

Решение  
Именем Российской Федерации

«16» июня 2011 года

г. Анапа

Анапский городской суд Краснодарского края в составе:  
председательствующего Кашкарова С.В.,  
при секретаре Даниелине С.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Администрации муниципального образования город Анапа к Шайнян Изольде Давидовне о сносе самовольного строения и по встречному иску Шайнян Изольды Давидовне к Администрации муниципального образования город Анапа о признании права собственности,

Установил.

Администрация муниципального образования город Анапа обратилась в суд с иском к Шайнян И.Д. о сносе самовольного строения, а именно: четырехэтажного здания (трехэтажного здания с поковым этажом), расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 51. В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что ответчик осуществил без разрешительной и проектной документации, на земельном участке не отведенном для целей строительства, строительство здания. В виду отсутствия у ответчика указанных документов истец считает строения самовольными и подлежащими сносу.

Шайнян И.Д. исковые требования не признала, предъявила встречные требования к Администрации муниципального образования город Анапа, в которых просит суд признать право собственности на жилой дом литер А, площадью 1 275,7 кв.м., расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 51, мотивируя свои требования тем, что ей на праве собственности принадлежит земельный участок № 51 по ул. Крымская в г. Анапе. Она осуществила строительство жилого дома, получила разрешительную документацию. Считает, что действия ответчика являются незаконными, поскольку спорное строение соответствует всем строительным требованиям, прав третьих лиц не нарушает. С учетом чего она вынуждена просить суд признать право собственности на жилой дом литер А, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 51.

Представитель истца Администрации муниципального образования город Анапа Багмут Е.Н. в судебном заседании настаивала на удовлетворении исковых требований, встречные требования не признала, приведя те же доводы, что и в обоснование своих исковых требований.

В судебном заседании представитель ответчика Коспюк Г.В. исковые требования администрации не признала, предоставила документы, подтверждающие их возражения. Просила суд удовлетворить встречный иск по основаниям указанным в нем.

Проверив материалы дела, заслушав стороны, суд находит требования администрации подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 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 норм и правил.

Как видно из материалов дела ответчику Шайнян И.Д. принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 482 кв.м., предназначенный для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 51, на основании договора купли-продажи недвижимости от 21.04.2009 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 23 АЕ № 964449 от 15.09.2009 г.

Постановлением Администрации муниципального образования город Анапа от 11 июня 2011 года № 1261 был утвержден градостроительный план земельного участка площадью 482 кв.м., с кадастровым номером 23:07:0101019:68, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, д. 51

Согласно разрешения на строительство № 238 от 15 июня 2010 года, выданного Администрацией муниципального образования город Анапа, Шайнян И.Д. было разрешено строительство трехэтажного с подвалом индивидуального жилого дома, по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, д. 51.

Из материалов дела следует, Шайнян И.Д. обратилась в администрацию города с просьбой о получении разрешения на строительство. После чего она получила разрешение на строительство, изготовила и получила проект спорного строения, также все необходимые технические условия всех служб города.

Согласно имеющегося в материалах дела технического паспорта ФГУП «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ от 20.04.2011 г., спорное строение является четырехэтажным жилым домом литер А, является объектом завершенного строительства жилым домом литер А, площадью 1 275,7 кв.м., расположенным по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 51.

Для разрешения спорного вопроса по существу судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза. В соответствии с заключением эксперта № 146/16.1 от 31 мая 2011 г., жилой дом литер А, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. ул. Крымская, 51, соответствует требованиям градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости.

В соответствии с 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.

Представленный истцом акт обследования Отдела градостроительной инспекции от 21 февраля 2011 года, суд также не может принять в качестве надлежащего доказательства, поскольку в соответствии со ст. 54 Градостроительного кодекса РФ государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 настоящего Кодекса, если иное не установлено Федеральным законом о введении в действие настоящего Кодекса.

Органом строительного надзора на территории Краснодарского края является Управление государственного строительного надзора Краснодарского края, и, следовательно, никакая другая организация в силу п. 7 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ не вправе осуществлять государственный строительный надзор. Постановление главы муниципального образования г. Анапа от 08 декабря 2010 года которым утверждено Положение о градостроительной инспекции администрации муниципального образования г. Анапа и на которое представитель УАиГ указывает как на основание и правомерность проведенного обследования не может быть принято во внимание поскольку, постановлением Администрации муниципального образования г. Анапа от 31 июля 2009 года № 377 ранее вынесенное постановление от 21 июля 2006 года отменено ввиду его незаконности, следовательно, и на момент проводимой проверки 21 февраля 2011 года указанное постановление было незаконно и не могло наделять работников отдела градостроительной инспекции УАиГ г. Анапа полномочиями проведения государственного надзора за строительством. В судебном заседании также установлено, что акт обследования был составлен без выхода на место, Шайнян И.Д. не уведомлялась о проводимой проверке, у нее не истребовались документы на строительство спорного объекта и документы на земельный участок, однако сделан вывод о том, что строение возведено с нарушением градостроительного кодекса.

Приведенное свидетельствует о том, что указанный объект возведен на земельном участке, находящемся в пользовании ответчика и предназначенном для этих целей, в порядке установленном законом, без существенного нарушения градостроительных и строительных норм и правил, строительство осуществлено без нарушений прав и охраняемых законом интересов третьих лиц и не создает угрозу жизни либо здоровью граждан, а поэтому не подлежит сносу.

Что касается нарушения соответчиками санитарных, строительных, градостроительных и земельных норм и правил при реконструкции жилого дома, то в нарушение ст. 56 ГПК РФ, доказательств тому истцом и третьими лицами не представлено, отсутствуют заключения каких-либо экспертиз говорящих о нарушении каких-либо норм и правил. В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается, как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законом. Бремя доказывания нарушения существующего права лежит в данном случае на истце. Кроме акта обследования, который был составлен без выхода на место, при этом Шайнян И.Д. не уведомлялась о проводимой проверке, у нее не истребовались документы на строительство спорного объекта и документы на земельный участок, и не является надлежащим доказательством, истец никаких иных письменных доказательств не предоставил.

Ответчик по первоначальному иску Шайнян И.Д. обратилась в суд с встречным иском к администрации муниципального образования о признании права собственности на объект незавершенного строительства жилой дом литер А, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 51.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является 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. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи. 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. 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.

Рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства, в том числе экспертные заключения, подтверждающие соответствие спорного строения разрешенному использованию земельного участка, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, строительным и другим нормам и правилам, суд сделал вывод о том, что сохранение возведенных силами Шанин И.Д. на принадлежащем ей на праве собственности земельном участке спорной постройки и ее дальнейшая эксплуатация не создает угрозы жизни и здоровью граждан и не нарушает прав и законных интересов третьих лиц.

При таких обстоятельствах, суд не нашел оснований для признания спорного объекта недвижимости самовольной постройкой и приходит к выводу о необходимости в удовлетворении исковых требований Администрации муниципального образования город Анапа о сносе, отказать, удовлетворить встречные иски требования Шанин И.Д.

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

Решил:

Администрации муниципального образования город Анапа в удовлетворении искового заявления к Шанин Изольде Давидовне о сносе самовольного строения, отказать.

Встречный иск Шанин Изольды Давидовне к Администрации муниципального образования город Анапа о признании права собственности на строение, удовлетворить.

Признать за Шанин Изольдой Давидовной право собственности на жилой дом литер А, площадью 1 275,7 кв.м., расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 51.

Снять с Анапского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю запрет на производство государственной регистрации прав и перехода прав на четырехэтажное здание, а также земельный участок, находящиеся по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 51.

Снять с Шанин Изольды Давидовны и иных лиц запрет на проведение строительных, монтажных и иных работ по строительству четырехэтажного дома на земельном участке, по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 51.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегию по гражданским делам Краснодарского краевого суда в течение десяти дней путем подачи кассационной жалобы через Анапский городской суд.

Председательствующий – подпись.

«Копия верна»

Судья

С.В. Кашкаров

Кашкаров С.В.