

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 августа 2013 г. г. Сочи

Центральный районный суд г. Сочи Краснодарского края в составе председательствующего Курина Ю.В., при секретаре судебного заседания Симованян К.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации г. Сочи к Игнатовскому Д. С. о приведении самовольного строения в соответствие с правоустанавливающими документами и по встречному иску Игнатовского Д. С. к администрации г. Сочи о признании права собственности на реконструированный жилой дом,

УСТАНОВИЛ:

Администрация г. С. обратилась в суд с требованием к ответчику о приведении девятиэтажного объекта капитального строительства, общей площадью 3 212,4 кв.м., расположенного на земельном участке № с кадастровым номером № в с<адрес>» площадью 607 кв.м. по <адрес> г.С., в соответствие со свидетельством о государственной регистрации права серии № от ДД.ММ.ГГГГ.

Ответчиком Игнатовским Д.С. заявлены встречные иски к администрации г.С. о признании права собственности на реконструированный девятиэтажный жилой дом литер «А» общей площадью 3 212,4 кв.м., расположенный на земельном участке № с кадастровым номером № в <адрес>

В судебном заседании представитель администрации г. Сочи по доверенности Ледовской А.С. настаивал на удовлетворении иска администрации г. Сочи к Игнатовскому Д.С., свои требования мотивировал тем, что ответчику Игнатовскому Д.С. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером №, общей площадью 607 кв.м., отнесенный к категории земель - земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования - для садоводства, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии № от ДД.ММ.ГГГГ. Согласно свидетельству о государственной регистрации права серии № ответчику Игнатовскому Д.С. принадлежит на праве собственности на основании договора купли-продажи семиэтажный жилой дом, расположенный на принадлежащем ему земельном участке с кадастровым номером № по <адрес>. Ответчиком Игнатовским Д.С. самовольно произведена реконструкция данного жилого дома в отсутствие разрешения органа местного самоуправления, в результате которой были дополнительно надстроены два этажа над правомерными семью этажами жилого дома

истца. После реконструкции спорный объект представляет собой девятиэтажный жилой дом литер «А» общей площадью 3 212,4 кв.м., расположенный на земельном участке № с кадастровым номером № в с/т «Северный труженик» площадью 607 кв.м. по <адрес>. Указал, что строительство указанного объекта осуществлено без проекта организации и застройки территории с/т «Северный труженик», утвержденного органом местного самоуправления, в нарушение п. 1 ст. 34 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 66-ФЗ (ред. от ДД.ММ.ГГГГ) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», что является признаком самовольного строительства, установленным ст. 222 Гражданского кодекса РФ. По этим основаниям просит суд обязать ответчика за счет собственных средств привести реконструированный им девятиэтажный объект капитального строительства, общей площадью 3 212,4 кв.м., расположенный на земельном участке № с кадастровым номером № в <адрес> соответствие с правоустанавливающими и техническими документами на данное строение путем демонтажа самовольно возведенных 8-гои 9-го этажей. По этим же основаниям возражал против удовлетворения встречных исковых требований о признании права собственности ответчика на реконструированный им спорный объект капитального строительства.

В судебном заседании представитель ответчика Игнатовского Д.С. по доверенности Абрамов Д.П. исковые требования администрации г.Сочи не признал и пояснил, что ранее земельный участок № с кадастровым номером № в садоводческом товариществе <адрес> принадлежал на праве собственности Богуславскому В.А., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ была внесена запись регистрации за №. В 2011 году Богуславский В.А. на принадлежащем ему земельном участке № завершил строительство пятиэтажного железобетонного монолитно-каркасного жилого дома общей площадью 1818,5 кв.м. ДД.ММ.ГГГГ Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю было зарегистрировано право собственности Богуславского В.А. на пятиэтажный жилой дом общей площадью 1818,5 кв.м., расположенный в садоводческом товариществе «Северный труженик» по <адрес>, участок №, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ была сделана запись регистрации за №. ДД.ММ.ГГГГ года Богуславский В.А. осуществил реконструкцию указанного пятиэтажного жилого дома и дополнительно надстроил шестой и седьмой этажи, в результате чего общая площадь дома увеличилась до 2458 кв.м., в том числе жилая площадь стала составлять 1996,4 кв.м, кроме того площадь балконов составила 115,1 кв.м. Вступившим в законную силу решением Центрального районного суда г.Сочи от ДД.ММ.ГГГГ признано право собственности Богуславского В.А. на реконструированный жилой дом литер «А», этажность: 7, инвентарный номер 47642, общей площадью 2458 кв.м, в том числе жилой площадью 1996,4 кв.м., кроме того площадью балконов – 115,1 кв.м., расположенный в садоводческом товариществе «<адрес> на земельном участке № с кадастровым номером №, и данный дом признан пригодным для постоянного проживания и регистрации по постоянному месту жительства. ДД.ММ.ГГГГ между Богуславским В.А. и

ответчиком Игнатовским Д.С. был заключен договор купли – продажи семиэтажного жилого дома литер «А», общей площадью 2458 кв.м, в том числе жилой площадью 1996,4 кв.м., кроме того площадь балконов – 115,1 кв.м, и земельного участка с кадастровым номером № в с<адрес> площадью 607 кв.м. по <адрес>, право собственности Игнатовского Д.С. на данное недвижимое имущество в установленном порядке зарегистрировано, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии № от ДД.ММ.ГГГГ. Ответчиком Игнатовским Д.С. произведена реконструкция данного жилого дома путем надстройки дополнительно двух этажей и в настоящее время его жилой дом представляет собой девятиэтажное капитальное строение литер «А», общей площадью 3 212,4 кв.м. Пояснил, что поскольку в соответствии с заключением судебно-строительной экспертизы спорное строение возведено в правомерных границах принадлежащего ответчику на праве собственности земельного участка, при возведении данного строения соблюдены градостроительные и строительные нормы и правила, спорное строение не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не создает препятствий в пользовании смежными земельными участками и расположенными на них строениями, просил отказать в удовлетворении иска администрации г. Сочи и признать право собственности Игнатовского Д.С. на реконструированный жилой дом литер «А» общей площадью 3 212,4 кв.м., расположенный на земельном участке № с кадастровым номером № в <адрес>

В судебное заседание представитель третьего лица - Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года не явился, о времени и месте рассмотрения данного дела извещен надлежащим образом, ходатайств об отложении судебного заседания не заявил, что в соответствии со ст. [167 ГПК РФ](#), дает суду право рассмотреть данное дело в его отсутствие.

Заслушав доводы и возражения сторон, изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что исковые требования администрации г. Сочи удовлетворению не подлежат, а встречные исковые требования Игнатовского Д.С. следует удовлетворить по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, земельный участок № с кадастровым номером № в садоводческом товариществе «Северный труженик» по <адрес> на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ принадлежал на праве собственности Богуславскому В.А., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ была внесена запись регистрации за №.

В 2011 году Богуславский В.А. на принадлежащем ему земельном участке № завершил строительство пятиэтажного железобетонного монолитно-каркасного жилого дома общей площадью 1818,5 кв.м.

ДД.ММ.ГГГГ Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировано право собственности

Богуславского В.А. на пятиэтажный жилой дом общей площадью 1818,5 кв.м, расположенный в садоводческом товариществе <адрес> на участке № с кадастровым номером №, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ была сделана запись регистрации за №.

В августе-октябре 2011 года Богуславский В.А. осуществил реконструкцию указанного пятиэтажного жилого дома и дополнительно надстроил шестой и седьмой этажи, в результате чего общая площадь дома увеличилась до 2458 кв.м., в том числе жилая площадь стала составлять 1996,4 кв.м, кроме того площадь балконов составила 115,1 кв.м.

Вступившим в законную силу решением Центрального районного суда г.С. от ДД.ММ.ГГГГ признано право собственности Богуславского В.А. на реконструированный жилой дом литер «А», этажность: 7, инвентарный номер 47642, общей площадью 2458 кв.м, в том числе жилой площадью 1996,4 кв.м., кроме того площадью балконов – 115,1 кв.м., расположенный в садоводческом товариществе «Северный труженик» по <адрес> № с кадастровым номером №, и данный дом признан пригодным для постоянного проживания и регистрации по постоянному месту жительства.

ДД.ММ.ГГГГ между Богуславским В.А. и ответчиком Игнатовским Д.С. был заключен договор купли – продажи семиэтажного жилого дома литер «А», общей площадью 2458 кв.м, в том числе жилой площадью 1996,4 кв.м., кроме того площадь балконов – 115,1 кв.м, и земельного участка с кадастровым номером № в <адрес>, право собственности Игнатовского Д.С. на данное недвижимое имущество в установленном порядке зарегистрировано, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии № от ДД.ММ.ГГГГ.

Ответчиком Игнатовским Д.С. произведена реконструкция данного жилого дома путем надстройки дополнительно двух этажей и в настоящее время его жилой дом представляет собой девятиэтажное капитальное строение литер «А», общей площадью 3 212,4 кв.м.

В силу абзаца 2 ст.1, п.п.4 п.1 ст.19 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» собственник земельного участка с видом разрешенного использования «садоводство» вправе осуществлять на нем строительство (возведение) и перестройку (реконструкцию) в том числе жилого строения.

Согласно ч. 3 ст. [49 Градостроительного кодекса](#) РФ и п.7 «Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», утвержденного Постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ № в случае, если для строительства, реконструкции или капитального ремонта объекта недвижимого имущества не требуется получение разрешения на

строительство государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий не проводится.

В силу подпункта 1 пункта 17 ст. [51 Градостроительного кодекса](#) РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Согласно ч. 9 ст. 25 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости, созданного на предназначенном для ведения садоводства земельном участке, осуществляется на основании декларации о таком объекте недвижимости, представленной вместе с заявлением о государственной регистрации прав в соответствии со ст. 25.3 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Судом установлено и признано сторонами, что ответчиком Игнатовским Д.С. без соответствующего разрешения органа местного самоуправления произведена реконструкция данного объекта недвижимости, в результате которой принадлежащий ему жилой дом в настоящее время представляет собой девятиэтажный объект капитального строительства литер «А» общей площадью 3 212,4 кв.м., расположенный на земельном участке № с кадастровым номером № в с/т <адрес>

В соответствии с ч.1 ст. [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 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 которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, при этом 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.

При разрешении данного спора суд учитывает правовую позицию, изложенную в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № от ДД.ММ.ГГГГ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", согласно которой, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении

существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. 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.

Пункт 28 указанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ №, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № от ДД.ММ.ГГГГ устанавливает, что положения статьи [222 ГК РФ](#) распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

Согласно заключению проведенной по делу судебной-строительной экспертизы от ДД.ММ.ГГГГ исследуемое строение, возведенное на земельном участке № с кадастровым номером № в <адрес>, представляет собой девятиэтажный жилой дом общей площадью 3212,4 кв.м., который соответствует утвержденной (согласованной) проектной документации и техническим регламентам. Исследуемый жилой дом выполнен с отступлением от параметров, отраженных в свидетельстве о государственной регистрации права серии № от ДД.ММ.ГГГГ Готовность данного жилого дома к эксплуатации составляет 95%, следовательно он завершен строительством. Девятиэтажное здание исследуемого жилого дома общей площадью 3212,4 кв.м. выполнено в соответствии требованиями градостроительных регламентов, строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических и сейсмических норм и правил, действующих на территории Российской Федерации, а также в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные Решением Городского Собрания Сочи от ДД.ММ.ГГГГ №. Исследуемый жилой дом расположен в правомерных границах земельного участка № в с/т <адрес>, площадью 607 кв.м. с кадастровым номером № Минимальный отступ стены здания от границы участка составляет 0,5 м. Помещения данного девятиэтажного жилого дома предназначены и пригодны для постоянного проживания людей. Здание является жилым домом Технико-экономические показатели здания: этажность - 9, площадь застройки - 403,4 кв.м., общая площадь здания - 3212,4 кв.м. Исследуемое девятиэтажное здание жилого дома не создает препятствий смежным землевладельцам в пользовании их земельными участками, зданиями и строениями на них. Исследуемое девятиэтажное здание жилого дома не оказывает влияния на устраиваемые тоннели

