



Арбитражный суд Краснодарского края
350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

арбитражного суда первой инстанции

Дело № А32-8833/2020

г. Краснодар

“ 10 ” августа 2020г.

Резолютивная часть решения объявлена 10.08.2020. Полный текст решения
изготовлен 10.08.2020.

Арбитражный суд Краснодарского края
в составе судьи Н.В. Петруниной
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Савченко О.В.
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску индивидуального
предпринимателя Королькова Алексея Николаевича (ОГРНИП 319602700018768,
ИНН 600902399380), г. Геленджик, Краснодарского края, ООО
«КомфортСтройИндустрия» (ОГРН 1152366010224, ИНН 2320235252), г. Сочи,
Краснодарского края к администрации города Сочи (ОГРН 1022302934367, ИНН
2320037148), г. Сочи, Краснодарского края о признании права собственности
при участии:

от истца – не явились,

от ответчика: Плотников Д.И. – представитель по доверенности от 30.12.2019,
установил:

Индивидуальный предприниматель Корольков Алексей Николаевич, г. Геленджик,
Краснодарского края, ООО «КомфортСтройИндустрия», г. Сочи, Краснодарского края
обратились в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к
администрации города Сочи, г. Сочи, Краснодарского края о признании права
собственности на жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой
дом) лит. А, общей площадью 701,0 кв.м, количество этажей 3 и жилой дом, состоящий из
нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. Б, общей площадью 701,0 кв.м,
количество этажей 3, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский
район, с. Высокое, в границах земельного участка с кадастровым номером
23:49:0404006:4891, год постройки 2017 (уточненные исковые требования).

Определением суда от 03.06.2020 по делу назначена судебная экспертиза,
производство которой поручено ООО «Региональное бюро кадастровых инженеров»
(353460, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Грибоедова, д. 60 а), экспертам Смирновой
Ольге Михайловне и Серебрянскому Павлу Владимировичу.

Определением суда от 29.06.2020 к производству судебной экспертизы в качестве
эксперта привлечен Куколов Артем Артурович для оказания помощи в решении
поставленных вопросов перед экспертами в области экологии и природопользования.

В адрес суда поступило заключение экспертов от 13.07.2020.

Определением от 21.07.2020 принят отказ индивидуального предпринимателя Королькова Алексея Николаевича от иска, производство по делу по иску указанного истца подлежит прекращению на основании п. 4 ч. 1 ст. 150 АПК РФ.

Истец – ООО «КомфортСтройИндустрия» явку представителя в судебное заседание не обеспечил, уведомлен о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом с учетом ст. 121 АПК РФ и п. 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.2017 N 57 "О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов".

В ходе судебного заседания ответчик в иске просит отказать и пояснил, что дополнительных документов и ходатайств не имеет.

Возражения ответчика по существу исковых требований изложены в отзыве на иск.

Для оглашения резолютивной части судебного акта в судебном заседании 03.08.2020 судом в порядке ст. 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 10.08.2020 в 17-30 час. Информация об объявлении перерыва в судебном заседании была размещена на официальном сайте суда в сети «Интернет» по адресу: <http://krasnodar.arbitr.ru>. После перерыва судебное заседание было продолжено в отсутствие представителей сторон.

От истца поступило ходатайство о рассмотрении спора в отсутствие его представителя.

Ходатайство удовлетворено на основании ст. 159 АПК РФ.

К материалам дела приобщены дополнительные документы, направленные департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Сочи.

Спор рассматривается по правилам ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителей сторон по имеющимся материалам дела. Аудиозапись судебного заседания не велась.

Изучив материалы дела суд установил, что ООО «КомфортСтройИндустрия» на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:49:0404006:4891, категория земель – земли населенных пунктов, видом разрешенного использования - для жилого дома, состоящего из нескольких блоков (сблокированный жилой дом), расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое (право собственности зарегистрировано на основании договора купли-продажи земельного участка от 20.07.2016, заключенного с индивидуальным предпринимателем Корольковым А.Н.).

Департаментом архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации г.Сочи утвержден градостроительный план земельного участка площадью 0,2286 га, с кадастровым номером 23:49:0404006:4891 № RU 233090000-00000000009476.

Из материалов дела следует, что 29.06.2016 администрация муниципального образования города Сочи выдала разрешение на строительство № RU23-309-4593-2016 жилого дома, состоящего из нескольких блоков (сблокированный жилой дом). Срок действия разрешения на строительство № RU23-309-4593-2016 определен до 16.03.2018.

На основании указанного разрешения на строительство истцом на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0404006:4891 возведены жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. А, общей площадью 701,0 кв.м, количество этажей 3 и жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. Б, общей площадью 701,0 кв.м, количество этажей 3, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое.

Письмом от 09.09.2019 № 2101-21/52363 администрацией города Сочи отказано истцу в выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию объекта «Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом)», ссылаясь на отсутствие документов, предусмотренных п. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

Ссылаясь на невозможность оформления права собственности на спорный объект недвижимости в административном порядке, ООО «КомфортСтройИндустрия» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

В силу части 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (пункт 2 статьи 260).

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 263 ГК РФ последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются статьей 222 ГК РФ.

В соответствии со ст. 2 Градостроительного кодекса РФ градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Осуществление строительства в установленном порядке подтверждает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации), которое представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

В пункте 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление Пленума N 10/22) разъяснено, что при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда.

В соответствии с пунктом 1 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.

Спорный объект отвечает признакам самовольной постройкой в виду отсутствия акта ввода в эксплуатацию.

Согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Конституционный Суд Российской Федерации в определениях от 29.01.2015 N 101-О и 27.09.2016 N 1748-О указал, что пункт 3 статьи 222 ГК РФ направлен на защиту прав граждан, а также на обеспечение баланса публичных и частных интересов и тем самым на реализацию статей 17 (часть 3) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации.

Как указала Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в своем определении от 26.05.2020 N 306-ЭС19-19642 по делу N А55-12718/2018, признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. В этой связи при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда (пункт 31 постановления Пленума N 10/22).

Таким образом, пунктом 3 статьи 222 ГК РФ прямо предусмотрены условия, при одновременном соблюдении которых за лицом, в собственности, которого находится земельный участок, в судебном порядке может быть признано право собственности на самовольную постройку, поэтому эти условия подлежат судебной проверке в обязательном порядке.

В соответствии с пунктом 26 постановления Пленума N 10/22, 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.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом порядке. В противном случае при удовлетворении требований на основании пункта 3 статьи 222 ГК РФ имел бы место упрощенный порядок легализации самовольного строения, применение которого ставило бы добросовестного застройщика, получающего необходимые для строительства документы в установленном порядке, в неравное положение по сравнению с самовольным застройщиком, который не выполнял предусмотренные законом требования.

В пункте 9 информационного письма № 143 от 09.12.2010 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал, 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 предприняло мер для их получения.

В обоснование исковых требований истец указал, что предпринимал меры для легализации спорного объекта в административном порядке, однако ему было отказано в выдаче разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию.

Вместе с тем, по смыслу п. 3 ст. 222 ГК РФ нарушение предусмотренной законом процедуры оформления разрешения на строительство или ввода объекта в эксплуатацию, в том числе невыполнение установленных Градостроительным кодексом РФ требований получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и заключения государственного строительного надзора, не является достаточным основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Одним из критериев самовольности постройки в силу п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ является возведение недвижимого имущества на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

Из норм статей 1, 30, 31 ГК РФ, статей 7, 85 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что собственник земельного участка вправе осуществлять строительство с соблюдением установленной разрешительной процедуры, выбрав вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства из перечня основных видов разрешенного использования, установленных градостроительным

регламентом для соответствующей территориальной зоны, и осуществлять строительство с соблюдением размеров объекта капитального строительства предельным значениям, установленным градостроительным регламентом, который является составной частью правил землепользования и застройки соответствующего населенного пункта.

