

Судья Беспалов А.В. Дело № 33-8361/16

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

«07» июня 2016 года г. Краснодар

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда
в составе:

председательствующего Поповой Е.И.

судей Кудинова А.В., Рыбиной А.В.

по докладу судьи Поповой Е.И.

при секретаре Захаровой О.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе представителя администрации муниципального образования город Краснодар по доверенности Василенко В.В. на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 08 сентября 2015 года.

Заслушав доклад судьи, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Климову Д.В. о сносе самовольной постройки. Заявленные требования орган местного самоуправления мотивировал тем, что в ходе

осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар установлено, что на принадлежащем Климову Д.В. земельном участке площадью 3000 кв.м. с кадастровым номером

<

...> (земли населенных пунктов – для строительства малоэтажных жилых домов (за исключением индивидуальных жилых домов), в том числе для малоэтажных жилых домов блокированной застройки), расположенном по адресу:

<

...>, в нарушение ранее выданного разрешения на строительство многоквартирного 3-хэтажного 3-хсекционного жилого дома площадью застройки 1469,63 кв.м. и действующего градостроительного законодательства осуществляется возведение многоквартирного жилого дома в стадии строительства 5-го этажа, площадью застройки 1377 кв.м. – самовольной постройки, которая в части строительства 4, 5 и подвального этажей осуществляется без получения необходимой разрешительной документации. Кроме того, вопреки требованиям градостроительного законодательства оформленная надлежащим образом проектная документация и в полном объеме – исполнительная документация; не имеется положительного заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, которая требуется для данного объекта в соответствии с требованиями градостроительного законодательства. Нарушение требований закона при строительстве указанного объекта, который к моменту окончания судебного разбирательства имеет 6 надземных и 1 подземный этаж, количество квартир – 168, создает угрозу жизни и здоровью граждан, ввиду чего он подлежит сносу на основании ст. 222 ГК РФ силами и средствами Климова Д.В.

Климов Д.В., Гуденко С.В., Зиновьев С.В., Панарина П.А., Коваленко Д.П., Рамалданова З.А., Сашнина Л.И., Мисюра И.И., Ткачева Л.К., Черток Т.О., Елкин И.А., Костюченко Э.В., Семенец Л.Н., Богачук О.А., Зайцева Е.Н., Козырева О.Е., Палашкина Г.А., Рослякова Т.К., Кушу Ю.Г., Росляков Ю.Ф., Ивануткина Е.В., Якунинских И.И., Малыхова О.И., Ефимова Е.В., Германович А.Е., Бартенева О.Б., Ненько А.А., Юрченко Т.А., Афанасьева М.Л., Анкудинова Т.В., Коновалов С.И., Нелина С.С., Солонникова В.И., Мизинцева Д.Н., Крундышев Д.А., Уварова А.Н., Чеботарев Н.А. Гребейников Е.В., Сметанин Н.П., Романов А.А., Вьюшина М.С., Макарова В.Г., Чумаченко Л.Г., Чуб Р.В., Ланцов А.Ю., Дмитриенко Е.П., Менлиосманова А.И., Козлова С.В., Куля О.Н., Паздникова Е.А., Усов В.Н., Дударев А.С., Муратов Ю.И., Зинченко Е.Н., Иванов О.Н., Подкопаев Л.А., Марцева А.А., Гоова М.В., Тюрин И.В., Притыка В.А., Гомозова О.В., Алиакбарова Л.У.-К., Адамчук Д.К., Маковейчук В.И., Редько С.П., Головатенко К.В., Хребто Е.Г., Семенова Ф.М., Сажнева М.С., Марабян М.Р., Маргания О.Л.,

