

Дело №2-68/2022

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Махачкала 25 февраля 2022 года

Ленинский районный суд г. Махачкалы Республики Дагестан в составе:

председательствующего судьи Онжолова М.Б.,

при секретаре Акаевой А.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Администрации г. Махачкала к Салатгерееву ФИО11 и Исаеву ФИО12 о признании самовольным строения и его сносе,

УСТАНОВИЛ:

Администрация <адрес> обратилась в суд к ФИО1 о признании самовольным строения и его сносе, указав, что в адрес администрации <адрес> из МКУ «Управление архитектуры и градостроительства администрации <адрес>» поступил материал о самовольном строительстве ответчиком железобетонного фундамента размерами 50*25м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес>. Согласно акту выездной проверки разрешение на строительство указанного объекта не выдавалось. Считает, что строение обладает признаками самовольной постройки, предусмотренных ст. [222 ГК РФ](#).

В связи с чем, просит признать самовольной постройкой и обязать ФИО1 снести за счет собственных средств железобетонный фундамент размерами 50*25м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес>, а в случае невыполнения ответчиком указанных требований, предоставить Администрации <адрес> право сноса самовольного строения с последующей компенсацией расходов за счет ответчика.

Определением суда от 28.10.2021г. к участию в деле в качестве соответчика привлечен ФИО3 к которому истцом предъявлены те же требования, что и к первоначальному ответчику – ФИО1

В судебном заседании, представитель истца ФИО6 исковые требования поддержал, иск просил удовлетворить по изложенным в нем доводам.

Ответчики ФИО1 и ФИО3, надлежаще извещенные о месте и времени судебного заседания, в суд не явились, об уважительных причинах в неявки суду не сообщили.

Ответчик ФИО1 в суд направил своего представителя.

В судебном заседании, представитель ФИО1 – ФИО9 исковые требования не признал, в удовлетворении иска просил отказать, полагая требования незаконными и необоснованными.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований – Управление имущественных и земельных отношений <адрес>, надлежаще извещенное о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, об уважительных причинах неявки суду не сообщило, о рассмотрении дела в отсутствие представителя не просило.

В соответствии со ст. [167 ГПК РФ](#), дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц.

Изучив материалы дела, проверив доводы искового заявления и возражения на иск, выслушав объяснения явившихся сторон, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении иска по следующим основаниям.

Согласно ст. [56 ГПК РФ](#), содержание которой следует рассматривать в контексте п.3 ст. [123 Конституции](#) РФ и ст. [12 ГПК РФ](#), закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается, как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено Федеральным законом.

Согласно ч.1 ст. [222 ГК РФ](#), 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.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. (ч. 2 ст. [222 ГК РФ](#))

Согласно ст. 3 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" и ст.51 ГрК РФ, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

В данном случае таким органом является МКУ «Управление архитектуры и градостроительства администрации <адрес>».

Как усматривается из материалов дела, в администрацию <адрес> из МКУ «Управление архитектуры и градостроительства <адрес>» поступил материал о самовольном строительстве ФИО1 железобетонного фундамента размерами 50*25м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес>.

Из представленного суду акта выездной проверки № от ДД.ММ.ГГГГ, составленного отделом по вопросам координации капитального строительства <адрес>, усматривается, что строение представляет собой: железобетонный фундамент, возведенный ФИО1 без разрешения на строительство и без уведомления о планируемом строительстве.

Из материалов дела также следует, что указанный земельный участок с кадастровым номером № (площадью 4500 +/- 13,63 кв.м.) с видом разрешенного использования – под индивидуальное строительство), расположенный по адресу: <адрес>, принадлежит на праве собственности ФИО2, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации №№-05/184/2019-1 от 20.05.2019г., что подтверждается представленной суду выпиской из ЕГРН по состоянию на 21.05.2019г.

На основании заявления ФИО1, Управлением по земельным ресурсам и землеустройству <адрес> издано распоряжение №-СРЗУ от 26.04.2016г. об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

В последующем на основании заявления ФИО1, Г., Управлением архитектуры и градостроительства <адрес> подготовлен градостроительный план земельного участка от 19.09.2019г.

Из представленной представителем ФИО1 – ФИО9 выписки из ЕГРН по состоянию на 04.05.2021г., собственником указанного земельного участка с к/н № значится ФИО3, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации №№-05/184/2020-3 от 10.04.2020г.

Таким образом, суд находит установленным факт того, что на земельном участке с к/н № возведено строение, которое представляет собой железобетонный фундамент без разрешения на строительство и без уведомления о планируемом строительстве.

Данное обстоятельство ответчиками не оспаривается.

Разрешая спор по существу, суд приходит к следующему.

По своей правовой природе снос самовольной постройки является гражданско-правовой санкцией, для применения которой необходимо установить: были ли нарушены застройщиком при возведении строения (здания, сооружения) строительные, градостроительные, санитарные, противопожарные и иные нормы и правила, являются ли данные нарушения существенными, имеется ли вина застройщика в допущенных нарушениях технических норм, сопряжено ли допущенное нарушение технических норм с созданием угрозы жизни и здоровью граждан. При отсутствии одного из приведенных обстоятельств оснований для применения санкции в виде сноса строения не имеется.

Возведение лицом постройка с отступлением от технических норм и правил само по себе не влечет необходимости сноса постройки, если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Кроме того, согласно вышеуказанным нормам ГК РФ признается самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно пункту 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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.

Существенность нарушений градостроительных и строительных норм и правил устанавливается судами на основании совокупности доказательств.

К существенным нарушениям строительных норм и правил суд относит такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

В данном случае, такие доказательства, устанавливающие существенность нарушений строительных норм и правил истцом суду не представлено.

В силу ч. 1 ст. 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

В рамках проведенной по настоящему гражданскому делу судебной строительно-технической экспертизы, экспертом ООО «Дагестанский центр независимой экспертизы» – ФИО7 в заключении № от 27.01.2022г. сделаны выводы о том, что на земельном участке с кадастровым номером № возведено 2-х этажное нежилое капитальное строение с площадью застройки 1250 кв.м, высотой 4,0м- первого этажа и 3,2с-второго этажа. <адрес> земельного участка составляет 4500 кв.м. Возведенное строение не выходит за пределы указанного земельного участка. На момент проведения осмотра несущие и ограждающие конструкции исследуемых 2-х этажного капитального строения: <адрес>, на земельном участке, с кадастровым номером № не имеют трещин, изгибов, отслоений, отклонений от вертикали или горизонтали и пр. повреждений и деформаций, которые могли бы свидетельствовать о снижении несущей способности конструктивных элементов, привести к обрушению и угрожать безопасности граждан. 2-х этажное нежилое здание, расположенное в <адрес>, на земельном участке, с кадастровым номером №, являющееся зданием I группы капитальности и I степени огнестойкости и относящееся по функциональной пожарной опасности к классу Ф 3.1, по набору конструктивных элементов, объемно-планировочному решению и инженерному обеспечению, установке газоиспользующего оборудования, высоте и габаритам помещений, габаритам дверных проемов и ворот, ширине, уклону и габаритам ступеней лестниц, размещению на земельном участке по отношению к строениям, расположенным на соседних земельных участках, соответствует требованиям действующих строительных норм и правил (строительно-техническим, противопожарным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим), предъявляемым к торговым зданиям с офисными помещениями, и приведенным в сборнике № укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), СНиП ДД.ММ.ГГГГ-108 а* "Общественные здания и сооружения", СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения", СНиП ДД.ММ.ГГГГ-87* "Административные и бытовые здания", СНиП 31-04-2001 "Складские здания", СНиП ДД.ММ.ГГГГ-108 а* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СНиП 21-01-97 "Пожарная безопасность зданий и сооружений", СНиП 42-01-2002 "Газораспределительные системы", СанПиН 2.2.1/2.ДД.ММ.ГГГГ-03 "Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий" и справочном пособии к СНиП ДД.ММ.ГГГГ-108 а* "Проектирование предприятий розничной торговли". Описание требований вышеуказанных сборника УПВС №, СНиП ДД.ММ.ГГГГ-108 а*, СНиП

31-05-2003, СНиП ДД.ММ.ГГГГ-87*, СНиП 31-04-2001, СНиП ДД.ММ.ГГГГ-108 а*, СНиП 21-01- 97, СНиП 42-01-2002, СанПиН 2.2.1/2.ДД.ММ.ГГГГ-03 и справочного пособия к СНиП ДД.ММ.ГГГГ- 108 а* "Проектирование предприятий розничной - торговли" произведено в исследовательской части заключения. <адрес> застройки капитального строения на земельном участке с кадастровым номером № расположенном по адресу: <адрес> соответствует требованиям п. 1 ст. 43.01 Решение Собрания депутатов городского округа с внутригородским делением "<адрес>" от ДД.ММ.ГГГГ N 9-5 "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением "<адрес>". Площадь застройки капитального строения составляет 1250 кв.м, а площадь земельного участка составляет 4500 кв.м., процент застройки составляет 27,77%. 2-х этажное строение нежилого здания возведенное на земельном участке с кадастровым номером №, расположенное по адресу: РД, <адрес>, пос. Н.Хушет не угрожает жизни и здоровью людей, имеется проезд для пожарных машин, отсутствует препятствия для обслуживания объектов, расположенных по соседству, не нарушает архитектурный облик города.



ПОПРОБОВАТЬ
БЕСПЛАТНО

Согласно части 3 статьи [86](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье [67](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. [67 ГПК РФ](#) суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Заключение судебной экспертизы оценивается судом по его внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании каждого отдельно взятого доказательства, собранного по делу, и их совокупности с характерными причинно-следственными связями между ними и их системными свойствами.

Суд оценивает экспертное заключение с точки зрения соблюдения процессуального порядка назначения экспертизы, соблюдения процессуальных прав лиц, участвующих в

деле, соответствия заключения поставленным вопросам, его полноты, обоснованности и достоверности в сопоставлении с другими доказательствами по делу.

Оценивая имеющееся в деле заключение, определяя их полноту, научную обоснованность и достоверность полученных выводов суд приходит к выводу, что заключение полно и объективно раскрыло поставленные вопросы, четко и точно сформулированные ответы, не допускают неоднозначного толкования. Экспертиза выполнена квалифицированным экспертом, не имеющим заинтересованности в исходе дела и предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, заключения содержат научно-обоснованные и последовательные выводы, в связи с чем не вызывает сомнений у суда.

При таких обстоятельствах, суд с учетом приведенных норм материального права, разъяснений Верховного суда РФ, а также выводов, изложенных в экспертном заключении, приходит к выводу о возможности сохранения самовольного строения.

Согласно ст. [209 ГК РФ](#) собственник вправе свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своей собственностью.

При этом 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.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Согласно подпункту 2 пункта 1 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.

В соответствии со 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](#)).

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает права собственности на нее.

Вместе с тем п.3 ст. [222 ГК РФ](#) допускает возможность легализации самовольной постройки в судебном порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, при условии, что сохранение этой постройки не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц либо не создает угрозы для жизни и здоровья граждан.

Исходя из смысла данной нормы, а также пункта 3.4.4 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, подготовленной на основании Указа Президента РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 1108 "О совершенствовании ГК РФ", одобренной Решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от ДД.ММ.ГГГГ, где определена политика государства в отношении аналогичных споров, согласно которой следует либерализовать правовой режим самовольной постройки (статья [222](#) Гражданского кодекса РФ), на возведение которой не были оформлены необходимые административные разрешения.

Сведений о том, что строение, возведенное на земельном участке с к/н №, расположенное по адресу: <адрес> нарушает чьи-либо права и законные интересы либо угрожает жизни и здоровью людей, в материалах дела не имеется. Указанное также подтверждается заключением эксперта.

Принимая во внимание изложенное, правильно установив обстоятельства, имеющие значение для дела, надлежаще оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований.

Руководствуясь ст.ст. [194-198 ГПК РФ](#), суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Администрации <адрес> к ФИО1 и ФИО3 о признании самовольной постройкой и обязанности ФИО4 и ФИО3 снести за счет собственных средств железобетонный фундамент размерами 50*25м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес>, а в случае невыполнения ответчиком указанных требований, предоставить Администрации <адрес> право сноса самовольного строения с последующей компенсацией расходов за счет ответчика, отказать в полном объеме.

Резолютивная часть решения объявлена ДД.ММ.ГГГГ.

Мотивированное решение в окончательной форме вынесено ДД.ММ.ГГГГ.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд РД в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья М.Б. Онжолов

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

В удовлетворении исковых требований Администрации г. Махачкала к ФИО5 и ФИО8 о признании самовольной постройкой и обязанности ФИО5 и ФИО8 снести за счет собственных средств железобетонный фундамент размерами 50*25м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 05:40:000086:3450 по адресу: <адрес>, а в случае невыполнения ответчиком указанных требований, предоставить Администрации города Махачкалы право сноса самовольного строения с последующей компенсацией расходов за счет ответчика, отказать в полном объеме.

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

Суд:

Ленинский районный суд г. Махачкалы (Республика Дагестан)

Истцы:

Администрация г.Махачкала

Ответчики:

Салатгереев Курбан Гереевич

Судьи дела:

Онжолов Магомед Багужаевич (судья)