строящейся третьей очереди «Дублер Курортного проспекта», не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Исследуемое девятиэтажное здание жилого дома общей площадью 3212,4 кв.м. привести в первоначальное состояние в соответствии с правоустанавливающими документами без причинения несоразмерного ущерба правомерной части данного жилого дома не представляется возможным, поскольку демонтаж части несущих конструкций приведет к полному разрушению всего здания.

Суд, дав оценку данному экспертному заключению, принимает его в качестве допустимого доказательства по делу, так как оно выполнено в установленном ГПК РФ порядке, квалифицированными специалистами, имеющими соответствующее высшее образование, лицензии и свидетельства на право занятия данным видом деятельности и длительный стаж работы по специальности, кроме того, выводы экспертов объективно согласуются с другими исследованными в судебном заседании доказательствами и не оспариваются лицами, участвующими в деле.

Данных о том, что спорное капитальное строение, расположенное на земельном участке № с кадастровым номером № в <адрес> реконструированном состоянии каким-либо образом нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо муниципального образования город-курорт Сочи или создает угрозу жизни и здоровью граждан, в деле не имеется и суду не предоставлено.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что поскольку спорное строение общей площадью 3 212,4 кв.м. располагается в границах принадлежащего ответчику на праве собственности земельного участка, данное строение в реконструированном состоянии отвечает требованиям строительных и градостроительных норм и правил, предъявляемых к жилым строениям, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо муниципального образования город-курорт Сочи, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, требования Игнатовского Д.С. о признании права собственности на реконструированный жилой дом подлежат удовлетворению и достаточных оснований для приведения данного строения в соответствие с правоустанавливающими документами путем демонтажа дополнительно возведенных в ходе реконструкции двух этажей не имеется.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. [194-199 ГПК РФ](#) суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований администрации г. Сочи к Игнатовскому Д. С. о приведении реконструированного девятиэтажного объекта капитального строительства, общей площадью 3 212,4 кв.м., расположенного на земельном участке № с кадастровым номером № в садоводческом товариществе «Северный труженик» по <адрес> в соответствие с правоустанавливающими документами (свидетельством о

государственной регистрации права серии № от ДД.ММ.ГГГГ) на данное строение путем демонтажа 8-го и 9-го этажей этого здания отказать.

Сохранить в реконструированном состоянии и признать право собственности Игнатовского Д. С. на реконструированный девятиэтажный жилой дом литер «А» общей площадью 3 212,4 кв.м., кроме того площадью балконов 136,1 кв.м., расположенный на земельном участке № с кадастровым номером № в садоводческом товариществе «<адрес>

Прекратить право собственности Игнатовского Д. С. на жилой дом общей площадью 2458 кв.м., инвентарный номер:47642, Литер А, Этажность: 7, расположенный по адресу : г. <адрес> №, и погасить запись регистрации № от ДД.ММ.ГГГГ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и свидетельство о государственной регистрации права Игнатовского Д. С. серии № от ДД.ММ.ГГГГ

Апелляционная жалоба на решение может быть подана в Центральный районный суд г. Сочи в течение месяца со дня его принятия судом в окончательной форме.

Мотивированное решение составлено судом 17.08.2013 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВУЮЩИЙ:

Согласовано 17.08.2013

Судья Курин Ю.В.