Березина Л.В., Корнев П.А., Волкова Э.М., Каленик А.Ю., Чернявская Я.А., Игольникова Т.А., Макарецца Л.С., Максютенко В.Д., Котлярова Т.В., Горбачева С.В., Макаров А.Ю., Лакиза Е.П., Фоменко С.В., Арнаутова Г.И., Ильющенко Л.Г., Шевченко А.В., Яцыкова Т.М., Глушкова М.В., Кацкова Л.В., Ничка В.С., Костенко О.Н., Петрова Т.В., Журавлев А.А., Басинская Н.В., Шаматрин А.И., Клищенко С.Г., Романова Т.Н., Ступина Л.А., Прокопьев С.Л. обратились в суд с встречным иском к администрации муниципального образования город Краснодар о признании права собственности на жилые помещения и права общей долевой собственности на нежилые помещения в многоквартирном доме. В обоснование встречных требований граждане ссылались на то, что между ними и Климовым Д.В., который является председателем ЖСК «Меридиан», были заключены договоры участия в жилищно-строительном кооперативе, в соответствии с которыми каждый из них является членом данного кооператива. Граждане внесли предусмотренные указанными договорами паевые взносы, в связи с чем в соответствии с законом приобрели право собственности на жилые помещения в многоквартирном доме по адресу:

<

...>, а также право общей долевой собственности на нежилые помещения и иное имущество, являющееся общим имуществом собственников помещений в таком многоквартирном доме. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, является собственностью Климова Д.В.; имеется техническая возможность подключения строения к сетям водоснабжения и водоотведения, электро- и газоснабжения, на это получены необходимые разрешения.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 08 сентября 2016 года в удовлетворении иска администрации муниципального образования город Краснодар отказано; встречный иск граждан удовлетворен.

В апелляционной жалобе представитель администрации муниципального образования город Краснодар по доверенности Василенко В.В., ссылаясь на доводы, приводившиеся в обоснование иска, просит решение суда первой инстанции отменить и принять по делу новое решение, которым иск администрации муниципального образования город Краснодар удовлетворить, в удовлетворении встречного иска отказать. В обоснование апелляционной жалобы представитель органа местного самоуправления указывает, что судом при разрешении дела не было дано надлежащей оценки представленным сторонами доказательствам, а также не учтены требования закона, которыми определены условия сохранения самовольной постройки. Спорный объект капитального строительства возведен с существенным нарушением требований градостроительного законодательства, в отсутствие оформленного на данный объект разрешения на строительство и других необходимых для его возведения документов, включая прошедшую государственную экспертизу проектную

документацию и исполнительную документацию; земельный участок, на котором расположен данный объект, не отведен для его строительства в установленном порядке, нарушены требования градостроительного регламента в части предельных параметров для данного вида разрешенного использования земельного участка в территориальной зоне.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и заслушав объяснения представителя Климова Д.В., Гуденко С.В., Зиновьева С.В., Панариной П.А. и других соистцов по встречному иску по доверенностям Кречетовой А.А., судебная коллегия приходит к выводу об отмене решения суда и принятии по делу нового решения по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении иска администрации муниципального образования город Краснодар о сносе самовольной постройки и удовлетворяя встречный иск граждан о признании права, суд первой инстанции исходил из того, что в ходе судебного разбирательства установлены все предусмотренные законом условия, при которых постройка может быть сохранена.

Между тем, с этим выводом суда нельзя согласиться.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является 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.

В силу п. 2 ст. 222 ГК РФ 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, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

Согласно п. 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, 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 параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Исходя из разъяснений, содержащихся в п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «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. 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.

Из материалов дела следует и лицами, участвующими в деле, не оспаривалось, что спорный объект капитального строительства – 6-тиэтажный с одним подземным этажом многоквартирный дом расположен на земельном участке площадью 3000 кв.м. с кадастровым номером

<

...> по адресу:

<

...>, в пределах территориальной зоны, на которую распространяется действие градостроительного регламента «1.4. Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж.3)» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (утв. Решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6, в дальнейшем также – Правила).

Для данного земельного участка установлен вид разрешенного использования, предусмотренный абз. 3 подп. 1 п. 1.4.1 Правил – малоэтажные жилые дома (за исключением индивидуальных жилых домов), в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки.

В соответствии с п.п. «б», «г» п. 8 ст. 2 Правил, под малоэтажным жилым домом понимается многоквартирный жилой дом не более 4 этажей (включая мансардный) или индивидуальный жилой дом; под жилым домом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Таким образом, самовольная постройка на земельном участке площадью 3000 кв.м. с кадастровым номером

<

...> по адресу:

<

...> – 6-тиэтажный многоквартирный дом – возведена с нарушением установленного для данного земельного участка вида разрешенного использования, вопреки требованиям правил землепользования и застройки и установленного ими для данной территориальной зоны градостроительного регламента.

