



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
350063, г. Краснодар, ул. Постовая, д. 32
<http://krasnodar.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ
арбитражного суда первой инстанции

Дело № А32-36512/2023

г. Краснодар

«17» ноября 2023 года

Резолютивная часть решения объявлена 15.11.2023.
Полный текст решения изготовлен 17.11.2023.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Петруниной Н.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Савченко О.В. рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО «Дипломат Плюс» (ОГРН 1022302838579, ИНН 2319012653) к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (ОГРН 1022302934367, ИНН 2320037148), департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Сочи (ОГРН 1042305701954, ИНН 2310095359), третье лицо: Управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю в городе Сочи о признании права собственности

при участии:

от истца: Александров М.С. – представитель по доверенности от 18.08.2023,

от ответчика – администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края: Лантух А.В. – представитель по доверенности от 20.03.2023,

от ответчика – департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Сочи и третьего лица: не явились

установил:

ООО «Дипломат Плюс» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Сочи и просит:

1) признать право собственности на объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43, а именно многоквартирный дом с тремя парковками со следующими характеристиками:

- многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:49:0302039:1403, образованный из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0302039:1403 - здание (многоквартирный дом) и все помещения и квартиры, находящиеся в нем со следующими характеристиками: площадью здания 10917,9 кв. м, общей площадью жилых помещений 7737,6 кв. м, в т.ч. жилая площадь 6894,6 кв. м, общей площадью нежилых помещений 771,2 кв. м, в т.ч. основная площадь 762,5 кв. м, площадь балконов, лоджий, веранд и террас 2554,6 кв. м, из которых площадь помещений общего пользования 2409,1 кв. м, количеством этажей 16+1 подвальный этаж, количество квартир 225;

- нежилое здание и все помещения и машино-места, находящиеся в нем со следующими характеристиками: общей площадью здания 1793,6 кв. м, общей площадью нежилых помещений 323,8 кв. м, общей площадью машино-мест 226,1 кв. м, основной площадью 549,9 кв. м, площадью мест общего пользования 1243,7 кв. м, количеством этажей 3 (в т.ч. 3 подзем.), количеством машино-мест 17;

- автостоянка и все помещения и машино-места, находящиеся в ней со следующими характеристиками: общей площадью здания 2733,9 кв. м, общей площадью машино-мест 611,8 кв. м, основной площадью 611,8 кв. м, площадью мест общего пользования 2122,1 кв. м, количеством этажей 3, количеством машино-мест 46;

- нежилое здание и все помещения и машино-места, находящиеся в нем со следующими характеристиками: общей площадью здания 2435,9 кв. м, общей площадью машино-мест 926,2 кв. м, основной площадью 926,2 кв. м, площадью мест общего пользования 1509,7 кв. м, количеством этажей 2, количеством машино-мест 50;

2) в резолютивной части решения указать, что решение суда является основанием для постановки Управлением Росреестра по Краснодарскому краю в городе Сочи на кадастровый учет вышеуказанных объектов капитального строительства;

3) в резолютивной части решения указать, что решение суда является основанием для дальнейшей регистрации права собственности на входящие в состав многоквартирного дома и парковок помещения и основанием для передачи квартир и нежилых помещений участникам долевого строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Сочи Хостинский район ул. Есауленко (адрес указан до присвоения), по акту приема-передачи.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 12.09.2023 производство по делу приостановлено в связи с назначением по делу судебной экспертизы, производство которой поручено ООО «Архитектурно-кадастровое бюро «Альянс».

В адрес суда поступило заключение эксперта.

С учетом мнения присутствующих сторон и на основании статей 146, 147 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) производство по делу возобновлено.

Истец заявил отказ от иска к ответчику – департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Сочи.

Отказ от иска к данному ответчику принят на основании статьи 49 АПК РФ.

Истец поддержал иски в полном объеме.

Ответчик представил отзыв на иск и просил рассмотреть спор с учетом социальной значимости объекта.

Стороны пояснили, что дополнительных документов и ходатайств не имеют.

Для подготовки лиц, участвующих в деле, к судебным прениям в судебном заседании 15.11.2023 судом в порядке статьи 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 12-00 час. текущего дня. После перерыва судебное заседание продолжено.

Дополнительных документов и ходатайств стороны, а также третье лицо не представили.

Спор рассматривался судом по имеющимся материалам дела.

Как следует из материалов дела, ООО «Дипломат Плюс» на основании разрешения на строительство № RU23309-288, выданного администрацией города Сочи 24 сентября 2007 года (продление от 01.08.2017) на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, предоставленном истцу по договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900011228 от 06 мая 2021 года, с привлечением инвестиционных средств согласно Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ возведен многоквартирный 16 - этажный монолитный жилой с тремя парковками, площадью 15000 кв. м.

Истец указывает, что данный дом представляет собой жилищный комплекс из многоквартирного дома и трех парковок со следующими характеристиками (далее - объект):

- многоквартирный дом, площадью здания 10917,9 кв. м, общей площадью жилых помещений 7737,6 кв. м, в т.ч. жилая площадь 6894,6 кв. м, общей площадью нежилых помещений 771,2 кв. м, в т.ч. основная площадь 762,5 кв. м, площадь балконов, лоджий, веранд и террас 2554,6 кв. м, из которых площадь помещений общего пользования 2409,1 кв. м, количеством этажей 16 + 1 подвальный этаж, количеством квартир 225;

- нежилое здание, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко и все помещения и машино-места, находящиеся в нем со следующими характеристиками: общей площадью здания 1793,6 кв. м, общей площадью нежилых помещений 323,8 кв. м, общей площадью машино-мест 226,1 кв. м, основной площадью 549,9 кв. м, площадью мест общего пользования 1243,7 кв. м, количеством этажей 3 (в т.ч. 3 подзем.), количеством машино-мест 17;

- автостоянка, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко и все помещения и машино-места, находящиеся в ней со следующими характеристиками: общей площадью здания 2733,9 кв. м, общей площадью машино-мест 611,8 кв. м, основной площадью 611,8 кв. м, площадью мест общего пользования 2122,1 кв. м, количеством этажей - 3, количеством машино-мест – 46;

- нежилое здание, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко и все помещения и машино-места, находящиеся в нем со следующими характеристиками: общей площадью здания 2435,9 кв. м, общей площадью машино-мест 926,2 кв. м, основной площадью 926,2 кв. м, площадью мест общего пользования 1509,7 кв. м, количеством этажей 2, количеством машино-мест 50.

На объект незавершенного строительства - многоквартирный жилой дом, кадастровый номер 23:49:0302039:1403, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, процентом готовности 35 %, зарегистрировано право собственности ООО «Дипломат Плюс», что подтверждается выпиской из ЕИРН.

В настоящий момент объект фактически имеет 100 % готовность и является многоквартирным домом.

19.06.2023 администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края выдано ООО «Дипломат Плюс» решение об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства № 07.02.-12/19244 с указанием, что параметры построенного объекта капитального строительства не соответствуют требованиям выданного разрешения на строительство и требованиям проектной документации.

Вступившим в законную силу решением Лазаревского районного суда города Сочи от 16.09.2022 по делу № 2-2615/2022 удовлетворены иски Карпович Ольги Валентиновны к ООО «Дипломат Плюс» о понуждении к исполнению условий договора, объектами капитального строительства признаны объекты, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко (согласно перечню, изложенному в резолютивной части).

Данным судебным актом с учетом проведенной по делу судебной экспертизы установлено, что многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:49:0302039:1403 образован из объекта незавершенного строительства с тем же кадастровым номером, расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43, как и нежилые здания, и автостоянка. Многоквартирный дом по своим основным характеристикам соответствует или не превышает значения параметров, указанных в разрешении на строительство от 01.08.2017 № RU-23-309-6093-2017 и проектной документации ООО «ГЕОТЭК» на объект «Жилые дома с плавательным бассейном по улице Есауленко в Хостинском районе г. Сочи на участке с кадастровым номером 23:49:0302039:49», представленной на исследование, в части высоты объекта, площади застройки, количества этажей, строительного объема, общей площади. На нежилые здания и автостоянку также предоставлена разработанная ООО «ГЕОТЭК» рабочая документация, которым созданные объекты соответствуют. Таковые, согласно выводам эксперта, соответствуют также градостроительным,

строительным нормам и правилам, нормам СНиП, предъявляемым к жилым помещениям и объектам, возводимым в сейсмических районах, требованиям противопожарной безопасности, предъявляемым к многоквартирным жилым домам и к нежилым зданиям, не влекут угрозу жизни и здоровью людей и не нарушают права и законные интересы смежных землепользователей.

Ссылаясь на невозможность оформления права собственности на спорный объект недвижимости в административном порядке, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно абзацу 2 статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем признания права.

Исходя из системного толкования статей 222, 263, 264 ГК РФ, статей 40, 41 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), правовой позиции Президиума Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, признание права собственности на самовольную постройку возможно и за лицом, которому земельный участок предоставлен в аренду при условии доказанности последним использования земельного участка в соответствии с условиями договора аренды, целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием.

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 статьей 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований 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.

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ 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 ГрК РФ), 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.

Как указала Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в своем определении от 26.05.2020 № 306-ЭС19-19642 по делу № 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 Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»; далее - постановление № 10/22).

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

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

Согласно пункту 3 статьи 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 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 № 101-О и 27.09.2016 № 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.

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 № 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 единственным признаком 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 по получению актов ввода объекта в эксплуатацию.

Одним из критериев самовольности постройки в силу пункта 1 статьи 222 ГК 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 ЗК РФ 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 № 301-КГ18-25680.

Особое значение для применения изложенной позиции Верховного Суда Российской Федерации является установление воли собственника земельного участка на предоставление своего имущества для строительства на нем определенного объекта, и именно такое согласие должно учитываться при разрешении вопроса о возможности признания права собственности на самовольную постройку, возведенную на чужом земельном участке.

Иной подход не обеспечивает защиту прав собственника земельного участка, позволяет приобрести арендатору, использующего арендуемое имущество в нарушение условий договора аренды и назначения имущества, права на объект недвижимости, возведенный без его согласия и без соблюдения всей необходимой процедуры его строительства.

Более того, использование арендатором земельного участка не в тех целях, ради которых он был предоставлен, нарушает положения пункта 1 статьи 615 ГК РФ о том, что использование арендованного имущества должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Использование земельного участка в иных, не предусмотренных договором аренды целях, является нарушением условий договора аренды, и такое противоправное поведение арендатора не может быть истолковано, как позволяющее ему еще и приобрести права на самовольную постройку.

Особое значение для применения изложенной позиции Верховного Суда Российской Федерации является установление воли собственника земельного участка на предоставление своего имущества для строительства на нем определенного объекта, и именно такое согласие должно учитываться при разрешении вопроса о возможности признания права собственности на самовольную постройку, возведенную на чужом земельном участке.

Аналогичная позиция изложена в Определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.10.2016 по делу № 305-ЭС16-8051, от 19.12.2019 № 308-ЭС19-14740.

Установленный вид разрешенного использования земельного участка не противоречит фактическому виду осуществленного истцом строительства спорного объекта недвижимого имущества.

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 № 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 № 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.

Судебная экспертиза назначается судом в случаях, когда вопросы права нельзя разрешить без оценки фактов, для установления которых требуются специальные познания (определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2018 по делу N 305-КГ17-15833 от 07.02.2019 N 309-ЭС18-8960).

Для установления указанных обстоятельств определением Арбитражного суда Краснодарского края от 12.09.2023 назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Архитектурно-кадастровое бюро «Альянс».

На разрешение экспертизы поставлены вопросы:

1. Каковы технико-экономические показатели спорного объекта (этажность здания, площадь застройки, общая площадь здания)? Находится ли объект в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302039:43?

2. Подключен ли спорный объект к централизованным сетям электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения? Хватает ли мощности, заявленной в технических условиях, для эксплуатации возведенных объектов капитального строительства?

3. Соответствует ли возведенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43 объект капитального строительства выданным разрешениям на строительство - от 30.03.2015 № RU 23309-2707 (продление); - от 01.08.2017 № RU-23-309-6093-2017 (продление) и проектной документации? Если нет, то в чем выражено несоответствие? Возможно ли привести спорный объект в первоначальное состояние без риска его гибели. Указать срок и возможные способы устранения несоответствия.

4. Соответствует ли расположение спорного объекта правилам землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, генеральному плану муниципального образования город-курорт Сочи не находится ли спорный объект в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

5. Соответствует ли спорный объект техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости?

6. В случае наличия лифта определить его безопасность и соответствие предъявляемым нормативным требованиям?

7. Создает ли спорный объект угрозу жизни и здоровья граждан?

В заключении ООО «Архитектурно-кадастровое бюро «Альянс» № 96-10-23 от 10.10.2023, эксперты, предупрежденные об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, пришли к нижеследующим выводам.

В ходе обследования экспертами произведена инструментальная съемка исследуемых объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204018:13 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Первомайская, 1, при которой сняты координаты характерных (поворотных) точек контуров исследуемых объектов капитального строительства, выполнены обмеры зданий:

- многоквартирный жилой дом - Литер Д, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, образованный из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0302039:1403, общей площадью 10917,9 кв. м, этажность - 16, количество этажей: 17, в том числе, имеется: подвал, цокольный этаж.

- нежилое здание - Литер Б, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, общей площадью здания 2435,9 кв. м, машино-мест - 50, количество этажей 2, в том числе подземных 0 и кровля с расположенными на ней проездом, лестничной клеткой и машино-местами;

• нежилое здание - Литер Е, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, общей площадью 1793,6 кв. м (площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393-1842,0 кв. м), машино-мест - 17, количество этажей 3 (в т.ч. подземных) и кровля с расположенными на ней проездом, лестничными клетками, машино-местами;

• автостоянка - Литер Ж, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, общей площадью здания 2733,9 кв. м (площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 ЗП/0393- 2750,0 кв. м), машино-мест - 46, количество этажей 3, в том числе подземных 0 и кровля, с расположенными на ней проездом, лестничной клеткой и машино-местами.

При проведении геодезических работ экспертами использована система координат - МСК-23, при этом координаты точек съёмочного обоснования получены с помощью аппаратуры геодезической спутниковой GALAXY GI Plus, рег. Номер 74464-19, заводской номер SGI 1B3133369414EDD (Свидетельство о поверке № С-ГСХ/23-08-2023/272574333 от 23.08.2023, действительно до 22.08.2024), аппаратура геодезическая спутниковая EFT RS2, регистрационный номер 83226-21, заводской номер RS20120, (Свидетельство о поверке № С-ГСХ/20-10-2022/196153572 от 20.10.2022, действительно до 19.10.2023). Обмеры здания выполнены дальномером лазерным ADA Cosmo 50, заводской номер 000478 (Сведения о результатах поверки №С-ГСХ/24-08-2023/273008319, дата поверки 24.08.2023, действительно до 23.08.2024).

В последующем полученные экспертами геодезические замеры обработаны на компьютере с применением лицензионной программы nanoCAD 23 (сертификат пользователя программы для ЭВМ ООО «Нанософт разработка», номер лицензии: NC230P-29592 от 17.02.2023), составлены схемы:

1) приложение № 1: «Схема границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302039:43, находящегося по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, и расположенных на нем исследуемых объектов капитального строительства»;

2) приложение № 2: «Схема взаимного расположения исследуемого объекта капитального строительства (Лит. Д) и границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302039:43, находящегося по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко»;

3) приложение № 3: «Схема взаимного расположения исследуемого объекта капитального строительства (Лит. Б) и границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302039:43, находящегося по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко»;

4) приложение № 4: «Схема взаимного расположения исследуемого объекта капитального строительства (Лит. Е) и границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302039:43, находящегося по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко»;

5) приложение № 5: «Схема взаимного расположения исследуемого объекта капитального строительства (Лит. Ж) и границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302039:43, находящегося по адресу: г. Сочи, Хостинский район, Есауленко».

Относительно исследования по объекту - Многоквартирный жилой дом - Литер Д, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, образованный из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0302039:1403 экспертами сделаны нижеследующие выводы.

Фактически, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43 по адресу: Краснодарский край, Хостинский район, ул. Есауленко, расположен многоквартирный жилой дом, Лит. Д, в отношении которого отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи выполнен технический паспорт здания (строения №, по ул. Есауленко (Лит. Д - Многоквартирный жилой дом) по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко. Инвентарный номер 59514. Паспорт составлен по состоянию на 05 августа 2021 года.

В ходе осмотра здания - Многоквартирного жилого дома, Литер Д, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43 по адресу: Краснодарский край, Хостинский район, ул. Есауленко, экспертами установлено что площадь и планировка этажей здания соответствует планам этажей, согласно техническому паспорту здания (строения №, по ул. Есауленко (Лит. Д - Многоквартирный жилой дом) по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, выполненного отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи, по состоянию на 05 августа 2021 года

В процессе изучения предоставленной документации и обработки произведенных измерений экспертами установлены фактические характеристики объекта капитального строительства - Многоквартирный жилой дом, Литер Д, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, образованный из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0302039:1403: года постройки - 2021; количество этажей - 17, в том числе подвал, цокольный этаж; строительный объем - 46190,8 куб. м; площадь здания - 10917,9 кв. м, в том числе общая площадь жилых помещений: 7737,6 кв. м, в т.ч. жилая площадь - 6894,6 кв. м; общая площадь нежилых помещений - 6894,6 кв. м, в т.ч. основ. площадь - 762,5 кв. м, площадь мест общего пользования - 2409,1 кв. м, площадь балконов, лоджий, веранд и террас - 2554,6 кв. м, высота здания - 53,0 кв. м, площадь застройки - 941,3 кв. м; количество квартир - 225, в том числе: 1-комнатных - 195; 2-комнатных - 30; этажность - 16.

В ходе проведенного обследования многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, образованного из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0302039:1403 - здание (многоквартирный дом - Литер Д), установлено, что конструктивная схема здания монолитные железобетонные несущие стены перекрестной системы. Общая жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой стен, объединенных в пространственную систему жесткими монолитными дисками перекрытий и железобетонным монолитным фундаментным ростверком. Жилой дом представляет собой единый осадочный и сейсмический блок.

Толщина монолитных железобетонных стен -200 мм., кл. В 25;

Плиты перекрытия - монолитные железобетонные толщиной -200 мм, кл. В 25.

Междуэтажные лестницы - монолитные железобетонные толщиной 160 мм, из бетона кл. В25. Лестничные марши и площадки монолитны железобетонные.

Наружные стены - железобетонные монолитные 200 мм., кладка из газобетонных блоков.

Все несущие монолитные железобетонные конструкции из бетона класса В25, армированные рабочей арматурой класса А500С, поперечной - класса А240.

Самонесущие перегородки - из газобетонных блоков.

Кровля здания плоская, рулонная многослойная по цементно-песчаной стяжке и утеплителю, не эксплуатируемая. Выход на кровлю предусмотрен непосредственно из лестничной клетки №1.

Фундаменты - буронабивные сваи, объединенные монолитным железобетонным ростверком из бетона класса В25, длиной 12-15 м.

В подвале и на цокольном этаже предусмотрены нежилые помещения. С этажей имеются два эвакуационных выхода по лестницам типа Л1.

С первого этажа начинаются жилые этажи с квартирами. На первом этаже расположены квартиры с входной группой, которая включает в себя: тамбур, коридор, лестничную клетку типа Н1, лестничную клетку типа Н2, лифтовый холл. Высота жилых этажей 2,80 м.

С жилых (1-15) этажей предусмотрено два эвакуационных выхода. Первый по лестнице типа Н1 через незадымляемую воздушную зону. Ширина марша лестницы - 1,20 м. Высота ограждений - 1,2 м. Расстояния между маршами - 200 мм. Второй по лестнице типа Н2 с окном в наружной стене на каждом этаже. Ширина марша лестницы - 1,20 м. Высота ограждения - 1,2 м. Расстояния между маршами - 200 мм. Расстояние от двери наиболее удаленной квартиры до выхода в тамбур не превышает 25 метров. Двери на пути эвакуации с жилых этажей, оборудованы приспособлениями для самозакрывания и с уплотнениями в притворах.

На все жилые этажи предусмотрен подъем при помощи трех грузопассажирских лифтов.

Водоотвод организованный, внутренний, посредством устройства водоотводных воронок. Молниезащита предусмотрена.

Инженерное обеспечение - здание подключено к сетям инженерно-технического обеспечения.

Относительно исследования по объекту - нежилое здание - Литер Е, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, эксперт пришел к нижеследующим выводам.

Фактически на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43 по адресу: Краснодарский край, Хостинский район, ул. Есауленко, расположено нежилое здание - лит. Е, в отношении которого отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи, выполнен технический паспорт нежилого здания по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко. Инвентарный номер 59514. Паспорт составлен по состоянию на 05 августа 2021 года.

В ходе осмотра нежилого здания - Литер Е, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, количество этажей 3 (в т.ч. 3 подзем.), установлено, что площадь и планировка этажей здания соответствует планам этажей, согласно техническому паспорту на нежилое здание - лит. Е, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, выполненный ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по г. Сочи, по состоянию на 05 августа 2021 года.

В процессе изучения предоставленной документации и обработки произведенных измерений экспертами установлены фактические характеристики объекта капитального строительства - нежилого здания, Литер Е, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко: наименование - нежилое здание; количество мест (мощность) - 1793,6 кв. м; машино-мест - 17; площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 составляет по лит. Е - 1842,0 кв. м; количество этажей 3 (в т.ч. 3 подземных), так же на кровле расположен проезд, лестничные клетки и машино-места; площадь застройки - 702,1 кв. м; высота - 14,8 м.

В ходе проведенного обследования нежилого здания - Лит. Е, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, установлено, что конструктивная схема здания монолитный железобетонные стены, объединенных жесткими горизонтальными дисками перекрытий, обеспечивающими их совместную работу при сейсмических воздействиях.

Толщина монолитных железобетонных стен - 200 мм.

Плиты перекрытия - монолитные железобетонные толщиной - 200 мм.

Лестницы - монолитные железобетонные.

Фундамент - ж/бетонные сваи.

Относительно исследования по объекту - нежилое здание, Литер Б, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко экспертами отмечено, что фактически на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43 по адресу: Краснодарский край, Хостинский район, ул. Есауленко, расположено нежилое здание, лит. Б, в отношении которого отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация- Краевое БТИ» по г. Сочи, выполнен технический паспорт Литера Б - нежилое здание по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко. Инвентарный номер 59514. Паспорт составлен по состоянию на 11 марта 2022 года.

В ходе осмотра нежилого здания, Лит. Б, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, количество этажей - 2, экспертами установлено, что площадь и планировка этажей здания соответствует планам этажей, согласно технического паспорта на здание лит. Б, выполненного отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - краевое БТИ по г. Сочи, составленного по состоянию на 11.03.2022.

В процессе изучения предоставленной документации и обработки произведенных измерений установлены фактические характеристики объекта капитального строительства - нежилого здания, Лит. Б, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко: наименование - нежилое здание; использование - по назначению; количество мест (мощность) - Лит. Б-Б общ. = 2435,9 кв. м; машино-мест - 50; количество этажей - 2, в том числе подземных - 0, так же на кровле расположен проезд, лестничная клетка и машино-места; площадь застройки - 985,7 кв. м; высота - 6,7 м.

В ходе проведенного обследования объекта - нежилое здание, Лит. Б, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, экспертами установлено, что конструктивная схема здания монолитный железобетонный каркас. Каркас здания представляет собой систему, состоящую из стержневых несущих элементов -

вертикальных (колонн, стен), объединенных жесткими горизонтальными дисками перекрытий, обеспечивающими их совместную работу при сейсмических воздействиях.

Толщина монолитных железобетонных стен - 200 мм.

Плиты перекрытия - монолитные железобетонные толщиной - 200 мм.

Лестницы - монолитные железобетонные.

Фундамент - ж/бетонные сваи.

Относительно исследования по объекту – Автостоянка - Литер Ж, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко экспертами установлено, что фактически, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43 по адресу: Краснодарский край, Хостинский район, ул. Есауленко, расположен объект автостоянка - лит. Ж, в отношении которого отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по г. Сочи, выполнен технический паспорт Литера Ж – автостоянка по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко. Инвентарный номер 59514. Паспорт составлен по состоянию на 11 марта 2022 года.

В ходе осмотра автостоянки, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, количество этажей 3, установлено, что площадь и планировка этажей соответствует планам этажей, согласно техническому паспорту на автостоянку - лит. Ж, выполненного отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи, по состоянию на 11 марта 2022 года.

В процессе изучения предоставленной документации и обработки произведенных измерений установлены фактические характеристики объекта капитального строительства автостоянки - лит. Ж, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко: наименование – автостоянка; использование - по назначению; количество мест (мощность) - лит. Ж-S общ. = 2733,9 кв. м; площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Росрестра от 23.10.2020 № П/0393 составляет по лит. Ж- 2750,0 кв. м; машино-мест – 46; количество этажей – 3, в том числе подземных 0, также на кровле расположен проезд, лестничная клетка и машино-места; площадь застройки – 964,0 кв. м; высота – 17,0 м.

В ходе проведенного обследования здания - автостоянка, Лит. Ж, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, экспертами установлено, что конструктивная схема здания монолитный железобетонный каркас. Каркас здания представляет собой систему, состоящую из стержневых несущих элементов - вертикальных (колонн, стен), объединенных жесткими горизонтальными дисками перекрытий, обеспечивающими их совместную работу при сейсмических воздействиях.

Толщина монолитных железобетонных стен - 200 мм.

Плиты перекрытия - монолитные железобетонные толщиной - 200 мм.

Лестницы - монолитные железобетонные.

Фундамент - ж/бетонные сваи.

В результате проведенного исследования, эксперты пришли к выводу, что Многоквартирный жилой дом, Литер Д, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, подключен к центральным сетям энергоснабжения в соответствии с требованиями, с мощностью, обеспечивающей расчетную мощность потребления, согласно проектной документации, разработанной ООО «ГЕОТЭК», предоставленной на исследование. Нагрузки, предусмотренные договорами подключения к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения МУП города Сочи «Водоканал», обеспечивают расчетный баланс водопотребления и водоотведения, согласно проектной документации, разработанной ООО «ГЕОТЭК», предоставленной на исследование.

Тепловые нагрузки, предусмотренные договором № 6285 (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) от 17.12.2021, заключенного между муниципальным унитарным предприятием города Сочи «Сочитеплоэнерго» и ООО «Дипломат Плюс», обеспечивают расчетный расход тепла, согласно проектной документации, разработанной ООО «ГЕОТЭК», предоставленной на исследование.

Газоснабжение на исследуемом объекте: многоквартирный жилой дом - Литер Д, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко не предусмотрено.

В ходе проведенного обследования, установлено, что исследуемый объект недвижимости - Многоквартирный жилой до, Литер Д, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, по своим основным характеристикам, соответствует или не превышает значения параметров, указанных в разрешении на строительство от 01 августа 2017 года № RU-23-309-6093-2017 и проектной документации ООО «ГЕОТЭК» на объект: «Жилые дома с плавательным бассейном по улице Есауленко в Хостинском районе г. Сочи на участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43», предоставленной на исследование, в части высоты объекта, площади застройки, количества этажей, строительного объема, общей площади.

Экспертами произведен сплошной визуальный осмотр конструкций зданий с целью выявления дефектов и повреждений по внешним признакам.

Проведен осмотр бетонных конструкций (перекрытий, стен, лестниц). В результате изучения бетонных конструкций (перекрытий, колонн, диафрагм жесткости) с применением ультразвукового прибора, методом поверхностного прозвучивания поверхности и сопоставления с проектной документацией выявлено, что монолитные железобетонные конструкции плит перекрытия, колонн, диафрагм жесткости выполнены из бетона марки В25. Бетонная смесь, использованная при возведении бетонных конструкций в спорном объекте капитального строительства, имеет нормативную прочность.

В ходе визуального осмотра было установлено, что элементы здания (каркас, стены, перекрытия и др.) находятся в нормативном техническом состоянии, не имеют неисправностей, повреждений и дефектов (трещины, видимых деформаций, прогибов).

Качество использованных строительных материалов, изделий и конструкций в объекте - Многоквартирном жилом доме, Литер Д, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, соответствуют исполнительной и нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ), а также данным сплошного визуального и инструментального осмотра.

В ходе проведенного обследования и изучения документации, предоставленной на исследование, экспертами установлено, что объекты капитального строительства: Нежилое здание - Литер Е, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, общей площадью 1793,6 кв. м (Площадь, определенная в соответствии с приказом от 23.10.2020 № П/0393-1842,0 кв. м), количество этажей 3, в том числе подземных 0 (так же на кровле расположен проезд, лестничная клетка и машино-места), количество машино-мест 17; Автостоянка- Литер Ж, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, общей площадью 2733,9 кв. м, количество этажей 3, в том числе подземных 0 (так же на кровле расположен проезд, лестничная клетка и машино-места), количество машино-мест 46; Нежилое здание - Литер Б, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, общей площадью 2435,9 кв. м, количество этажей 2, в том числе подземных 0 (так же на кровле расположен проезд, лестничная клетка и машино-места), количество машино-мест 50, по своим основным характеристикам и параметрам, соответствуют предоставленной на исследование рабочей документация, разработанной ООО «ГЕОТЭК» на объект: «Жилые дома с плавательным бассейном по улице Есауленко в Хостинском районе г. Сочи на участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43:

- копия рабочей документации. Жилые дома с плавательным бассейном по улице Есауленко в Хостинском районе г. Сочи на участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43. Архитектурные решения, сооружения инженерной защиты 3, нежилое здание. Т15/2017-ПЗ-АР, выполненные ООО «ГЕОТЭК»;

- копия рабочей документации. Жилые дома с плавательным бассейном по улице Есауленко в Хостинском районе г. Сочи на участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43. Архитектурные решения, сооружения инженерной защиты 1, нежилое здание. 30-11ПР-2019-АР, выполненные ООО «ГЕОТЭК».

- копия рабочей документации. Жилые дома с плавательным бассейном по улице Есауленко в Хостинском районе г. Сочи на участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43. Архитектурные решения, сооружения инженерной защиты 4, автостоянка. Т15/2017-П4-АР, выполненные ООО «ГЕОТЭК».

В результате проведенного исследования установлено, что конструкции исследуемого объекта - Многоквартирного жилого дома Литер Д, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, общей площадью 10917,9 кв. м, этажность - 16, количество этажей: 17, в том числе, имеется: подвал, цокольный этаж, соответствуют требованиям СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», СНКК 22-301-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», учитывающим устойчивости к сейсмическим нагрузкам. Монолитные конструкции исследуемого объекта соответствуют СП 70.13330.2012. «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87. Исследуемый объект, соответствует противопожарным требованиям СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности», СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод». Квартиры, расположенные в исследуемом многоквартирном жилом доме, соответствуют требованиям, предъявляемых СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Дома жилые многоквартирные». Нежилые помещения, расположенные на первом этаже, имеют отдельные эвакуационные выходы. Функционально-планировочные элементы многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями адаптированы к потребностям маломобильных групп населения (МГН) и не ограничивают условия проживания и жизнедеятельности всех групп населения. Исследуемый многоквартирный жилой дом соответствует требованиям экологической безопасности, требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, и иным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека.

Эксперты отметили, что в исследуемом здании - многоквартирном жилом доме, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, установлено три лифта:

- электрический лифт - Kleemann, модель - LINE 2000, заводской номер - 743331, грузоподъемностью - 1000 кг, скорость - 1,6 м/с. Внутренние размеры: ширина - 1140 мм, глубина - 2120 мм, высота - 2100 мм. Сертификат соответствия лифта от 26.02.2018 № RU C-RS.AB71.B.00282;

- электрический лифт - Kleemann, модель - LINE 2000, заводской номер - 74333, грузоподъемностью - 1000 кг, скорость - 1,6 м/с. Внутренние размеры: ширина - 1140 мм, глубина - 2120 мм, высота - 2100 мм. Сертификат соответствия лифта от 26.02.2018 № RU C-RS.AB71.B.00282.

- электрический лифт - Kleemann, модель - LINE 2000, заводской номер - 743333, грузоподъемностью - 450 кг, скорость - 1,6 м/с. Внутренние размеры: ширина - 1040 мм, глубина - 1270 мм, высота - 2100 мм. Сертификат соответствия лифта от 26.02.2018 № RU C-RS.AB71.B.00282.

Согласно актам полного технического освидетельствования лифтов № 130В-22 от 04.08.2022, № 131В-22 от 04.08.2022, № 132В-22 от 04.08.2022, установка оборудования лифтов соответствует документации по монтажу и проектной документации по установке лифта в здании (сооружение). Лифты и устройство безопасности лифтов функционируют в соответствии с требованиями, регламентированными руководством (инструкцией) по эксплуатации. Результаты испытания изоляции электрических цепей и электрооборудования, визуального контроля и измерительного контроля заземления (зануления) оборудования лифтов положительные. Результаты испытания сцепления тяговых элементов с канатом ведущим шкивом (барабаном трения) и испытания тормозной системы на лифтах с электрическим приводом положительные. Результаты испытания прочности кабин, тяговых элементов, подвесок и (или) опор кабин, элементов их крепления положительные.

В ходе проведенного обследования и изучения представленной документации, эксперты пришли к выводу, что установленное лифтовое оборудование и возведенные лифтовые шахты многоквартирного жилого дома, литер Д, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, соответствуют требованиям технического регламента Таможенного союза ТР ТС 011/2011 Безопасность лифтов, утв. Решением комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 (с изм. 19.12.2019) и требованиям СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Дома жилые многоквартирные».

В ходе проведенного обследования многоквартирного жилого дома - Литер Д, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, образованного из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0302039:1403, установлено, что конструктивная схема здания монолитные железобетонные несущие стены перекрестной системы. Общая жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой стен, объединенных в пространственную систему жесткими монолитными дисками перекрытий и железобетонным монолитным фундаментным ростверком. Жилой дом представляет собой единый осадочный и сейсмический блок.

Толщина монолитных железобетонных стен - 200 мм., кл. В 25;

Плиты перекрытия - монолитные железобетонные толщиной - 200 мм, кл. В 25.

Междэтажные лестницы - монолитные железобетонные толщиной 160 мм, из бетона кл. В25. Лестничные марши и площадки монолитны железобетонные.

Наружные стены - железобетонные монолитные 200 мм., кладка из газобетонных блоков.

Все несущие монолитные железобетонные конструкции из бетона класса В25, армированные рабочей арматурой класса А500С, поперечной - класса А240.

Самонесущие перегородки - из газобетонных блоков.

Крыша здания плоская, рулонная многослойная по цементно-песчаной стяжке и утеплителю, не эксплуатируемая. Выход на кровлю предусмотрен непосредственно из лестничной клетки №1.

Фундаменты - буронабивные сваи, объединенные монолитным железобетонным ростверком из бетона класса В 25, длиной 12-15 м.

Все основные несущие конструкции исследуемого здания, на момент осмотра, находились в нормативном техническом состоянии. Основные несущие конструктив исследуемого здания, соответствуют проектной документации и требованиям СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», СНКК 22-301-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», учитывающим устойчивость к сейсмическим нагрузкам.

В результате проведенного исследования экспертами установлено, что конструкции исследуемого объекта капитального строительства – нежилого здания (Литер Е), общей площадью 1793,6 кв. м (площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 составляет по лит. Е - 1842 кв. м), количество машино-мест 17, количество этажей 3 (в т.ч. 3 подземных), так же на кровле расположен проезд, лестничные клетки и машино-места, в целом соответствуют требованиям СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», СНКК 22-301-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», учитывающим устойчивость к сейсмическим нагрузкам. Устройство монолитных конструкций исследуемого объекта производилось без существенных нарушений требований и соответствует СП 70.13330.2012. «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями №1,3,4). Исследуемый объект, соответствует требованиям статье 7 ФЗ от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Эвакуационные пути и выходы соответствуют требованиям СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы». Исследуемое здание, соответствует требованиям, предъявляемым к нежилым зданиям.

В результате проведенного исследования установлено, что конструкции исследуемого объекта капитального строительства - Автостоянка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, общей площадью здания 2733,9 кв. м (площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 составляет по лит. Ж-2750,0 кв. м), количество машино-мест 46, количество этажей 3, в том числе подземных 0 (так же на кровле расположен проезд, лестничная клетка и машино-места), в целом соответствуют требованиям СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», СНКК 22-301-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», учитывающим устойчивость к сейсмическим нагрузкам. Устройство монолитных конструкций исследуемого объекта производилось без существенных нарушений требований и соответствует СП 70.13330.2012. «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями №1,3,4). Исследуемый объект, соответствует требованиям статье 7 ФЗ от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Исследуемое здание - автопарковки, соответствует требованиям, СП 113.13330.2016 «Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*».

В результате проведенного исследования экспертами установлено, что конструкции исследуемого объекта капитального строительства - Нежилое здание (Литер Б), расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, общей площадью здания 2435,9 кв. м, количество машино-мест 50, количество этажей 2, в том числе подземных 0, так же на кровле расположен проезд, лестничная клетка и машино-места, в целом соответствуют требованиям СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», СНКК 22-301-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», учитывающим устойчивость к сейсмическим нагрузкам. Устройство монолитных конструкций исследуемого объекта производилось без существенных нарушений требований и соответствует СП 70.13330.2012. «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями № 1,3,4). Исследуемый объект, соответствует требованиям статье 7 ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Эвакуационные пути и выходы, соответствуют требованиям СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы». Исследуемое здание соответствует требованиям, предъявляемым к нежилым зданиям.

Многоквартирный жилой дом, Литер Д, возведен на основании выданного администрацией города Сочи разрешения на строительство (продление) дата 01 августа 2017 года № RU-23-309-6093-2017, согласно которого разрешается строительство объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией: Жилой дом с плавательным бассейном, Этап II строительства- жилые дома № 1, №3.

В ходе проведенного обследования, установлено, что на момент разработки проектной документации в 2007 году и получения разрешительной документации, Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные Решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 и Генеральный план городского округа города Сочи, утвержденный решением Городского Собрания Сочи от 4.07.2009 № 89, не действовали.

Эксперты указали, что конструкции исследуемого объекта - Многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, соответствуют требованиям СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», СНКК 22-301-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», учитывающим устойчивость к сейсмическим нагрузкам. Монолитные конструкции исследуемого объекта соответствуют СП 70.13330.2012. «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87. Исследуемый объект, соответствует противопожарным требованиям СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности», СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод». Квартиры, расположенные в исследуемом многоквартирном жилом доме, соответствуют требованиям, предъявляемых СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Дома жилые многоквартирные». Нежилые помещения, расположенные на первом этаже, имеют отдельные эвакуационные выходы. Функционально-планировочные элементы многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями адаптированы к потребностям маломобильных групп населения (МГН) и не ограничивают условия проживания и жизнедеятельности всех групп населения. Исследуемый Многоквартирный жилой дом соответствует требованиям экологической безопасности, требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, и иным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека. Согласно данных актов полного технического освидетельствования лифтов №130В-22 от 04.08.2022, №131/В-22 от 04.08.2022, №132/В-22 от 04.08.2022, установка оборудования лифтов соответствует документации по монтажу и проектной документации по установке лифта в здание (сооружение). Лифты и устройство безопасности лифтов функционируют в соответствии с требованиями, регламентированными руководством (инструкцией) по эксплуатации. Результаты испытания изоляции электрических цепей и электрооборудования, визуального контроля и измерительного контроля заземления (зануления) оборудования лифтов положительные. Результаты испытания сцепления тяговых элементов с канатом ведущим шкивом (барabanом трения) и испытания тормозной системы на лифтах с электрическим приводом положительные. Результаты испытания прочности кабин, тяговых элементов, подвесок и (или) опор кабин, элементов их крепления положительные. В ходе проведенного обследования и изучения предоставленной документации, установлено, что установленное лифтовое оборудование и возведенные лифтовые шахты Многоквартирного жилого дома, Литер Д, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, соответствуют требованиям Технического регламента Таможенного союза ТР ТС 011/2011 Безопасность лифтов утв. Решением комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 (с изм. 19.12.2019) и требованиям СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Дома жилые многоквартирные»;

- конструкции исследуемого объекта капитального строительства - нежилого здания (Литер Е), общей площадью 1793,6 кв. м (площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 №П/70393 составляет по лит. Е - 1842 кв. м), количество машино-мест 17, количество этажей 3 (в т.ч. 3 подземных), так же на кровле расположен проезд, лестничные клетки и машино-места, в целом соответствуют требованиям СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», СНКК 22-301-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», учитывающим устойчивость к сейсмическим нагрузкам. Устройство монолитных конструкций исследуемого объекта производилось без существенных нарушений требований и соответствует СП 70.13330.2012. «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями №1,3,4). Исследуемый объект, соответствует требованиям статье 7 ФЗ от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Эвакуационные пути и выходы соответствуют требованиям СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы». Исследуемое здание, соответствует требованиям, предъявляемым к нежилым зданиям;

- Конструкции исследуемого объекта капитального строительства - Автостоянка (Литер Ж), расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, общей площадью здания 2733,9 кв. м (площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 №П/0393 составляет по лит. Ж - 2750,0 кв. м), количество машино-мест 46, количество этажей 3, в том числе подземных 0 (так же на кровле расположен проезд, лестничная клетка и машино-места), в целом соответствуют требованиям СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», СНКК 22-301-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», учитывающим устойчивость к сейсмическим нагрузкам. Устройство монолитных конструкций исследуемого объекта производилось без существенных нарушений требований и соответствует СП 70.13330.2012. «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями № 1, 3, 4). Исследуемый объект, соответствует требованиям статье 7 ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Исследуемое здание - автостоянка, соответствует требованиям, СП 113.13330.2016 «Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*»;

- конструкции исследуемого объекта капитального строительства - Нежилое здание (Литер Б), расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Есауленко, общей площадью здания 2435,9 кв. м, количество машино-мест 50, количество этажей 2, в том числе подземных 0, так же на кровле расположен проезд, лестничная клетка и машино-места, в целом соответствуют требованиям СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», СНКК 22-301-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», учитывающим устойчивость к сейсмическим нагрузкам. Устройство монолитных конструкций исследуемого объекта производилось без существенных нарушений требований и соответствует СП 70.13330.2012. «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями № 1, 3, 4). Исследуемый объект, соответствует требованиям статье 7 ФЗ от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Эвакуационные пути и выходы, соответствуют требованиям СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы». Исследуемое здание соответствует требованиям, предъявляемым к нежилым зданиям.

По результатам проведенных геодезических работ экспертом установлено, что исследуемые объекты капитального строительства расположены в уточненных границах земельного участка площадью 15000 кв. м с кадастровым номером 23:49:0302039:43 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко. (См. Приложение 1 к заключению эксперта).

Конструктивные особенности и расположение объектов исследования на местности не влечет перекрытие местных проходов и подъездов к соседним земельным участкам и строениям, в связи с чем объекты исследования не создают соответствующих препятствий третьим лицам, чьи земельные участки и строения расположены в непосредственной близости от объекта исследования.

Таким образом, эксперты пришли к выводу, что по своим техническим характеристикам спорные объекты не создают угрозу жизни и здоровью граждан, а также не создают препятствия гражданам в пользовании рядом расположенными земельными участками, зданиями, сооружениями.

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 АПК РФ.

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 ООО «Архитектурно-кадастровое бюро «Альянс» № 96-10-23 от 10.10.2023 подписано экспертами, 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 эксперта 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 АПК РФ у суда не имеется.

На основании вышеизложенного, заключение экспертизы № 96-10-23 от 10.10.2023, выполненное экспертами ООО «Архитектурно-кадастровое бюро «Альянс» Ивановой А.В. и Барановым Н.А., принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

В данном случае в материалах дела отсутствуют доказательства, свидетельствующие об очевидных признаках явного и намеренно недобросовестного поведения истца, о существенных нарушениях градостроительных и строительных норм и правил, о нарушении публичных интересов, а также прав третьих лиц.

Гражданское законодательство связывает признание права собственности на самовольную постройку не с формальным соблюдением получения соответствующих разрешений, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 02.06.2022 № 308-ЭС21-29061 по делу № А63-18015/2020).

Из заключения эксперта и представленных в дело материалов следует, что спорный объект недвижимости - многоквартирный жилой дом, Литер Д, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, по своим основным характеристикам, соответствует или не превышает значения параметров, указанных в разрешении на строительство от 01 августа 2017 года № RU-23-309-6093-2017 и проектной документации ООО «ГЕОТЭК» на объект: «Жилые дома с плавательным бассейном по улице Есауленко в Хостинском районе г. Сочи на участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43», предоставленной на исследование, в части высоты объекта, площади застройки, количества этажей, строительного объема, общей площади, возведен с соблюдением строительных, градостроительных, противопожарных, санитарных норм и правил, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, соблюдены все условия пункта 3 статьи 222 ГК РФ, при одновременном наличии которых законодательство допускает признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке.

Оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в дело документы и экспертное заключение в их совокупности, принимая во внимание доказанность истцом оснований, предусмотренных статьями 12, 222 ГК РФ, необходимых для признания за ним права собственности на спорный объект недвижимого имущества, а также учитывая возведение спорного объекта недвижимого имущества на земельном участке в соответствии с его целевым назначением на основании выданного в установленном порядке разрешения, отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан, возведение объекта с соблюдением строительных, градостроительных, противопожарных, санитарных норм и правил, суд приходит к выводу, что исковые требования являются законными, обоснованными и подлежат удовлетворению.

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

Следует также отметить, что на застройщике лежит обязанность по передаче дольщикам квартир в соответствии с заключенными договорами долевого участия в строительстве.

Также суд считает необходимым указать, что в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 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 связи с отказом от иска к департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Сочи производство по делу к данному ответчику подлежит прекращению на основании пункта 4 части 1 статьи 150 АПК РФ.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ расходы по уплате госпошлины и проведению судебной экспертизы подлежат отнесению на истца, поскольку по существу между сторонами отсутствует спор в отношении объекта, являющегося предметом иска и обращение истца в арбитражный суд с настоящим иском не связано с наличием противоправных действий (бездействия) со стороны ответчика, в связи с чем у суда отсутствуют основания для отнесения на последнего судебных расходов.

7

Вопрос о перечислении ООО «Архитектурно-кадастровое бюро «Альянс» денежных средств в счет оплаты судебной экспертизы будет рассмотрен судом после предоставления последним банковских реквизитов.

Руководствуясь п. 4 ч. 1 ст. 150, ст. ст. 167-170 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать право собственности ООО «Дипломат Плюс» (ОГРН 1022302838579, ИНН 2319012653) на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, а именно:

- многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:49:0302039:1403, образованный из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0302039:1403 - здание (многоквартирный дом) и все помещения и квартиры, находящиеся в нем со следующими характеристиками: площадью здания 10917,9 кв. м, общей площадью жилых помещений 7737,6 кв. м, в т.ч. жилая площадь 6894,6 кв. м, общей площадью нежилых помещений 771,2 кв. м, в т.ч. основная площадь 762,5 кв. м, площадь балконов, лоджий, веранд и террас 2554,6 кв. м, из которых площадь помещений общего пользования 2409,1 кв. м, количеством этажей 16 + 1 подвальный этаж, количество квартир 225;

- нежилое здание и все помещения и машино-места, находящиеся в нем со следующими характеристиками: общей площадью здания 1793,6 кв. м, общей площадью нежилых помещений 323,8 кв. м, общей площадью машино-мест 226,1 кв. м, основной площадью 549,9 кв. м, площадью мест общего пользования 1243,7 кв. м, количеством этажей 3 (в т.ч. 3 подзем.), количеством машино-мест 17;

- автостоянку и все помещения и машино-места, находящиеся в ней со следующими характеристиками: общей площадью здания 2733,9 кв. м, общей площадью машино-мест 611,8 кв. м, основной площадью 611,8 кв. м, площадью мест общего пользования 2122,1 кв. м, количеством этажей 3, количеством машино-мест 46;

- нежилое здание и все помещения и машино-места, находящиеся в нем со следующими характеристиками: общей площадью здания 2435,9 кв. м, общей площадью машино-мест 926,2 кв. м, основной площадью 926,2 кв. м, площадью мест общего пользования 1509,7 кв. м, количеством этажей 2, количеством машино-мест 50.

К департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Сочи производство по делу прекратить.

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

Арбитражный суд Краснодарского
края

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 9 листах
Решение вступило в законную
силу 18.09.2023г.

Судья Н.В. Петрунина

