

Дело № 2-2/2023

УИД: 23RS0002-01-2014-004956-38

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«23» июня 2023 года

город Сочи

Адлерский районный суд города Сочи Краснодарского края в составе:

Председательствующего судьи Шепилова С.В.,

При секретаре Бондаревой Д.А.,

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению администрации города Сочи к <***> о сносе самовольно возведенного строения и встречному исковому заявлению <***> к администрации города Сочи о признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Администрация города Сочи обратилась в суд с иском к <***> о сносе самовольно возведенного строения. В ходе судебного разбирательства представитель администрации города Сочи уточнила исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ. В обоснование уточненных исковых требований указано, что специалистом отдела архитектуры и градостроительства администрации Адлерского района города Сочи в ходе проведения осмотра земельного участка по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Старонасыпная, 1, установлено следующее: согласно выписки из ЕГРН от 12.12.2013, земельный участок площадью 915 кв.м., с кадастровым номером №, категория земель: земли населенных пунктов-для обеспечения эксплуатации нежилого здания-склада литер «Б, б, б1», предоставлен в пользование на условиях аренды, договор от 28.02.2013 № №, <***>. Срок действия договора до 07.02.2062. Так же согласно выписке из ЕГРН, на земельном участке расположено нежилое здание – склад литер «Б, б, б1», общей площадью 516,2 кв.м., этажность: 2, принадлежащий по праву собственности <***>. На момент обследования установлено, что нежилое здание – склад литер «Б, б, б1», общей площадью 516,2 кв.м., этажность: 2, демонтировано. Ответчик на земельном участке возвел капитальное строение, ориентировочными размерами 40м x 19 м. Разрешительная документация на возведение объекта не предоставлена. Факт возведения объекта самовольного строительства подтверждается актом осмотра земельного участка от 12.12.2013 № 123, составленного специалистом отдела архитектуры и градостроительства администрации Адлерского района города Сочи и фотоматериалом.

На основании изложенного, с учетом материалов выездной проверки на земельном участке с кадастровым номером №, полагая, что имеются признаки самовольной постройки, установленные п. 1 ст. 222 ГК РФ, представитель истца, просила суд, осуществить за свой счет снос самовольно возведенного пятиэтажного объекта недвижимости, размера в плане ориентировочно 40 м x 19 м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером №, площадью 915 кв.м., по адресу: <адрес> и привести земельный участок в первоначальное состояние. Признать недействительным свидетельство о государственной регистрации права на 2-х этажное здание-склад литер «Б, б, б1», общей площадью 516,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Старонасыпная, 1, выданное в отношении <***> Управлению Росреестра по Краснодарскому краю аннулировать запись регистрации от 30.04.2008 года № о праве собственности на 2-х этажное здание – склад литер «Б, б, б1», общей площадью 516,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Старонасыпная, 1, в отношении <***>.

<***> обратился в Адлерский районный суд города Сочи со встречным иском заявлением к администрации города Сочи о признании права собственности. В ходе судебного разбирательства, <***> уточнил исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ.

В обоснование требований уточненного встречного искового заявления указал, что в 2013 году <***> на основании проектной документации, разработанной архитектурной мастерской Люберецкого М.Г., в правомерных границах принадлежащего ему земельного участка начал строительство многоквартирного жилого дома. Согласно заключению эксперта № 506 от 11.06.2015 пятиэтажное строение, расположенное по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Старонасыпная, 1, возведено единым блоком, имеет один подъезд, две лифтовые шахты (для грузового и пассажирского лифтов) и лестничную клетку. С третьего по девятые этажи строение имеет балконы, расположенные в шахматном порядке (через этаж). Строение имеет правильную прямоугольную форму в плане, размерами по наружному контуру: длина 36,4 м., ширина 18,4 м., высота строения 31,05 м. Площадь застройки 669,8 кв.м. Общая площадь помещений в строении 5431,2 кв.м., кроме того, площадь балконов 467,9 кв.м., строение предназначено для использования как жилое (многоквартирный жилой дом). Возведенный объект соответствует градостроительным, строительным нормам и правилам, не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, <***> просил суд, признать за ним право собственности на здание, назначение: многоквартирный жилой дом, общей площадью 5430,1 кв.м., из их: нежилые помещения площадью 1158,4 кв.м., общая

площадь квартир здания 3600,7 кв.м., в том числе жилая площадь квартир 3600,7 кв.м., площадь помещений общего пользования 671,0 кв.м., кроме того площадь балконов 467,9 кв.м., этажность: 9, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №, по адресу: г. <адрес>.

Представители истца (ответчика по встречному иску) администрации города Сочи, действующий на основании доверенности, в судебном заседании на уточненных исковых требованиях настаивал, просил иск удовлетворить в полном объеме по основаниям в нем указанным.

Представитель ответчика (истец по встречному иску), действующая на основании доверенности, в судебном заседании просила в удовлетворении иска администрации города Сочи отказать, встречное исковое заявления <***> удовлетворить.

Представители Управления Росреестра по Краснодарскому краю в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом. Ходатайств об отложении слушания дела не поступало.

Третьи лица: Перевозкина Т.В., Ильина З.Х., Иванникова И.Н., Бобкина С.С., Бордовская Е.В., Бордовский В.Б., Авджян Л.А., Постаушкина А.С., ООО ПКФ «Афина ЛТД», Никифорова Я.А., Кикоть А.А., Сенина П.Ф., Филатова А.П., Боброва О.С., Давыдова Ю.В., Кушнарченко В.Г., Чуфанова Л.Н., Карпенко С.Е., Ткаченко И.В., Машукова С.М. в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом. Ходатайств об отложении слушания дела не поступало.

Суд считает возможным рассмотреть гражданское дело при данной явке сторон, в соответствии с ч. 3 ст. 167 ГПК РФ.

Изучив материалы дела, суд приходит к выводу, что исковые требования администрации города Сочи о сносе самовольной постройки обоснованы и подлежат удовлетворению в полном объеме, а встречные исковые требования о признании права собственности удовлетворению не подлежат в силу своей необоснованности.

Материалами дела установлено следующее:

Земельный участок с кадастровым номером №, площадью 915 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов-для обеспечения эксплуатации нежилого здания-склада литер «Б, б, б1», предоставлен <***> в пользование на условиях аренды, что подтверждается договором о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № № от 28.02.2013. Срок действия договора до 07.02.2062.

На земельном участке с кадастровым номером №, по адресу: <адрес> возведен многоквартирный жилой дом общей площадью 5430,1 кв.м., из их: нежилые помещения площадью 1158,4 кв.м., общая площадь квартир здания 3600,7 кв.м., в том числе жилая площадь квартир 3600,7 кв.м., площадь помещений общего пользования 671,0 кв.м., кроме того площадь балконов 467,9 кв.м., этажность: 9, что подтверждается техническим паспортом выполненным отделением Южного филиала ОАО «Госземкадастрсъёмка»-ВИСХАГИ по городу-курорту Сочи от 16.06.2015, инвентарный номер 000513.

Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в п. п. 1 – 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома (ч. 6 ст. 15 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 3 ст. 16 ЖК РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, 1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется),

при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее – требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии с пунктом 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают параметры разрешенного строительства реконструкции, установленные градостроительным регламентом. Следовательно, решение вопроса о возможности сохранения спорного объекта в перепланированном виде относится к компетенции уполномоченных органов, после чего во внесудебном порядке можно будет внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним измененные сведения об имуществе.

В материалах дела отсутствуют достоверные сведения о том, что спорная постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд учитывает, что разрешение на строительство многоквартирного жилого дома <***> не выдавалось.

По гражданскому делу была назначена и проведённая судебная строительно-техническая экспертиза.

Как следует из выводов заключения эксперта Боганис И.А. № 506 от 11.06.2015, согласно проектным решениям, выполненным архитектурной мастерской, на земельном участке с кадастровым номером №, по адресу: <адрес> на месте снесенного нежилого здания – склад, было возведено капитальное девятиэтажное строение. Строение имеет правильную прямоугольную форму в плане, размерами по наружному контуру: длина 36,4 м., ширина 18,4 м., высота строения 31,05 м. Площадь застройки 669,8 кв.м. Общая площадь помещений в строении 5431,2 кв.м., кроме того, площадь балконов 467,9 кв.м., строение предназначено для использования как жилое (многоквартирный жилой дом). При возведении объекта недвижимости не допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил. Сохранение объекта недвижимости не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно ч. 3 ст. 86, ст. 67 ГПК РФ, заключение эксперта оценивается судом в совокупности с другими доказательствами по делу.

В соответствии с п. 2 ст. 209 ГК РФ, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Ст. 219 ГК РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно п. 1 ст. 263 ГК 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. (п. 2 ст. 260 ГК РФ).

П. 2 ст. 263 ГК РФ, предусматривает, если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и или недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке. Последствия самовольной постройки,

возведенной или созданной на земельном участке его собственником или другими лицами, определяется ст. 222 ГК РФ.

Объекты недвижимости, построенные на территории г. Сочи, должны соответствовать Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202.

Так, в соответствии с положениями ч. 1 ст. 51.1. Градостроительного кодекса РФ, в целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

В п. 1 ст. 222 ГК РФ установлено, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании

которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления (п.2 ст. 222 ГК РФ).

Таким образом, положения ст. 222 ГК РФ, закрепляющие в том числе признаки самовольной постройки и последствия такой постройки (пункты 1 и 2), обеспечивают необходимый баланс публичных и частных интересов; при этом обязанность снести самовольную постройку представляет собой санкцию за совершенное правонарушение, которое может состоять в нарушении как норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, так и градостроительных норм.

Согласно разъяснениям, приведенным в п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», при разрешении вопроса о сносе самовольной постройки или ее сохранении необходимо установить, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. 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. 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 создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с частью 2 ст. 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

В соответствии с ч. 3 ст. 25 Федерального закона от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П, самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, не является, вопреки мнению заявителя, законным владельцем. Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК Российской Федерации три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, т.е. санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет. По буквальному смыслу оспариваемой нормы, содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина гражданина в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 ГК Российской Федерации. Необходимость установления вины застройщика подтверждается и положением пункта 3 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, сносе зданий, строений,

сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве осуществляется лицами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Таким образом, в вопросе о том, соответствует ли абзац второй пункта 2 статьи 222 ГК Российской Федерации статьям 1 и 55 Конституции Российской Федерации, неопределенность отсутствует, поскольку содержащаяся в нем норма, являясь санкцией за совершенное правонарушение, не исключает установление вины лица, осуществившего самовольную постройку, и допускает возложение на него бремени сноса постройки при наличии такой вины.

Таким образом, действующее законодательство РФ регламентирует, что условиями приобретения права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество является соблюдение при его создании закона и иных правовых актов (п. 1 ст. 218 ГК РФ), то есть необходима совокупность юридических фактов: предоставление земельного участка для строительства объекта; получение разрешения на строительство (ст. 51 Градостроительного кодекса РФ); соблюдение при возведении (реконструкции) объекта градостроительных, строительных, санитарных, природоохранных и других норм, установленных законодательством, а так же государственная регистрация права на такой объект (ст. 219 ГК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказывать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Как указано в ст. 65 ГПК РФ, каждая сторона должна доказывать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Суд учитывает, что несоблюдение при создании объекта недвижимого имущества требований закона и иных правовых актов влечет за собой признание последнего самовольной постройкой, право собственности на которую не возникает в силу п. 2 ст. 222 ГК РФ. В связи с чем, признание права собственности на самовольную постройку в данном случае не допустимо.

На основании вышеизложенного суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований администрации города Сочи к <***> о сносе самовольно возведенного строения и об отказе в удовлетворении встречных исковых требований <***> к администрации города Сочи о признании права собственности.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования администрации города Сочи к <***> о сносе самовольно возведенного строения – удовлетворить.

Обязать <***> осуществить за свой счет снос самовольно возведенного пятиэтажного объекта недвижимости, размера в плане ориентировочно 40 м х 19 м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером № площадью 915 кв.м., по адресу: г<адрес> и привести земельный участок в первоначальное состояние.

Признать недействительным свидетельство о государственной регистрации права на 2-х этажное здание-склад литер «Б, б, б1», общей площадью 516,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Старонасыпная, 1, выданное в отношении <***>.

Управлению Росреестра по Краснодарскому краю аннулировать запись регистрации от 30.04.2008 года № № о праве собственности на 2-х этажное здание – склад литер «Б, б, б1», общей площадью 516,2 кв.м., расположенное по адресу: <адрес> в отношении <***>.

В удовлетворении встречного искового заявления <***> к администрации города Сочи о признании права собственности – отказать.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда через Адлерский районный суд г. Сочи в течение месяца, со дня принятия решения в окончательной форме, то есть с 29.06.2023.

Судья

подпись.

Копия верна: Судья-

Секретарь-