей площадью 64,6 кв.м., в том числе жилой – 35,4 кв.м.;

квартиру № 6, расположенную на третьем этаже, литер Б, общей площадью 42,9 кв.м., в том числе жилой – 17,0 кв.м.;

квартиру № 7, расположенную на третьем этаже, литер Б, общей площадью 42,0 кв.м., в том числе жилой – 23,2 кв.м.;

помещения общего пользования: лестничная клетка № VII, расположенная на третьем этаже, литер Б, площадью 15,4 кв.м.;

квартиру № 8, расположенную на четвертом этаже, литер Б, общей площадью 64,6 кв.м., в том числе жилой – 35,8 кв.м.;

квартиру № 9, расположенную на четвертом этаже, литер Б, общей площадью 65,3 кв.м., в том числе жилой – 34,7 кв.м.;

квартиру № 10, расположенную на четвертом этаже, литер Б, общей площадью 42,8 кв.м., в том числе жилой – 17,1 кв.м.;

квартиру № 11, расположенную на четвертом этаже, литер Б, общей площадью 42,2 кв.м., в том числе жилой – 23,2 кв.м.;

помещения общего пользования: лестничная клетка № VIII, расположенная на четвертом этаже, литер Б, площадью 15,4 кв.м.;

квартиру № 12, расположенную на пятом этаже, литер Б, общей площадью 64,6 кв.м., в том числе жилой – 35,8 кв.м.;

квартиру № 13, расположенную на пятом этаже, литер Б, общей площадью 65,3 кв.м., в том числе жилой – 34,7 кв.м.;

квартиру № 14, расположенную на пятом этаже, литер Б, общей площадью 42,8 кв.м., в том числе жилой – 17,1 кв.м.;

квартиру № 15, расположенную на пятом этаже, литер Б, общей площадью 42,2 кв.м., в том числе жилой – 23,2 кв.м.;

помещения общего пользования: лестничная клетка № IX, расположенная на пятом этаже, литер Б, площадью 15,4 кв.м.;

квартиру № 16, расположенную на шестом этаже и мансарде, литер Б, надБ, общей площадью 98,0 кв.м., в том числе жилой – 68,0 кв.м.;

квартиру № 17, расположенную на шестом этаже и мансарде, литер Б, надБ, общей площадью 88,8 кв.м., в том числе жилой – 57,4 кв.м.;

квартиру № 18, расположенную на шестом этаже и мансарде, литер Б, надБ, общей площадью 66,4 кв.м., в том числе жилой – 38,1 кв.м.;

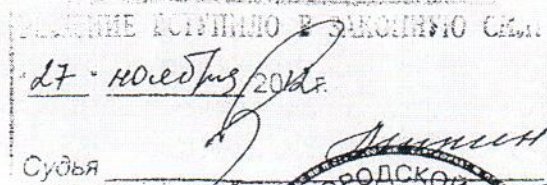
квартиру № 19, расположенную на шестом этаже и мансарде, литер Б, надБ, общей площадью 69,8 кв.м., в том числе жилой – 49,3 кв.м.;

помещения общего пользования: лестничная клетка № X, расположенная на шестом этаже, литер Б, площадью 15,4 кв.м.;

Указать, что решение является основанием для регистрации в Анапском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю права собственности на указанные объекты.

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

Председательствующий: *подпись*



Судья
В соответствии с
Михайлова
процессуально