Кроме того, из содержания положений п.п. 1-3.1 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ следует, что проектная документация

спорного объекта капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежали экспертизе в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы.

Однако строительство спорного объекта в нарушение указанных требований градостроительного законодательства осуществлено в отсутствие положительного заключения экспертизы проектной документации спорного объекта капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации.

В ходе рассмотрения дела установлено, что самовольно возведенный многоквартирный дом по адресу:

<

...>, фактически не заселен.

Принимая во внимание изложенное и учитывая отсутствие предусмотренных законом условий сохранения постройки, оснований к отказу в иске органа местного самоуправления и к удовлетворению встречных требований граждан не имелось.

Указанные обстоятельства и требования действующего законодательства оставлены судом первой инстанции при рассмотрении дела без внимания и должной правовой оценки.

В соответствии с ч. 2 ст. 328 ГПК РФ суд апелляционной инстанции при рассмотрении апелляционной жалобы, представления вправе изменить или отменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новое решение.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия с учетом имеющихся в деле доказательств приходит к выводу о принятии по делу нового решения об удовлетворении иска администрации муниципального образования город Краснодар и об отказе в удовлетворении встречного иска граждан.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 08 сентября 2015 года – отменить.

Принять по делу новое решение, которым иск администрации муниципального образования город Краснодар удовлетворить.

Возложить на Климова Д.В. обязанность в течение месяца со дня принятия настоящего решения осуществить снос самовольной постройки – многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу

<

...>.

В удовлетворении встречного иска Климова Д.В., Гуденко С.В., Зиновьева С.В., Панариной П.А., Коваленко Д.П., Рамалдановой З.А., Сашниной Л.И., Мисюра И.И., Ткачевой Л.К., Черток Т.О., Елкина И.А., Костюченко Э.В., Семенец Л.Н., Богачук О.А., Зайцевой Е.Н., Козыревой О.Е., Палашкиной Г.А., Росляковой Т.К., Кушу Ю.Г., Рослякова Ю.Ф., Ивануткиной Е.В., Якунинских И.И., Малыховой О.И., Ефимовой Е.В., Германович А.Е., Бартеневой О.Б., Ненько А.А., Юрченко Т.А., Афанасьевой М.Л., Анкудиновой Т.В., Коновалова С.И., Нелиной С.С., Солонниковой В.И., Мизинцевой Д.Н., Крундышева Д.А., Уваровой А.Н., Чеботарева Н.А. Гребейникова Е.В., Сметанина Н.П., Романова А.А., Вьюшиной М.С., Макаровой В.Г., Чумаченко Л.Г., Чуб Р.В., Ланцова А.Ю., Дмитриенко Е.П., Менлиосмановой А.И., Козловой С.В., Куля О.Н., Паздниковой Е.А., Усова В.Н., Дударева А.С., Муратова Ю.И., Зинченко Е.Н., Иванова О.Н., Подкопаева Л.А., Марцевой А.А., Гоовой М.В., Тюрина И.В., Притыка В.А., Гомозовой О.В., Алиакбаровской Л.У.-К., Адамчук Д.К., Маковейчук В.И., Редько С.П., Головатенко К.В., Хребто Е.Г., Семеновой Ф.М., Сажневой М.С., Марабян М.Р., Маргания О.Л., Березиной Л.В., Корнева П.А., Волковой Э.М., Каленик А.Ю., Чернявской Я.А., Игольниковой Т.А., Макарцевой Л.С., Максютенко В.Д., Котляровой Т.В., Горбачевой С.В., Макарова А.Ю., Лакиза Е.П., Фоменко С.В., Арнаутовой Г.И., Ильющенко Л.Г., Шевченко А.В., Яцыковой Т.М., Глушковой М.В., Кацковой Л.В., Ничка В.С., Костенко О.Н., Петровой Т.В., Журавлева А.А., Басинской Н.В., Шаматрина А.И., Клищенко С.Г., Романовой Т.Н., Ступиной Л.А.,

Прокопьева С.Л. – отказать.

Председательствующий:

Судьи: