

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

«29» августа 2013 года судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе:

председательствующего	Комбаров И.В.
судей	Заливадней Е.К., Пшеничниковой С.В.
при секретаре	Маркевиче Л.Л.
по докладу	Комбаров И.В.

слушала в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе Чернышова Александра Александровича на решение Анапского городского суда от 27 июня 2013 года,  
Выслушав доклад судьи, судебная коллегия

## УСТАНОВИЛА:

Представитель Администрации муниципального образования г-к Анапа обратился в суд с требованиями о сносе самовольно возведенного ответчиком строения. Чернышов А.А. предъявил встречный иск о признании права собственности на объект капитального строительства.

Чернышов А.А. обратился в суд со встречным иском к администрации муниципального образования г-к Анапа о признании права собственности на объект недвижимого имущества.

В судебном заседании представитель администрации г-к Анапа поддержал заявленные требования по доводам, изложенным в исковом заявлении. Против удовлетворения встречных исковых требований возражали.

Чернышов А.А. просил исковые требования о признании права собственности удовлетворить. Против удовлетворения исковых требований администрации муниципального образования г-к Анапа о сносе самовольно возведенного строения возражал.

Председатель правления ЖСК «Спутник» не явился, подал заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Обжалуемым решением Анапского городского суда от 27 июня 2013 года исковые требования Администрации муниципального образования г-к Анапа – удовлетворены.

Суд обязал Чернышова А.А. осуществить снос самовольно возведенного шестиэтажного с подвалом многоквартирного дома, по адресу: Краснодарский край, г-к Анапа, ул. Терская, 219.

В удовлетворении исковых требований Чернышева А.А. к Администрации муниципального образования г-к Анапа о признании права собственности на самовольное строение было отказано.

В апелляционной жалобе Чернышов А.А. ставит вопрос об отмене решения суда и принятии нового решения - об удовлетворении встречного искового заявления и отказе в иске администрации. Указывает, что судом неправильно применены нормы материального права, неправильно определены обстоятельства имеющие значение для дела, не



дано оценки представленным по делу доказательствам.

Проверив материалы гражданского дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, выслушав объяснения представителя Чернышова А.А. по доверенности Наточиеву А.Б., представителя Администрации муниципального образования г-к Анапа по доверенности Маркова А.А., судебная коллегия находит решение суда подлежащим отмене и вынесении нового судебного акта по делу - об отказе в удовлетворении искового заявления администрации муниципального образования г-к Анапа и удовлетворении встречного иска Чернышова А.А. по следующим основаниям.

Приходя к выводу об удовлетворении искового заявления администрации муниципального образования г-к Анапа и отказе в удовлетворении встречного иска Чернышова А.А., суд первой инстанции сослался на то, что грубые нарушения норм действующего законодательства при строительстве объекта недвижимости по адресу: Краснодарский край, г-к Анапа, ул. Терская, 219, исключают возможность признания на него права собственности и приводит к необходимости сноса строения. А также на то, что привести строение в соответствие с разрешительной документацией не представляется возможным без причинения несоразмерного ущерба зданию и без его обрушения, данный факт отражен в заключение эксперта №621-13/ос от 16 мая 2013 г. и свидетельствует о необходимости полного сноса строения.

Суд применил положение ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, признав спорное строение самовольным и подлежащим сносу, как возводимого без соответствующего разрешения.

Однако судебная коллегия не может согласиться с данным выводом.

Как следует из материалов дела, Чернышову А.А. на основании договора купли-продажи недвижимости от 24.04.2012 г. принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 331 кв.м., расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Терская, 219, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23-АК №750594, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Согласно кадастровому паспорту указанный земельный участок относится к категории земель населенных пунктов.

В соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ 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.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

Форма разрешения на строительство утверждена постановлением



Правительства РФ от 24.11.2005 г. №698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Ст. 40 Конституции РФ каждому гражданину РФ гарантировано право на жилище.

В соответствии с ч.2. ст. 40 Конституции РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления должны поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права на жилище.

Чернышов А.А., как собственник земельного участка, возвел за собственные средства и собственными силами шестиэтажный с цокольным этажом жилой дом.

Чернышовым А.А., для получения разрешения на строительство объекта был предпринят ряд мер, а именно постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 11.10.2012 г. № 3008 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Терская, 219» был утвержден градостроительный план земельного участка.

Кроме того, после утверждения градостроительного плана земельного участка администрацией муниципального образования город-курорт Анапа выдано разрешение № RU 23301000-360 от 25.10.2012 г. на строительство индивидуального трехэтажного с подвалом жилого дома.

На объект незавершенный строительством, процент готовности 55% за Чернышовым А.А. зарегистрировано право собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 15.03.2013 г.

В соответствии со ст. 48 Градостроительного кодекса РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта. В связи с чем, Чернышовым А.А. была подготовлена проектная документация в отношении спорного объекта.

Также Чернышовым А.А. своевременно были получены в ОАО «НЭСК-Электросети» технические условия для присоединения к электрическим сетям, в ОАО «Анапа Водоканал» технические условия на водоснабжение и водоотведение, получена справка отдела гражданской защиты администрации муниципального образования город-курорт Анапа о том, что земельный участок по адресу: г. Анапа, ул. Терская, 219 в зону потенциального затопления (подтопления) не попадает.

На указанном земельном участке Чернышовым А.А. было начато строительство жилого дома в соответствии с разрешительной и проектной документацией, при этом расположение объекта недвижимости полностью соответствует положениям утвержденного градостроительного плана.

В процессе осуществления строительства Чернышовым А.А. было допущено отступление от разрешительной документации, а именно вместо трех этажей с подвалом жилого дома возведено шесть этажей жилого дома.

Однако, отступление при строительстве от разрешительной документации не позволяет квалифицировать возводимый объект как



предусмотренными статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу ст. 40, 41 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка вправе возводить на нем здания (строения, сооружения) с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Аналогичная норма содержится в статье 263 Гражданского кодекса РФ, согласно которой 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.

В соответствии со ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Следовательно, собственник участка вправе по своему усмотрению осуществлять застройку земельного участка, при соблюдении градостроительных и строительных норм и правил.

В силу ч. 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 и на ином праве 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 интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Ст. 263 ГК РФ предусмотрено, что 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 назначении земельного участка.

В соответствии с требованиями ч. 2 ст. 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 ст. 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, санитарных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

В соответствии с определением суда от 15.04.2012 года...



производство которой поручено ООО «Межрегиональный центр экспертиз и консалтинга «Экспо».

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы Межрегионального центра экспертиз и консалтинга «ЭКСКО» № 621/13 от 16.03.2013 следует, что возведенный объект соответствует требованиям строительных норм и правил, градостроительных, санитарных, пожарных и других правил.

При возведении конструкций спорного строения применены материалы и конструкции заводского изготовления, что соответствует требованиям Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Конструктивная схема, объемно-планировочные решения, пути эвакуации соответствуют требованиям СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений». Пожарная безопасность конструкций спорного строения обеспечена.

Строение соответствует требованиям Федерального закона от 30.03.1999 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». Экологическая безопасность строения обеспечена выполнением требованием санитарных правил и нормативов.

Более того, шестиэтажный с цокольным этажом жилой дом находится в пределах границ своего земельного участка и не чинит препятствий в пользовании своими земельными участками и расположенными на них строениями смежным землепользователям. В материалах дела имеются письменные согласия Солововой Л.Н., Бушенецкой Л.П. собственников смежных земельных участков, расположенных по адресам г. Анапа, ул. Терская, 217 и г. Анапа, ул. Терская, 219 на строительство спорного объекта. ЖСК «Спутник» также не имеет никаких претензий по поводу строительства объекта.

Следовательно, возведенный объект не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также объект не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии со ст. 7 Земельного Кодекса РФ разрешенное использование земельного участка является составным элементом правового режима земельного участка и определяется на основании зонирования территории.

Согласно ст. 37 Градостроительного Кодекса РФ, разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом.

В соответствии с пунктом 6 статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Кроме того, частью 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Пунктами 3 и 4 статьи 1 Правил землепользования и застройки установлено, что данные правила применяются в целях обеспечения жизни и



здоровья людей, надёжности и безопасности зданий, строений и сооружений и обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами.

Как следует из разъяснений, данных в постановлении 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. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

В силу требований части 2 статьи 222 Гражданского кодекса РФ, самовольная постройка подлежит сносу, кроме случаев, предусмотренных частью 3 статьи 222 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом во владении которого находится земельный участок где осуществлена постройка.

Указанная норма права не исключает возможности признания в судебном порядке права собственности на самовольную постройку за лицом, осуществившим самовольную постройку на выделенном для этих целей земельном участке, без получения на это необходимых разрешений.

Объект самовольного строительства подлежит сохранению только в случае, если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Следовательно, объект недвижимости может быть сохранен за лицом, осуществившим его строительство на выделенном для этих целей земельном участке, при наличии: права на земельный участок; соблюдение целевого назначения земельного участка; если сохранение самовольной постройки не нарушает прав и охраняемых законом интересов третьих лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан; а строение построено с соблюдением установленных градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Разрешая требования администрации, судом первой инстанции не было учтено, что земельный участок, на котором осуществлено строительство спорного объекта, находится в законном пользовании Чернышова А.А.; неоконченный строительством жилой не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Доказательств того, что спорное строение нарушает права и законные интересы третьих лиц, администрацией муниципального образования город Краснодар не представлено.

Снос самовольно возведенного строения является крайней мерой гражданско-правовой ответственности лица осуществившего такое



строительство. При этом, устранение последствий нарушений прав должно быть соразмерно самому нарушению и не может нарушать права лица, осуществившего такое строительство.

Суд первой инстанции в нарушение статьи 67 ГПК РФ не дал оценки представленным сторонами доказательствам в их совокупности, неправильно применил закон, подлежащий применению.

При таких обстоятельствах обжалуемое судебное решение в соответствии со статьей 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене как нарушающее единообразие в толковании и применении судом норм права, регулирующих спорные правоотношения.

Отменяя обжалуемое решение суда первой инстанции, судебная коллегия на основании ст.ст. 328-330 ГПК РФ приходит к выводу о вынесении нового решения по делу - об отказе в удовлетворении искового заявления администрации муниципального образования г-к Анапа и удовлетворении встречного искового заявления Чернышова Александра Александровича.

Руководствуясь ст.ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

#### ОПРЕДЕЛИЛА:

Апелляционную жалобу Чернышова Александра Александровича удовлетворить.

Решение Анапского городского суда от 27 июня 2013 года отменить.

Принять по делу новое решение.

Исковое заявление администрации муниципального образования город – курорт Анапа к Чернышову Александру Александровичу о сносе самовольно возведенных строений оставить без удовлетворения.

Встречное искровое заявление Чернышова Александра Александровича к администрации муниципального образования город- курорт Анапа о признании права собственности удовлетворить.

Признать за Чернышовым Александром Александровичем право собственности на шестиэтажный с цокольным этажом жилой дом, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Тверская, 219.

Апелляционное определение является основанием для регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю права собственности Чернышова Александра Александровича на шестиэтажный с цокольным этажом жилой дом, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Тверская, 219.

Председательствующий:

Судьи краевого суда:

Official stamp of the court with handwritten signatures and the text: КОПИЯ ВЕРНА, СУДЬЯ, КОНСУЛЬТ. МАРЕНКО С.А.

Прочито и  
принудено

В количестве 7 листов

Судья

*В. И. [Signature]*

