

К делу № 2-1127/19

23RS0041-01-2016-008586-14

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

09 сентября 2019 года г. Краснодар

Прикубанский районный суд г. Краснодара в составе:

Председательствующего судьи Бровцовой И.И.,

При секретаре Кузьмич Т.В.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Администрации муниципального образования город Краснодар к Попову И.В. о сносе самовольной постройки и встречному иску Попова И.В., ЖСК «Алексеевский» к администрации муниципального образования город Краснодар о признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Администрация МО г. Краснодара обратилась в суд с уточненными исковыми требованиями к Попову И.В. о сносе самовольно возведенного многоквартирного жилого дома в <адрес>.

Свои требования мотивировала тем, что в ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации МО г. Краснодара было выявлено, что Попов И.В. на земельном участке, площадью <данные изъяты> кв.м. по адресу: <адрес> осуществляет возведение 4-го и 5-го этажей многоквартирного жилого дома (литер 2, площадью застройки <данные изъяты> кв.м.) без разрешительной документации, а также с существенным нарушением градостроительных норм. Согласно выписке из ЕГРН, арендатором данного земельного участка является Попов И.В. По сведениям департамента архитектуры и градостроительства АМО г. Краснодар Попову И.В. выдано разрешение на строительство от ДД.ММ.ГГГГ № 3-х этажного многоквартирного дома, однако фактически спорное строение не соответствует разрешенной этажности, следовательно, 4-й и 5-й этажи многоквартирного дома возведены без разрешительной документации.

В судебном заседании представитель администрации МО г. Краснодар по доверенности Прасол С.М. заявленные исковые требования поддержал в полном объеме, против удовлетворения встречных исковых требований возражал, указывая на то, что строение построено с нарушениями, не соблюдены отступы между зданиями, объект не соответствует требованиям о поэтажности. Здание возведено без проведения экспертизы проектной документации, также не производились

геодезические изыскания. Доводы, изложенные в иске полностью подтверждены экспертным заключением.

Представитель ответчика Попова И.В. по доверенности Хамидова В.Д. в судебном заседании против удовлетворения заявленных исковых требований возражала и заявила встречные иски о признании права собственности на незавершенный строительством многоквартирный жилой дом по адресу: <адрес>. Требования мотивированы тем, что на принадлежащем Попову И.В. на праве аренды земельном участке по вышеуказанному адресу за счет собственных средств и средств членов ЖСК «Алексеевский» осуществлено строительство жилого дома. Каждым членом ЖСК заключен с кооперативом договор об участии в нем. В настоящее время строительство дома незавершено, в связи с чем они вынуждены обратиться в суд с данным иском. При строительстве спорного объекта недвижимости были соблюдены требования санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных норм и правил, действующих на территории РФ, которые обеспечивают безопасные условия для жизни и здоровья людей при эксплуатации объекта и не нарушают прав третьих лиц.

Представители ЖСК «Алексеевский», департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края в судебное заседание не явились, были уведомлены надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщили. В соответствии со ст. [167 ГПК РФ](#) суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, оценив в совокупности доказательства по делу, суд считает необходимым удовлетворить заявленные исковые требования администрации, отказав в удовлетворении встречных исковых требований по следующим основаниям.

По смыслу ст. [222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации в предмет доказывания по спору о сносе самовольной постройки входят, в частности, следующие обстоятельства: отсутствие доказательств отведения земельного участка в установленном порядке для строительства; несоблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении спорной пристройки; установление факта нарушения прав и интересов истца.

Как установлено судом, Попову И.В. принадлежит на праве аренды земельный участок, площадью <данные изъяты> кв.м. с кадастровым номером № по адресу: <адрес>, категория земель: земли населенных пунктов с разрешенным видом использования - для строительства малоэтажных и среднеэтажных жилых домов, на основании договора аренды от земельного участка № от ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ №, свидетельством о государственной регистрации права № от ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно разрешению на строительство № от ДД.ММ.ГГГГ, выданному департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар, приказа от ДД.ММ.ГГГГ №, Попову И.В. разрешено возведение объекта капитального строительства «малоэтажный многоквартирный жилой дом по <адрес>», литер 2,

трехэтажный жилой дом, площадью застройки <данные изъяты> кв.м., общей площадью <данные изъяты> кв.м., количество квартир - 16.

Согласно технического паспорта объекта на здание, многоквартирный жилой дом по адресу: <адрес>, составленный ООО «Краснодарское городское БТИ», по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, на спорном земельном участке возводится восьмиэтажный жилой дом, общей площадью <данные изъяты> кв.м., количество квартир - 112.

В 2015-2016 годах между ЖСК «Алексеевский» и членами кооператива были заключены договоры на участие в ЖСК «Алексеевский», предметом которых явилось участие члена кооператива в деятельности кооператива по строительству жилого дома, для последующей передачи его в собственность члену ЖСК.

При этом, члены ЖСК «Алексеевский» приняли на себя обязательства внести в совместную деятельность материальные и финансовые вложения, а ЖСК «Алексеевский» предоставить для строительства земельный участок по вышеуказанному адресу.

После приобретения земельного участка в аренду, получив разрешение на строительство, ЖСК «Алексеевский» с привлечением средств членов ЖСК, начал возведение объекта капитального строительства с отступлением от разрешения в части этажности.

Заявляя требования о сносе возводимого многоквартирного жилого дома, администрация МО г. Краснодар указывает на то, что в ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации МО г. Краснодара было выявлено, что Попов И.В. на земельном участке, площадью <данные изъяты> кв.м. по адресу: <адрес> осуществляет возведение 4-го и 5-го этажей многоквартирного жилого дома (литер 2, площадью застройки <данные изъяты> кв.м.) без разрешительной документации, а также с существенным нарушением градостроительных норм. Доказательствами данного факта являются акт проверки соблюдения земельного законодательства управления муниципального контроля администрации МО г. Краснодар от ДД.ММ.ГГГГ серия №, а также протокол об административном правонарушении управления муниципального контроля администрации МО г. Краснодар от ДД.ММ.ГГГГ серия №

Как усматривается из представленных в материалы дела акта проверки № при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства от ДД.ММ.ГГГГ, протокола № об административном правонарушении в строительстве от ДД.ММ.ГГГГ департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, проведена проверка строительства многоквартирного жилого дома литер 2, расположенного по адресу: <адрес>. При проверке выявлены следующие нарушения закона:

- требований ч.1,2 ст. [51 Градостроительного кодекса](#) РФ, в соответствии с которыми фактическое строительство объекта капитального строительства выполнялось без полученного в установленном порядке разрешения на строительство;

- требований ч.1 ст. [49 Градостроительного кодекса](#) РФ, в соответствии с которой не представлено положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту капитального строительства;

- требования ч.15 ст. [48 Градостроительного кодекса](#), соответствии с которой утвержденная застройщиком или техническим заказчиком проектная документация, получившая положительное заключение экспертизы - не представлено, в связи с чем не представляется возможным дать оценку соответствия фактически выполненных работ проектной документации, утвержденной в установленном порядке.

Кроме того, в соответствии с данными правовыми актами, при визуальном осмотре установлено, что в настоящее время на объекте капитального строительства выполнены конструкции фундаментов, колон и перекрытий из монолитного железобетона 6 надземных этажей здания и цокольного этажа, выполнена кладка наружных стен 1-6 надземных этажей, выполнены несущие конструкции колон и стен из монолитного железобетона 7-го этажа здания.

Таким образом, судом установлено, что спорное строение не соответствует разрешенной этажности, четвертый, пятый, шестой и седьмой этажи многоквартирного дома возведены без разрешительной документации.

В силу ч.1 ст. [51 Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных указанным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статьей [62 Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации от 07.05.1998 г. №73-ФЗ также предусмотрено, что разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

Кроме того, в соответствии со ст.[42](#) ЗК РФ, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны: соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;

Согласно ч.3 ст. [85](#) ЗК РФ, градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. В результате градостроительного зонирования, регламентированного ст.35 ГрК РФ, а также согласно ст.32 Правил землепользования и застройки (в ред. от 16.11.2017) земельный участок, по адресу:

<адрес>, расположен в зоне «Ж.3», в которой разрешено строительство среднеэтажных многоквартирных жилых домов.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства для данной территориальной зоны, в том числе:

- 1) максимальное количество надземных этажей зданий - 8;
- 2) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 метра (с учетом запрета строительства в границах красных линий);
- 3) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 1 метр.

Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными п.1.4.4 настоящей статьи, и с учетом положений ст. 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

В соответствии с заключением судебной строительно-технической экспертизы № от ДД.ММ.ГГГГ, выполненным специалистами ООО «Центр Судебной Экспертизы», исследуемый объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №, по адресу: <адрес> является объектом капитального строительства.

Исследуемый объект не соответствует требованиям градостроительных, строительных норм и правил, требованиям пожарной безопасности, а именно:

п.4.3 СП 4.13330.2013 в части несоблюдения минимального отступа между зданиями на смежных земельных участках,

п.6.1.5 СП 14.13330.2018 в части несоответствия требованию к высоте (этажности) здания при различных конструктивно-планировочных решениях разных этажей здания;

п.7.1.14 СП 54.13330.2016 в части необработки деревянных конструкций крыши огнезащитными составами

Фактические технико-экономические показатели исследуемого объекта, согласно технического паспорта объекта на здание, многоквартирный жилой дом по адресу: <адрес> составленный ООО «Краснодарское городское БТИ», по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, не соответствуют технико-экономическим показателям разрешенного строительства согласно разрешения на строительство № от ДД.ММ.ГГГГ, а также приказу о внесении изменений в разрешение на строительство № от ДД.ММ.ГГГГ.

Степень готовности исследуемого объекта составляет 57%.

Исследуемый объект капитального строительства не соответствует обязательным требованиям Федерального закона №384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требованиям сейсмических и противопожарных норм и правил, тем самым создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом суд критически относится к доводам представителя Попова И.В. о том, что данное экспертное заключение составлено с нарушениями, поскольку представителем ответчика не приведено конкретных нарушений, допущенных экспертом. Оценивая заключение эксперта ООО «ЦСЭ» суд не усмотрел в нем недостатков, вызванных необъективностью или неполнотой исследования в связи с чем, суд считает необходимым использовать результаты экспертизы в выводах решения. С учетом этого, суд принимает экспертизу, проведенную ООО «ЦСЭ» в порядке ст. [67 ГПК РФ](#), в качестве средства обоснования выводов суда.

В то же время судом не может быть принято во внимание, представленное в материалы дела заключение независимого специалиста, поскольку он не был предупрежден об уголовной ответственности за составление заведомо ложного заключения.

Пунктами 3 и 4 статьи 1 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 года № 19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» 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.

Судом принимается во внимание и п.26 постановления Пленума ВС РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в соответствии с которым 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 п.9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст. [222 ГК РФ](#)» указано, что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предпринимало мер для его получения.

Истец по встречному иску должен доказать, что им были приняты все необходимые меры для соблюдения установленных законом требований к строительству, в том числе для получения необходимого для этого разрешения на строительство.

Однако, как установлено судом, Попов И.В., ЖСК «Алексеевский» мер к получению разрешения на строительство, на ввод созданного объекта в эксплуатацию в установленном законом порядке не предпринимали. В материалах дела отсутствует проектная документация, оформленная надлежащим образом, а именно заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении многоквартирного дома, документы (сертификаты, паспорта), удостоверяющие качество материалов, примененных при производстве строительно-монтажных работ, акты освидетельствования скрытых работ, акты промежуточной приемки ответственных конструкций, журналы работ, документы о контроле качества сварных соединений, акты испытания конструкций.

Таким образом, в отношении спорного объекта присутствуют квалифицирующие признаки самовольной постройки, в связи с чем возводимый объект капитального строительства является самовольной постройкой.

Следовательно, нарушение Поповым И.В. действующего законодательства создает угрозу жизни и здоровья граждан, которые будут эксплуатировать спорные объекты, так и для лиц, проживающих по соседству с ними на смежных земельных участках, что является грубейшим нарушением части 3 статьи [17 Конституции](#) Российской Федерации, в которой говорится, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Отказывая в удовлетворении встречных исковых требований о признании права собственности на объект незавершенного строительства, суд принимает во внимание, что спорное строение возведено без разрешительной документации, с нарушением строительных норм и правил и создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно п.3 ст. 25 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» лицо, виновное в строительстве или изменении архитектурного облика 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.

В силу п.2 ст. [222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п. 3 ст. [222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Поскольку спорный объект капитального строительства осуществлен без разрешения истца с нарушением градостроительных норм и правил, требования администрации муниципального образования г. Краснодара подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. [98 ГПК РФ](#) стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса, которые в соответствии со ст. [88 ГПК РФ](#) состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно ст. [94 ГПК РФ](#) к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам, расходы на оплату услуг представителя и другие признанные судом необходимыми расходы.

В связи с чем, с ответчика Попова И.В. в пользу ООО «Центр Судебной экспертизы» подлежит взысканию сумма оплаты за проведение судебной экспертизы в размере 150 000 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. [194-198](#) Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск Администрации муниципального образования город Краснодар к Попову И.В. о сносе самовольной постройки – удовлетворить.

Обязать Попова И.В. снести самовольно возводимое строение литер 2 площадью застройки <данные изъяты> кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером № в пос. <адрес> в течение месяца с момента вступления решения в законную силу.

В случае, если Попов И.В. в течение месяца с момента вступления данного решения в законную силу не снесет самовольно возведенный объект капитального строительства, то произвести указанные действия за счет Администрации муниципального образования г. Краснодара с правом последующего взыскания расходов с ответчика.

В удовлетворении встречных исковых требований Попова И.В., ЖСК «Алексеевский» к администрации муниципального образования город Краснодар о признании права собственности - отказать.

Взыскать с Попова И.В. в пользу ООО «Центр Судебной экспертизы» сумму оплаты за проведение судебной экспертизы в размере 150 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Краснодарский краевой суд через Прикубанский районный суд г. Краснодара в течение месяца.