

Судья Степанов Б.Б. Дело № 2-1172/2020

Дело № 33-3-1356/2021

26RS0035-01-2020-001792-42

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Ставрополь 03 марта 2021 года

Судебная коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда в составе:

председательствующего Меньшова С.В.,

судей Ковалевой Ю.В., Сицинской О.В.,

с участием секретаря судебного заседания Костина Э.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе Колесниковой О.В. на решение Шпаковского районного суда от 23 октября 2020 года по исковому заявлению администрации г. Михайловска Шпаковского района к Литовченко С.Г. и Колесниковой О.В. о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и его сносе, по встречному исковому заявлению Колесниковой О.В. к администрации г. Михайловска Шпаковского района Ставропольского края о признании права собственности на самовольную постройку,

заслушав доклад судьи Меньшова С.В.,

#### УСТАНОВИЛА:

администрация г. Михайловска обратилась в суд с вышеуказанным иском к Литовченко С.Г. и Колесниковой О.В., в обоснование которого указала, что 03 декабря 2019 года специалистами управления муниципального имущества, градостроительства и землепользования администрации г. Михайловска с целью проверки соответствия использования земельного участка и объектов капитального строительства целевому назначению и виду разрешённого использования земельного участка, установленного правоустанавливающими документами, разрешению на строительство, градостроительному плану земельного участка, правилам землепользования и застройки муниципального образования г. Михайловска Шпаковского района Ставропольского края, проведено обследование земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 600 кв.м., категория: земли населённых пунктов, разрешённое использование: индивидуальные жилые дома на одну семью до 3-х этажей с приусадебным участком или без него, и располагающегося на нём объекта капитального строительства, принадлежащего Литовченко С.Г. и Колесниковой О.В.

В результате проведённого обследования установлены нарушения требований земельного, градостроительного законодательства и муниципальных правовых актов по использованию земельных участков, а именно: на земельном участке расположен

объект капитального строительства размером 13х12 м., имеющий признаки блокированной застройки. Разрешение на строительство, уведомление о соответствии параметров планируемого строительства не выдавалось. Указанное свидетельствует о факте самовольной постройки. 13 марта 2020 года в адрес Литовченко С.Г. и Колесниковой О.В. была направлена судебная претензия о сносе самовольно возведённой постройки. До настоящего времени со стороны правообладателя земельного участка мер по устранению выявленных нарушений законодательства либо сносу незаконно возведённого объекта капитального строительства, не принято. Сохранение самовольной постройки нарушает права и охраняемые законом интересы администрации г. Михайловска, которые заключаются в обеспечении соблюдения на территории города градостроительных норм, недопущении самовольного строительства, изменения архитектурного облика города, создания угрозы жизни и здоровья граждан. Вместе с тем, требования о сносе самовольной постройки рассматриваются районным судом по месту нахождения объекта спора. Дела по требованиям о сносе самовольной постройки, как и о запрете самовольного строительства объекта недвижимости, подсудны районному суду по месту нахождения объекта спора.

Администрация г. Михайловска просила признать объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес>, самовольной постройкой и возложить обязанности на Литовченко С.Г. и Колесникову О.В. снести самовольно указанный объект капитального строительства.

Колесникова О.В. обратилась в суд со встречным иском к администрации г. Михайловска Шпаковского района Ставропольского края, в обоснование которого указала, что Литовченко С.Г. принадлежит на праве собственности 1/2 доли в праве на земельный участок, находящийся по адресу: <адрес>, площадью 600+-9 кв.м, кадастровый № (долевая собственность № от 08 июня 2018 года). Колесниковой О.В. принадлежит на праве собственности 1/2 доли в праве на земельный участок, находящийся по адресу: <адрес>, площадью 600+-9 кв.м, кадастровый № (долевая собственность № от 08 июня 2018 года). Сторонами произведено строительство дома, но оформить его соответствующим образом не представилось возможным в связи с отказом администрации и несвоевременным обращением за разрешением на строительство. Возведённую постройку возможно привести в соответствие с установленными требованиями, указанными в экспертном заключении.

Колесникова О.В. просила признать право собственности на 1/2 долю объекта незавершённого строительства - жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> (кадастровый номер земельного участка №).

Обжалуемым решением Шпаковского районного суда Ставропольского края от 23 октября 2020 года удовлетворены иски администрации г. Михайловска Шпаковского района Ставропольского края к Литовченко С.Г. и Колесниковой О.В.

Признан самовольной постройкой объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес>, на

Литовченко С.Г. и Колесникову О.В. возложена обязанность снести самовольно возведённый объект капитального строительства.

Этим же решением отказано в удовлетворении встречных исковых требований Колесниковой О.В. к администрации г. Михайловска о признании права собственности на 1/2 долю объекта незавершённого строительства.

