

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

15 октября 2010г. Анапский районный суд Краснодарского края в составе:  
судьи  
при секретаре  
представителя истца (ответчика) по доверенности Гридчиной Л.Н., ответчика (истца)  
Петросян В.З.

Киндт С.А.

Левиной И.Г.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Администрации МО г.-к. Анапа к Петросян Владиславу Завеновичу о сносе самовольного строения, встречному иску Петросян Владислава Завеновича к Администрации МО г.-к. Анапа о признании права собственности

УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования г.-к. Анапа Краснодарского края обратилась в суд с иском к Петросян В.З. о сносе самовольной постройки - пятиэтажного строения, неправильной в плане формы размером 18,0 х 20,0 м, площадью застройки 378 кв. м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Анапский р-н, с. Супсех, ул. Советская, 53, мотивируя свои исковые требования тем, что вышеуказанная постройка возведена без оформления соответствующей проектной, разрешительной документации и без соблюдения требований градостроительного законодательства.

Петросян В.З. обратился в суд со встречным исковым заявлением к Администрации муниципального образования г.-к. Анапа Краснодарского края о признании за ним права собственности на помещения в жилом многоквартирном доме со встроенными помещениями литер «Б», «Б1» общей площадью 2 157,0 кв. м., в том числе общей площадью квартир 1 179,2 кв. м., жилой площадью квартир 1 026,4 кв. м., общей площадью помещений вспомогательного использования 152,8 кв. м., общей площадью балконов, лоджий, веранд и террас 129,6 кв. м., общей площадью обособленных нежилых помещений 677,5 кв. м., общей площадью помещений общего пользования 170,7 кв. м., расположенном на земельном участке общей площадью 672 кв. м., категория земель: земли населённых пунктов - под индивидуальное жилищное строительство, с кадастровым номером 23:37:10 01 001:0550 по адресу: Краснодарский край, Анапский р-н, с. Супсех, ул. Советская, 53. Свои встречные исковые требования Петросян В.З. мотивировал тем, что согласно свидетельству о государственной регистрации права серии 23-АЕ № 959060 от 10.09.2009 г. на основании договора купли-продажи недвижимости от 20.08.2009 г. ему на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 672 кв. м., категория земель: земли населённых пунктов - под индивидуальное жилищное строительство, с кадастровым номером 23:37:10 01 001:0550, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский р-н, с. Супсех, ул. Советская, 53. На вышеуказанном земельном участке им самовольно был возведён жилой многоквартирный дом со встроенными помещениями литер «Б», «Б1» общей площадью 2 157,0 кв. м., в том числе общей площадью квартир 1 179,2 кв. м., жилой площадью квартир 1 026,4 кв. м., общей площадью помещений вспомогательного использования 152,8 кв. м., общей площадью балконов, лоджий, веранд и террас 129,6 кв. м., общей площадью обособленных нежилых помещений 677,5 кв. м., общей площадью помещений общего пользования 170,7 кв. м. В соответствии с письмом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному

хозяйству от 08.08.2006 г. № СК-3421/08 с 01.01.2007 г. проектная документация объектов, начатых строительством и разработанная на отдельные этапы возведения зданий и сооружений (фундаменты, надземная часть и т. п.) к рассмотрению Главгосэкспертизой России не принимается. Ссылаясь на п. 3 ст. 222 ГК РФ, считает, что за ним (Петросян В.З.) может быть признано право собственности на помещения в самовольно возведённом жилом многоквартирном доме со встроенными помещениями литер «Б», «Б1» общей площадью 2 157,0 кв. м., в том числе общей площадью квартир 1 179,2 кв. м., жилой площадью квартир 1 026,4 кв. м., общей площадью помещений вспомогательного использования 152,8 кв. м., общей площадью балконов, лоджий, веранд и террас 129,6 кв. м., общей площадью обособленных нежилых помещений 677,5 кв. м., общей площадью помещений общего пользования 170,7 кв. м.

В судебном заседании представитель истца (ответчика) Администрации муниципального образования г.-к. Анапа Краснодарского края по доверенности Гридчина Л.Н. искивые требования поддержала в полном объёме по основаниям, изложенным в исковом заявлении, в удовлетворении встречных исковых требований Петросян В.З. просила отказать.

Ответчик (истец) Петросян В.З. в судебном заседании встречные искивые требования поддержал в полном объёме по основаниям, изложенным во встречном исковом заявлении, а искивые требования Администрации муниципального образования г.-к. Анапа Краснодарского края просил оставить без удовлетворения.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителя истца (ответчика) Администрации муниципального образования г.-к. Анапа Краснодарского края по доверенности Гридчиной Л.Н., ответчика (истца) Петросян В.З., а так же показания специалиста Проскурина А.Ф., встречные искивые требования Петросян В.З. о признании права собственности на помещения в самовольной постройке считает законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению, а искивые требования Администрации муниципального образования г.-к. Анапа Краснодарского края о сносе самовольной постройки подлежащими оставлению без удовлетворения по следующим основаниям:

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серии 23-АЕ № 959060 от 10.09.2009 г. на основании договора купли-продажи недвижимости от 20.08.2009 г. Петросян В.З. на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 672 кв. м., категория земель: земли населённых пунктов - под индивидуальное жилищное строительство, с кадастровым номером 23:37:10 01 001:0550, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский р-н, с. Супсех, ул. Советская, 53.

В соответствии с под. 2 п. 1 ст. 40 ЗК 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 разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

На вышеуказанном земельном участке Петросян В.З. самовольно был возведён жилой многоквартирный дом со встроенными помещениями литер «Б», «Б1» общей площадью 2 157,0 кв. м., в том числе общей площадью квартир 1 179,2 кв. м., жилой площадью квартир 1 026,4 кв. м., общей площадью помещений вспомогательного использования 152,8 кв. м., общей площадью балконов, лоджий, веранд и террас 129,6 кв. м., общей площадью обособленных нежилых помещений 677,5 кв. м., общей площадью помещений общего пользования 170,7 кв. м.

В соответствии с письмом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 08.08.2006 г. № СК-3421/08 с 01.01.2007 г.

проектная документация объектов, начатых строительством и разработанная на отдельные этапы возведения зданий и сооружений (фундаменты, надземная часть и т. п.) к рассмотрению Главгосэкспертизой России не принимается.

Согласно заключения о результатах обследования строительных конструкций здания лит. «Б» многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подвалом литер «Б1» по адресу: Краснодарский край, Г.-К. Анапа, С, Су-Псех, ул. Советская, 53, составленному ООО «Стройэксперт» 01.10.2010г. « на основании результатов технического обследования здания лит. «Б» многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подвалом литер «Б1», по адресу: Краснодарский край, г.-к. Анапа, с. Супсех, ул. Советская, 53 сделан вывод о том, что объемно-планировочные решения по зданию, целом, не противоречат нормам проектирования и строительства зданий. Примененные в здании технические решения по несущим и ограждающим конструкциям отвечают требованиям действующих норм строительного проектирования и производства работ, чем обеспечивается прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций здания. Тем самым, не нарушаются права и охраняемые законом интересы других лиц, и не создается угроза жизни и здоровью граждан».

Допрошенный в судебном заседании в качестве специалиста Проскурин А.Ф. подтвердил вывод, изложенные в вышеуказанном заключении.

В соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт, кроме случаев, предусмотренных п. 3 настоящей статьи.

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...

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

В п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что 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 её легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

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, 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 создаёт ли угрозу жизни и здоровью граждан.

В судебном заседании было установлено, что на имя главы Администрации муниципального образования г.-к. Анапа Краснодарского края Петросян В.З. обратился с письменным заявлением от 04.10.2010 г. в котором содержалась просьба решить вопрос о сохранении самовольно возведённого им жилого многоквартирного

дома со встроенными помещениями и выдать ему разрешение на ввод его в эксплуатацию.

Таким образом, поскольку самовольная постройка - многоквартирный дом со встроенными помещениями литер «Б», «Б1» общей площадью 2 157,0 кв. м., в том числе общей площадью квартир 1 179,2 кв. м., жилой площадью квартир 1026,4 кв. м., общей площадью помещений вспомогательного использования 152,8 кв. м., общей площадью балконов, лоджий, веранд и террас 129,6 кв. м., общей площадью обособленных нежилых помещений 677,5 кв. м., общей площадью помещений общего пользования 170,7 кв. м. Петросян В.З. возведён на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, его строительные конструкции соответствуют требованиям СНиП, эксплуатация по целевому назначению не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, Петросян В.З. предпринимались меры по его легализации, а так же в связи с тем, что в соответствии с письмом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 08.08.2006 г. № СК-3421/08 с 01.01.2007 г. проектная документация объектов, начатых строительством и разработанная на отдельные этапы возведения зданий и сооружений (фундаменты, надземная часть и т. п.) к рассмотрению Главгосэкспертизой России не принимается, поэтому в силу п. 3 ст. 222 ГК РФ с учётом разъяснений в п. 22 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» суд считает, что имеются все правовые основания для признания за Петросян В.З. права собственности на помещения расположенные в нём.

В соответствии с ч. 3 ст. 144 ГПК РФ в случае отказа в иске принятые меры по обеспечению иска сохраняются до вступления в законную силу решения суда. Однако судья или суд одновременно с принятием решения суда или после его принятия может вынести определение суда об отмене мер по обеспечению иска.

С учётом характера спорных правоотношений и в связи с отказом в иске Администрации муниципального образования г.-к. Анапа Краснодарского края о сносе самовольной постройки, суд, руководствуясь ч. 3 ст. 144 ГПК РФ, считает необходимым одновременно с принятием решения отменить обеспечительные меры, наложенные определением от 11 мая 2010г.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ суд взыскивает с Петросян В.З. госпошлину в доход государства в сумме 52597 руб.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

Отказать в удовлетворении иска Администрации МО г.-к. Анапа к Петросян Владиславу Завеновичу о сносе самовольного строения.

Удовлетворить иск Петросян Владислава Завеновича к Администрации МО г.-к. Анапа о признании права собственности.

Признать за Петросян Владиславом Завеновичем право собственности в жилом многоквартирном доме со встроенными помещениями литер «Б», «Б1» общей площадью 2 157,0 кв. м., в том числе общей площадью квартир 1 179,2 кв. м., жилой площадью квартир 1026,4 кв. м., общей площадью помещений вспомогательного использования 152,8 кв. м., общей площадью балконов, лоджий, веранд и террас 129,6 кв. м., общей площадью обособленных нежилых помещений 677,5 кв. м., общей площадью помещений общего пользования 170,7 кв. м., расположенном на земельном участке общей площадью 672 кв. м., категория земель: земли населённых пунктов - под индивидуальное жилищное строительство, с кадастровым номером

23:37:10 01 001:0550 по адресу: Краснодарский край, Анапский р-н, с. Супсех, ул. Советская, 53, на следующие помещения:

В подвале литер «Б1» на обособленное нежилое помещение № 1 общей площадью 245,9 кв. м., № 2 общей площадью 63,9 кв. м., № 3 общей площадью 30,8 кв. м., всего общей площадью 340,6 кв. м.

На первом этаже литер «Б» на обособленное нежилое помещение магазин № 1 общей площадью 336,9 кв. м., на помещение общего пользования лестничную клетку № 2 общей площадью 13,6 кв. м., всего общей площадью 350,5 кв. м.

В литере «Б» на:

- квартиру № 1 общей площадью 33,2 кв. м., жилой площадью 30,5 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,7 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 11,2 кв. м., общей площадью всех помещений 44,4 кв. м.

- квартиру № 2 общей площадью 26,3 кв. м., жилой площадью 23,4 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,9 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 3,9 кв. м., площадью всех помещений 30,2 кв. м.

- квартиру № 3 общей площадью 26,7 кв. м., жилой площадью 24,0 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,7 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 3,9 кв. м., площадью всех помещений 30,6 кв. м.

- квартиру № 4 общей площадью 24,5 кв. м., жилой площадью 21,4 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 3,1 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 3,2 кв. м., площадью всех помещений 27,7 кв. м.

- квартиру № 5 общей площадью 32,8 кв. м., жилой площадью 26,4 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 6,4 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 4,4 кв. м., площадью всех помещений 37,2 кв. м.

- квартиру № 6 общей площадью 32,2 кв. м., жилой площадью 25,8 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 6,4 кв. м., площадью всех помещений 32,2 кв. м.

- квартиру № 7 общей площадью 24,7 кв. м., жилой площадью 21,5 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 3,2 кв. м., площадью всех помещений 24,7 кв. м.

- квартиру № 8 общей площадью 26,5 кв. м., жилой площадью 23,9 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,6 кв. м., площадью всех помещений 26,5 кв. м.

- квартиру № 9 общей площадью 26,8 кв. м., жилой площадью 23,9 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,9 кв. м., площадью всех помещений 26,8 кв. м.

- квартиру № 10 общей площадью 22,1 кв. м., жилой площадью 19,1 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 3,0 кв. м., площадью всех помещений 22,1 кв. м.

- квартиру № 11 общей площадью 19,0 кв. м., жилой площадью 16,7 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,3 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 5,8 кв. м., площадью всех помещений 24,8 кв. м.

- помещения общего пользования: лестничную клетку № 3 общей площадью 8,5 кв. м., коридор № 4 общей площадью 32,9 кв. м., всего общей площадью 41,4 кв. м.

- квартиру № 12 общей площадью 33,2 кв. м., жилой площадью 30,5 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,7 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 11,2 кв. м., общей площадью всех помещений 44,4 кв. м.

- квартиру № 13 общей площадью 26,3 кв. м., жилой площадью 23,4 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,9 кв. м., площадью

балконов, лоджий, веранд и террас 3,9 кв. м., общей площадью всех помещений 30,2 кв. м.

- квартиру № 14 общей площадью 26,7 кв. м., жилой площадью 24,0 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,7 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 3,9 кв. м., общей площадью всех помещений 30,6 кв. м.

- квартиру № 15 общей площадью 24,5 кв. м., жилой площадью 21,4 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 3,1 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 3,2 кв. м., общей площадью всех помещений 27,7 кв. м.

- квартиру № 16 общей площадью 32,8 кв. м., жилой площадью 26,4 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 6,4 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 4,4 кв. м., общей площадью всех помещений 37,2 кв. м.

- квартиру № 17 общей площадью 32,2 кв. м., жилой площадью 25,8 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 6,4 кв. м., общей площадью всех помещений 32,2 кв. м.

- квартиру № 18 общей площадью 24,7 кв. м., жилой площадью 21,5 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 3,2 кв. м., общей площадью всех помещений 24,7 кв. м.

- квартиру № 19 общей площадью 26,5 кв. м., жилой площадью 23,9 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,6 кв. м., общей площадью всех помещений 26,5 кв. м.

- квартиру № 20 общей площадью 26,8 кв. м., жилой площадью 23,9 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,9 кв. м., общей площадью всех помещений 26,8 кв. м.

- квартиру № 21 общей площадью 22,1 кв. м., жилой площадью 19,1 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 3,0 кв. м., общей площадью всех помещений 22,1 кв. м.

- квартиру № 22 общей площадью 19,0 кв. м., жилой площадью 16,7 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,3 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 5,8 кв. м., общей площадью всех помещений 24,8 кв. м.

- помещения общего пользования: лестничную клетку № 5 общей площадью 8,5 кв. м., коридор № 6 общей площадью 32,9 кв. м., всего общей площадью 41,4 кв. м.

- квартиру № 23 общей площадью 33,2 кв. м., жилой площадью 30,5 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,7 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 11,2 кв. м., общей площадью всех помещений 44,4 кв. м.

- квартиру № 24 общей площадью 26,3 кв. м., жилой площадью 23,4 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,9 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 3,9 кв. м., общей площадью всех помещений 30,2 кв. м.

- квартиру № 25 общей площадью 26,7 кв. м., жилой площадью 24,0 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,7 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 3,9 кв. м., общей площадью всех помещений 30,6 кв. м.

- квартиру № 26 общей площадью 24,5 кв. м., жилой площадью 21,4 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 3,1 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 3,2 кв. м., общей площадью всех помещений 27,7 кв. м.



- квартиру № 42 общей площадью 26,8 кв. м., жилой площадью 23,9 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,9 кв. м., площадью всех помещений 26,8 кв. м.

- квартиру № 43 общей площадью 22,1 кв. м., жилой площадью 19,1 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 3,0 кв. м., площадью всех помещений 22,1 кв. м.

- квартиру № 44 общей площадью 19,0 кв. м., жилой площадью 16,7 кв. м., площадью помещений вспомогательного использования 2,3 кв. м., площадью балконов, лоджий, веранд и террас 5,8 кв. м., площадью всех помещений 24,8 кв. м.

- помещения общего пользования: коридор № 9 общей площадью 32,9 кв. м.

Взыскать с Петросян Владислава Завеновича госпошлину в доход государства в сумме 52597 руб. (пятьдесят две тысячи пятьсот девяносто семь руб.)

Отменить меры обеспечения иска Администрации МО г.-к. Анапа к Петросян Владиславу Завеновичу о сносе самовольного строения, в соответствии с определением Анапского районного суда Краснодарского края от 11 мая 2010г. о запрете Петросян Владиславу Завеновичу осуществлять все виды строительных работ по строительству жилого дома, расположенного на земельном участке площадью 672 кв. м. по адресу: Краснодарский край, г.-к. Анапа, с. Супсех ул. Советская д. 53 и запрете УФРС по Краснодарскому краю осуществлять государственную регистрацию прав и переход прав на жилой дом, расположенный на земельном участке площадью 672 кв. м. по адресу: Краснодарский край, г.-к. Анапа, с. Супсех, ул. Советская, 53

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд в течение 10 дней через Анапский районный суд.

Судья  
Анапского районного суда:

С.А. Киндт

КОПИЯ ВЕРНА.

СУДЬЯ КИНДТ С. А.



РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО В

ЗАКОННУЮ СИЛУ 15.05.2010г.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ АНАПСКОГО  
РАЙОННОГО СУДА