Данные правовые выводы также содержатся в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.06.2019 по делу N 301-КГ18-25680.

Департаментом архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации г.Сочи утвержден градостроительный план земельного участка, на котором расположены спорные объекты № RU 233090000-00000000009476, согласно которому основным видом разрешенного использования земельного участка значится индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящие жилые дома на одну семью), жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом).

Таким образом, установленный вид разрешенного использования земельного участка не противоречит фактическому виду осуществленного истцом строительства спорного объекта.

Помимо этого, администрация города Сочи Анапа выразила свою волю на строительство спорного объекта путем выдачи истцу разрешения на строительство № RU23-309-4593-2016.

При указанных обстоятельствах в рассматриваемом случае допускается возможность признания права собственности на спорный объект, размещенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0404006:4891, собственного которого является истец по настоящему делу.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и может применяться, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по независящей от него причине не смогло получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный (реконструированный) объект в установленном законом порядке.

В соответствии с пунктом 13 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации", в случае создания объекта недвижимого имущества с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил право собственности на такой объект не может быть признано судом, так как по смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации нарушение указанных норм и правил является существенным именно постольку, поскольку создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В пункте 26 постановления Пленума N 10/22 разъяснено, что, 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.

По смыслу изложенного, условиями признания права собственности на самовольную постройку, расположенную на земельном участке, предоставленном застройщику на праве аренды, является установление факта соответствия постройки установленным градостроительным и строительным нормам и правилам; отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан; принятия мер по легализации самовольной постройки.

Для установления указанных обстоятельств определением суда первой инстанции от 03.06.2020 назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Региональное бюро кадастровых инженеров» (353460, Краснодарский край, г. Геленджик,

ул. Грибоедова, д. 60 а), экспертам Смирновой О.М. и Серебрянскому П.В. Определением суда от 29.06.2020 к производству судебной экспертизы в качестве эксперта привлечен Куколов А.А. для оказания помощи в решении поставленных вопросов перед экспертами в области экологии и природопользования

Согласно выводам экспертного исследования от 13.07.2020 в результате сопоставления данных, полученных в результате спутниковых геодезических измерений (определений), вычислений (камеральных работ) осуществлённых с использованием программного обеспечения NanoCAD (средняя квадратическая погрешность характерных точек контура $Mt=0.1$), исследуемых спорных объектов недвижимости, жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. А, общей площадью 701,0 кв.м количество этажей 3 и жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. Б, общей площадью 701,0 кв.м количество этажей 3, находящихся по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое, показал, что указанные объекты расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0404006:4891 (ответ на первый вопрос).

Отвечая на второй вопрос, эксперты указали, что по результатам полевой верификации, также в соответствии с требованиями СП 13-102-2003, СП 54.13330.2016 и приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 года № 90, натурных и геодезических измерений объектов: жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. А и жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. Б, находящиеся в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0404006:4891 в с. Высокое г. Сочи, установлены их фактические технические характеристики.

1. Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. А: Литер А состоит из блоков секций 1, 2, 3, 4, 5; здание блокированной застройки, прямоугольной формы в плане с размерами в осях 1-11 / Б-А-35,15 x 6,30 м; общая площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен и перегородок, составляет 930,4 кв.м [пп. АЛ.2, А.1.3 СП 54.13330.2016 и п. 9 приказа Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 № 90]; площадь застройки здания по его внешнему контуру, включая все выступающие части, составляет 284,4 кв.м. [п. АЛЛ СП 54.13330.2016]; количество этажей здания - 3 шт. [п. «А. 1.7» прил. «А» СП 54.13330.2016]; высота здания составляет 12,30 м; конструктивная схема - представляет собой перекрестно-стеновую жесткую систему; конструктивное исполнение - здание состоит из пяти блоков, разделенных деформационными швами шириной по 200 мм. Фундамент здания свайный, состоит из системы железобетонных балочных ростверков. Плиты перекрытий монолитные железобетонные толщиной 200 мм. Внутренние и наружные несущие стены толщиной 200 мм выполнены из керамзитобетонного камня. Колонны каркаса монолитные железобетонные сечением 400x400. Конструкции перегородок здания выполнены из керамзитобетонных блоков и ГКЛВ. Конструкция кровли здания - эксплуатируемая.

2. Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. Б: Литер Б состоит из блоков секций 1, 2, 3, 4, 5; здание блокированной застройки, прямоугольной формы в плане с размерами в осях 1-11 / Б-А-35,15 x 6,30 м; общая площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен и перегородок, составляет 701,0 кв.м. [пп. АЛ.2, А.1.3 СП 54.13330.2016 и п. 9 приказа Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 г. № 90]; площадь застройки здания по его внешнему контуру, включая все выступающие части, составляет 284,4 кв.м. [п. АЛЛ СП 54.13330.2016]; количество этажей здания - 3 шт. [п. «АЛ.7» прил. «А» СП 54.13330.2016]; высота здания составляет 12,85 м; конструктивная схема - представляет собой перекрестно-стеновую жесткую систему; конструктивное исполнение - здание состоит из пяти блоков, разделенных деформационными швами шириной по 200 мм. Фундамент здания свайный, состоит из системы железобетонных балочных ростверков. Плиты перекрытий монолитные железобетонные толщиной 200 мм. Внутренние и наружные несущие стены толщиной

200 мм выполнены из керамзитобетонного камня. Колонны каркаса монолитные железобетонные сечением 400х400. Конструкции перегородок здания выполнены из керамзитобетонных блоков и ГКЛВ. Конструкция кровли здания - скатная, неэксплуатируемая.

По третьему вопросу эксперты пришли к следующим выводам:

По результатам обследования объектов экспертизы сделан вывод, что спорные объекты соответствуют параметрам, проектной документации, разработанной ООО «Земельно-архитектурная мастерская», на основании которой выдано разрешение на строительство от 29.06.2016 № RU-23-309-4593-2016, в части площади застройки, строительного объема, количества этажей, высоты зданий, количества блоков, площади балконов, площади здания литер Б с учетом балконов.

Однако экспертами выявлено, несоответствие показателей общей площадей зданий. Отклонения показателей общей площади объектов связано с разницей в методиках подсчета (в том числе площадь эксплуатируемой кровли здания литер А не была учтена) площади объектов в случае составления проектной документации и в случае определения площади для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости, таким образом:

- Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. А. В соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство от 29.06.2016 № RU-23-309-4593-2016, общая площадь составляет 560,9 кв.м, площадь объекта с учетом балконов 647,1 кв.м. В соответствии с пп. АЛ.2, АЛ.3 СП 54.13330.2016 и п. 9 приказа Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 № 90, общая площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен и перегородок, составляет 930,4 кв.м, в том числе площадь эксплуатируемой кровли 229,4 кв.м.

- Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. Б. В соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство от 29.06.2016 № RU-23-309-4593-2016, общая площадь составляет 560,9 кв.м, площадь объекта с учетом балконов 647,1 кв.м. В соответствии с пп. А.1.2, А.1.3 СП 54.13330.2016 и п. 9 приказа Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 № 90, общая площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен и перегородок, составляет 701,0 кв.м.

Также эксперты отмечают, что балконы в жилых блоках 1, 2, 4, 5 в литере А и балконы в жилых блоках 1, 2, 4, 5 в литере Б, частично остеклены в соответствии с чем на момент осмотра являются лоджиями.

По результатам проведенного обследования эксперты приходят к выводу, что спорные объекты, в целом соответствуют требованиям градостроительных, строительных, противопожарных норм и правил, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также градостроительному плану земельного участка, на котором они расположены, градостроительному регламенту, правилам землепользования и застройки, проекту планировки территории, муниципальному образованию, генеральному плану город-курорт Сочи (ответ на четвертый вопрос).

При ответе на пятый вопрос эксперты указали, что спорные объекты, соответствуют требованиям экологической безопасности, требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека.

По шестому вопросу эксперты пришли к следующим выводам: Качество выполненных строительно-монтажных работ в спорных объектах, соответствует требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ), что подтверждено актами на скрытые работы (материалы дела том 1, 4, 6, 11, 20, 21, 22, 23), общими журналами работ (материалы дела том 9, 10), журналами бетонных работ (материалы дела том 11), а также сплошного визуального осмотра.

Качество использованных строительных материалов, изделий и конструкций спорных объектов соответствует требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ), что подтверждено сертификатами качества (материалы дела том 1, 6, 20, 21, 22, 23), лабораторными испытаниями (материалы дела том 1, 5), актами на скрытые работы (материалы дела том 1, 4, 6, 11, 20, 21, 22, 23), общими журналами работ (материалы дела том 9, 10), журналами бетонных работ (материалы дела том 11), а также сплошного визуального осмотра (ответ на седьмой вопрос).

Текущее строительно-техническое состояние строительных конструкций спорных объектов, согласно СП 13-102-2003 - исправное, следовательно, не создает угрозы для жизни, безопасности и здоровья граждан (ответ на восьмой вопрос).

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленное суду заключение эксперта от 16.10.2018 подписано экспертом, удостоверено печатью экспертного учреждения и соответствует установленным статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям эксперт под подписку предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения эксперта судом не установлено, правовых оснований для назначений повторной либо дополнительной экспертизы в соответствии со статьями 85, 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации у суда не имеется. Ответчиком ходатайств о назначении по делу повторной судебной экспертизы не заявлено.

На основании вышеизложенного, заключение эксперта от 13.07.2020, выполненное ООО «Региональное бюро кадастровых инженеров» (353460, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Грибоедова, д. 60 а), экспертами Смирновой О.М., Серебрянским П.В. и Кукуловым А.А. принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Исследовав технико-экономические показатели спорного объекта, установленные заключением судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что несоответствие показателей общей площадью зданий. Отклонения показателей общей площади объектов связано с разницей в методиках подсчета. Спорные объекты соответствуют параметрам, проектной документации, разработанной ООО «Земельно-архитектурная мастерская», на основании которой выдано разрешение на строительство от 29.06.2016 № RU-23-309-4593-2016, в части площади застройки, строительного объема, количества этажей, высоты зданий, количества блоков, площади балконов, площади здания литер Б с учетом балконов.

В материалы дела также представлены положительные заключение предварительного рассмотрения материалов объекта строительства, выданное АО «Международный аэропорт Сочи», заключение комиссии Черноморского центра ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по определению влияния строительства и размещения объектов сторонних организаций на безопасность полетов по местным воздушным линиям и на работу средств РТОП и авиационной электросвязи от 11.04.2016, а также согласование строительства, выданное Южным межрегиональным территориальным управлением воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта.

На основании вышеизложенного, оценив в совокупности все представленные доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимая во внимание конкретные и фактические обстоятельства дела, учитывая, что спорные объекты построены на принадлежащем истцу на праве собственности земельном участке с соблюдением градостроительных и строительных норм

и правил, не нарушают права и законные интересы других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, истцом получено разрешение на строительство объекта, а также предпринимались надлежащие меры к его легализации, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований в полном объеме.

При указанных обстоятельствах, исковые требования о признании права собственности на спорный объект подлежат удовлетворению.

Также суд считает необходимым указать, что в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вступившее в законную силу решение суда по данному делу является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на спорный объект, однако не изменяет установленного законом порядка такого учета и государственной регистрации.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате госпошлины подлежат отнесению на истца.

От экспертной организации ООО «Региональное бюро кадастровых инженеров» поступило ходатайство о переводе денежных средств с депозитного счета арбитражного суда в сумме 10000 руб. в счет оплаты стоимости экспертизы.

Как установлено судом, истцом на депозитный счет суда внесено 10000 руб. в счет оплаты стоимости судебной экспертизы, что подтверждается чеком-ордером от 01.06.2020.

Суд считает указанное ходатайство экспертов подлежащим удовлетворению, поскольку экспертиза была проведена, определение суда исполнено.

Руководствуясь п. 4 ч. 1 ст. 150, ст.ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Производство по делу по иску индивидуального предпринимателя Королькова Алексея Николаевича прекратить.

Признать право собственности ООО «КомфортСтройИндустрия» (ОГРН 1152366010224, ИНН 2320235252), г. Сочи, Краснодарского края на жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. А, общей площадью 701,0 кв.м, количество этажей 3 и жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) лит. Б, общей площадью 701,0 кв.м, количество этажей 3, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0404006:4891, год постройки 2017.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд, г. Ростов-на-Дону.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Н.В. Петрунина





2369/2020-86509(2)



ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
Газетный пер., 34, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27
E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции

О ВОЗВРАЩЕНИИ АПЕЛЛЯЦИОННОЙ ЖАЛОБЫ

город Ростов-на-Дону
08 сентября 2020 года

дело № А32-8833/2020

Судья Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда Фахретдинов Т.Р., рассмотрев апелляционную жалобу администрации муниципального образования города Сочи на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 10.08.2020 по делу № А32-8833/2020 по иску индивидуального предпринимателя Королькова Алексея Николаевича общества с ограниченной ответственностью «КомфортСтройИндустрия» к администрации муниципального образования города Сочи о признании права собственности, ходатайство администрации муниципального образования города Сочи о возвращении апелляционной жалобы,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Корольков Алексей Николаевич и общество с ограниченной ответственностью «КомфортСтройИндустрия» обратились в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к администрации муниципального образования города Сочи о признании права собственности на жилой дом.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.08.2020 по делу № А32-8833/2020 производство по иску индивидуального предпринимателя Королькова Алексея Николаевича прекращено, признано право собственности общества с ограниченной ответственностью «КомфортСтройИндустрия» на жилой дом.

24.08.2020 администрация муниципального образования города Сочи подала апелляционную жалобу на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 10.08.2020 по делу № А32-8833/2020 в суд первой инстанции, подписанную Плотниковым Денисом Игоревичем на основании доверенности №07.02-45/270 от 30.12.2019.

27.08.2020 в Арбитражный суд Краснодарского края поступило ходатайство о возвращении апелляционной жалобы от администрации муниципального образования города Сочи, подписанное также Плотниковым Денисом Игоревичем на основании доверенности №07.02-45/270 от 30.12.2019.

В соответствии с пунктом 4 части 264 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд апелляционной инстанции возвращает апелляционную жалобу, если при рассмотрении вопроса о принятии апелляционной жалобы к производству установит, что до вынесения определения о принятии апелляционной жалобы к производству суда от лица, подавшего жалобу, поступило ходатайство о ее возвращении.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 4 части 1, частями 2, 3 статьи 264 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Апелляционную жалобу вернуть заявителю.
2. Возвращение апелляционной жалобы не препятствует повторному обращению с апелляционной жалобой в арбитражный суд в общем порядке после устранения обстоятельств, послуживших основанием для ее возвращения.
3. Определение может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Приложение: 12 л.:

1. Апелляционная жалоба на 3л. и приложенные к ней документы на 9 л.

Судья

Т.Р. Фахретдинов



Электронная подпись действительна.
 Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
 департамента
 Дата 29.07.2020 11:55:03
 Кому выдана Фахретдинов Тимур Рясихович

Арбитражный суд Краснодарского края

Пронумеровано, прошито и

склеплено печатью на 12 листах

Решение вступило в законную

силу 08.09.2022.

Н.В.Петрунина