В апелляционной жалобе Колесникова О.В. просит решение суда отменить, как незаконное и необоснованное, вынесенное с нарушением норм материального и процессуального права, ссылаясь на неправильность произведённой судом первой инстанции правовой оценки обстоятельств дела.

Возражения на апелляционную жалобу не поступили.

Судебная коллегия в соответствии со статьёй 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предприняла все зависящие от неё меры по извещению сторон о судебном разбирательстве.

Так, согласно сведениям, содержащимся в сети Интернет на сайте Почты России, судебные извещения, направленные сторонам, получены адресатами, в связи с чем, разрешая вопрос о возможности рассмотрения дела по существу в судебном заседании, судебная коллегия исходит из того, что стороны надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания и находит возможным рассмотреть жалобу в порядке, предусмотренном статьями 167, 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в отсутствие администрации и Колесниковой О.В., по имеющимся материалам.

Исследовав материалы гражданского дела, заслушав присутствующих в судебном заседании лиц, обсудив доводы, изложенные в апелляционной жалобе, проверив законность и обоснованность решения суда в пределах доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия оснований к их удовлетворению не нашла.

Из материалов дела следует, что Литовченко С.Г. и Колесникова О.В. являются собственниками по 1/2 доли каждый земельного участка, площадью 600 кв.м., кадастровый №, назначение: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: индивидуальные жилые дома на одну семью до 3-х этаже с приусадебным участком и без него, расположенный по адресу: <адрес>, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № от 22 мая 2020 года.

24 декабря 2015 года между Литовченко С.Г. и Олексенко Н.А. заключён договор подряда, согласно которому Олексенко Н.А. обязался выполнить строительство 1-этажного жилого дома блокированного типа из газосиликатного блока, оштукатуренный в один слой, покрашенный структурной краской, с фронтонами (из металла), общим размером 6,5x12 кв.м. на 1/2 доле земельного участка, общей площадью 600 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>.

30 августа 2017 года Колесникова О.В. обратилась в администрацию г. Михайловска Шпаковского района с заявлением об изменении вида разрешённого использования

вышеуказанного земельного участка с «индивидуальные жилые дома на одну семью до 3-х этаже с приусадебным участком и без него» на «блокированную жилую застройку».

Постановлением администрации г. Михайловска № 1313 от 22 сентября 2017 года Колесниковой О.В. отказано в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования вышеуказанного земельного участка.

11 июня 2019 года Литовченко С.Г. и Колесникова О.В. обратились в администрацию г. Михайловска с заявлением об изменении вида разрешённого использования вышеуказанного земельного участка с «индивидуальные жилые дома на одну семью до 3-х этаже с приусадебным участком и без него» на «блокированную жилую застройку».

Постановлением администрации г. Михайловска № 1544 от 05 августа 2019 года Литовченко С.Г. и Колесниковой О.В. отказано в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования вышеуказанного земельного участка.

11 ноября 2019 года Литовченко С.Г. и Колесникова О.В. вновь обратились в администрацию г. Михайловска с заявлением об изменении вида разрешённого использования вышеуказанного земельного участка с «индивидуальные жилые дома на одну семью до 3-х этаже с приусадебным участком и без него» на «блокированную жилую застройку».

Постановлением администрации г. Михайловска № 2585 от 16 декабря 2019 года Литовченко С.Г. и Колесниковой О.В. отказано в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования вышеуказанного земельного участка.

Согласно результатам проведённой по делу судебной строительной экспертизы № 82-Э-20 от 07 сентября 2020 года, выполненной экспертами НОЦ судебной экспертизы и экспертных исследований «Северо-Кавказского Федерального университета», спорный объект является объектом капитального строительства. Строительство данного объекта не завершено и на момент производства экспертизы процент готовности объекта капитального строительства составляет 60%. Спорный объект капитального строительства не обладает признаками многоквартирного или блокированного жилого дома. Кроме того, указанный объект капитального строительства не соответствует требованиям действующих строительных норм и правил, а также требованиям норм пожарной безопасности. Общий физический износ объекта экспертизы составляет 53,1%, что указывает на его неудовлетворительное состояние. Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. Для приведения спорного объекта в соответствие с установленными требованиями, необходимо произвести строительные-ремонтные работы по укреплению несущих конструкций и доведению их характеристик до соответствия предъявляемым требованиям: ремонт фундамента, заполнение стыков между блоками раствором, восстановление горизонтальной и вертикальной гидроизоляции; ремонт стен с частичной их перекладкой, заполнение швов раствором, укрепление простенков; усиление креплений стропильной системы с заменой поврежденных досок; обработка деревянных элементов перекрытий

противопожарным раствором; восстановление заполнения оконных проёмов стеклоблоками; восстановление стяжки (т. 1 л.д. 138-250).

Указанные обстоятельства правильно установлены судом первой инстанции, не оспариваются сторонами и подтверждаются надлежащими доказательствами по делу.

Удовлетворяя иски, администрация г. Михайловска и отказывая во встречных исковых требованиях, суд первой инстанции, с учётом выводов проведённой по делу судебной строительной экспертизы № 82-Э-20 от 07 сентября 2020 года, выполненной экспертами НОЦ судебной экспертизы и экспертных исследований «Северо-Кавказского Федерального университета», пришёл к выводу, что представленные в материалы дела доказательства в их совокупности подтверждают то обстоятельство, что возведённый объект незавершённого строительства, является самовольным, возведённым без разрешения, не соответствует требованиям действующих строительных норм и правил, а также требованиям норм пожарной безопасности, создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Судебная коллегия соглашается с указанным выводом суда первой инстанции, поскольку он сделан с учётом представленных сторонами доказательств, оцененных судом по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, при правильном применении норм материального права.

В силу статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своём участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частями 1, 2, 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьёй.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом.

В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4-6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр.

Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы: правоустанавливающие документы на земельный участок; градостроительный план земельного участка; схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно пункта 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к её 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 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.

Согласно материалам дела Литовченко С.Г. и Колесникова О.В. в администрацию Шпаковского муниципального района Ставропольского края за получением разрешения на строительство объекта недвижимости не обращались.

С учётом вышеизложенных норм материального права, разъяснений и доказательств, имеющих в материалах дела, принимая во внимание, что спорное самовольное строение осуществлено ответчиком без получения соответствующего разрешения на строительство в установленном порядке с предоставлением необходимого пакета документов, с учётом выводов проведённой по делу судебной строительной экспертизы, суд первой инстанции пришёл к правильному и обоснованному выводу о том, что спорное недвижимое имущество ответчика является самовольной постройкой, возведённой без наличия соответствующего разрешения и нарушающей права и законные интересы администрации г. Михайловска, угрожающей жизни и здоровью граждан, в связи с чем подлежащей сносу..

Доводы апелляционной жалобы о том, что суд первой инстанции при рассмотрении допустил процессуальные нарушения и не привлёк всех заинтересованных лиц, поскольку стороной истца по встречному иску неоднократно заявлялось ходатайство о привлечении Олексенко Н.А. в качестве третьего лица, в связи с тем, что он фактически является собственником 1/2 доли земельного участка и жилого дома на нем, судебная коллегия признаёт несостоятельными, поскольку стороной в условиях состязательности и равноправия судебного заседания не представлено относимых и допустимых доказательств, подтверждающих вышеуказанные доводы апелляционной жалобы и в материалах гражданского дела отсутствуют какие-либо доказательства, свидетельствующие о том, что Олексенко Н.А. является собственником 1/2 доли земельного участка.

Доводы апелляционной жалобы о том, что суд первой инстанции необоснованно отказал в удовлетворении ходатайства об отложении судебного заседания для необходимости предоставления времени для возможности приведения спорного объекта в соответствие с установленными требованиями, судебная коллегия также считает несостоятельными, поскольку они не опровергают выводов суда первой инстанции о наличии правовых оснований для удовлетворения исковых требований администрации г. Михайловска о сносе самовольной постройки, в том числе и в связи с тем, что данная постройка угрожает жизни и здоровью граждан.

Кроме того, Колесниковой О.В. суду первой и апелляционной инстанции не представлено каких-либо доказательств, свидетельствующих о начале соответствующих строительных работ по приведению спорной постройки в

соответствие с требованиями строительных норм и правил, а также требованиям норм пожарной безопасности (не представлены договора подряда на проведение соответствующих строительных работ, чеки и квитанции, свидетельствующие о приобретении Колесниковой О.В. строительных материалов и т.д.).

Судебная коллегия приходит к выводу о том, что доводы апелляционной жалобы не содержат правовых оснований к отмене решения суда, по существу сводятся к изложению обстоятельств, являвшихся предметом исследования и оценки суда первой инстанции, а также к выражению несогласия с произведённой судом оценкой представленных по делу доказательств, не содержат фактов, не проверенных и не учтённых судом первой инстанции при рассмотрении дела и имеющих юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияющих на обоснованность и законность судебного постановления, либо опровергающих выводы суда первой инстанции, в связи с чем являются несостоятельными и не могут служить основанием для отмены законного и обоснованного решения суда.

Руководствуясь статьями 327-329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Шпаковского районного суда Ставропольского края от 23 октября 2020 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Колесниковой О.В. без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи