

К делу №2-670/2012
РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 мая 2012 года

г. Сочи

Хостинский районный суд г. Сочи Краснодарского края в составе:

председательствующий судья Сидоров В.Л.,

при секретаре Ягудиной С.О.,

рассмотрев в судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению администрации города Сочи к Мзоковой Наталье Сергеевне о сносе самовольно возведенного строения,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация города Сочи обратилась в Хостинский районный суд города Сочи с исковым заявлением к Мзоковой Н.С. ,в котором просит обязать ответчика осуществить снос самовольно возведенного 3-х этажного жилого дома литер «З», расположенного на земельном участке площадью 1061 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0301008:168, по адресу г.Сочи, Хостинский район, ул.Яна Фабрициуса, 17-23.

Исковые требования мотивированы тем, что в ходе осуществления муниципального земельного контроля управлением муниципального земельного участка по адресу: г. Сочи Хостинский район, ул. Яна Фабрициуса, 17-23 установлено, что земельный участок площадью 1061 кв.м, с кадастровым номером 23:49:0301008:168 относится к землям населенных пунктов. Разрешенный вид использования - для приусадебного участка. Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Участок находится в фактическом пользовании собственников расположенных на нем жилых строений. При проведении обследования установлено, что участок огорожен. Доступ на его территорию ограничен. На земельном участке расположены следующие строения: - одноэтажный жилой дом литер «А», площадью застройки 108,4 кв.м., с цокольным этажом литер «под А», площадью 47,2 кв.м.; пристройка литер «А1», площадью застройки 12 кв.м.; пристройка литер «А3», площадью застройки 11,3 кв.м.; пристройка литер «А4», площадью 5,2 кв.м.; пристройка литер «А5», площадью застройки 12,9 кв.м.; веранда литер «а», площадью застройки 4,9 кв.м.; веранда литер «а2». площадью застройки 10,6 кв.м.; веранда литер «а3». площадью застройки 5,6 кв.м.; тамбур литер «а4», площадью застройки 3,4 кв.м., веранда литер «а5», площадью застройки 10 кв.м.; веранда литер «аб» и веранда литер «а7» площадью 7 кв.м.; одноэтажный жилой дом литер «Б», площадью застройки 21,5 кв.м.. веранда литер «б», площадью застройки 6 кв.м., веранда литер «б1». площадью застройки 3 кв.м.; - трехэтажный жилой дом литер «З», площадью застройки 79,5 кв.м., общей площадью 188,8 кв.м. с подвальным этажом литер «под З», площадью 42,2 кв.м. Кроме того на участке расположены следующие строения вспомогательного назначения: сарай литер «В», площадью 8,1 кв.м.; душевая литер «С», площадью 3,8 кв.м.; летняя кухня литер «К», площадью 14,4 кв.м.; веранда литер «к», площадью 4 кв.м.; ванная литер «О», площадью 5 кв.м.; навес литер «Г2». площадью 4,2 кв.м.; навес литер «Г6», площадью 5,3 кв.м.; навес литер «Г9», площадью 4,2 кв.м.; навес литер «Г 10», площадью 9,1 кв.м.; уборная литер «Г 11». площадью 1,2 кв.м.; уборная литер «Г12», площадью 1,3 кв.м.: санузел литер «ПЗ», площадью 4. 6 кв.м.; навес литер «Г14», площадью 10,2 кв.м. Одноэтажный жилой дом литер «А» находится в общей долевой собственности Брусневой А.И. - 2/18 доли ,что подтверждается свидетельством о праве на наследство по закону реестр № 1-3016 от 13.08.1992г., договором дарения жилого дома реестр № 1843 от 06.07.1994г.; Мзоковой Н.С. - 39/100 доли, что подтверждается договором дарения реестр № 2-811 от 05.02.1993г., определением Хостинского районного суда по делу №2-61 от 17.03.1993 г.; Титаренко

Н.И. - 8/100 доли, что подтверждается договором дарения реестр №4834 от 03.12.1998 г.; Кудрешова А.А. - 1/18 доли, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.11.2002г. серии 23-АА № 830303; Кудрешова И.В. - 1/18 доли, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.11.2002г. серии 23-АА № 830304; Кудрешовой К.М. - 1/18 доли, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.11.2002г. серии 23-АА № 830305; Береговой Н.П. - 1/9 доли, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 23.12.2002г. серии 23-АА № № 869824, 869825, определением Хостинского районного суда по делу 2-217/09 от 11.03.1999г.; Лукянчиковой Г.Ф. - 1/18 доли, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 18.03.2008г. серии 23-АД № 640323. Одноэтажный жилой дом литер «Б», находится в общей долевой собственности Пальчик В.П. и Пальчик А.П., что подтверждается свидетельством о праве на наследство по закону реестр № 2-2450 от 22.09.1998г., определением Хостинского районного суда по делу №2-217/09 от 11.03.1999г. Однако трехэтажный жилой дом литер «3» находится в пользовании Мзковой Н.С. Фактически, данный жилой дом литер «3» возведен Мзковой Н.С. без соответствующего разрешения на строительство, является самовольной постройкой. Нарушения градостроительного законодательства усугубляются также тем, что строительство спорного объекта производится в Сочи, который в соответствии с Постановлением Президиума Верховного Совета Ф и Совета Министров РФ от 12.04.1993 г. за № 4766-1/337 «О государственной поддержке функционального развития города-курорта Сочи» Сочинский регион отнесен к курортам федерального значения. Кроме того, приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 23.09.2011 № 135-ОИ утверждена документация по планировке территории для размещения олимпийского объекта «Автомобильная дорога по ул. Фабрициуса на участке от Курортного просп. до ул. Транспортной (проектные и изыскательские работы, реконструкция)». В соответствии с указанной документацией в границы объекта входят объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу ул. Яна Фабрициуса, 17-23 в том числе литер «3».

Представитель истца Магдиев ДА. В судебном заседании на иске настаивал, пояснив вышеизложенное, также пояснил, что данное строение на основании ст.222 ГК РФ является самовольным строением и подлежит сносу, независимо от того, что за Мзковой Н.С. действительно зарегистрировано на праве собственности данное строение и 39/100 долей земельного участка, на котором он расположен, и просил обязать ответчика осуществить снос самовольно возведенного 3-х этажного жилого дома литер «3», расположенного на земельном участке площадью 1061 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0301008:168, по адресу г.Сочи, Хостинский район, ул.Яна Фабрициуса, 17-23.

Представитель третьего лица Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года г.Сочи в судебном заседании исковые требования администрации города Сочи поддержал и просил их удовлетворить в полном объеме, также пояснив, что строение Мзковой Литер «3» по его мнению является самовольной постройкой и должно быть снесено лицом, ее построившей, т.е.ответчиком.

Ответчик Мзкова Н.С. действуя как лично, так и через своего представителя, в судебном заседании иск не признала и пояснила, что строение, заявленное администрацией к сносу, а именно: Литер «3» возведено в границах правомерного земельного участка, принадлежащего ей на праве долевой собственности, решением Хостинского районного суда г.Сочи от 22 ноября 1999 года за ней признано право собственности на указанное строение, данное право первоначально было зарегистрировано в БТИ города Сочи с несением об этом записи в технический паспорт строения, затем право собственности было зарегистрировано 18 апреля 2012 года в

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с выдачей ей свидетельства о регистрации права от 18 апреля 2012 года, данное строение находится на правомерно используемом земельном участке, право долевой собственности-39/100 долей на который также зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 128 апреля 2012 года, следовательно, строение никак не подпадает под понятие самовольной постройки, подлежащей сносу в порядке ст.222 Гражданского кодекса РФ. Другие исковые требования администрацией города Сочи о сносе данного строения по другим основаниям не заявляются. Тем самым, в иске о сносе строения должно быть отказано. Если данное строение находится в зоне строительства олимпийских объектов, то может быть решен вопрос только о его выкупе.

Представитель Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в судебное заседание не явился, о месте и времени слушания дела был извещен надлежащим образом.

Суд на основании ст.167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя третьего лица, извещенного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, не находит оснований к удовлетворению иска по следующим основаниям.

Как установлено в судебном заседании из материалов гражданского дела и пояснений представителя истца администрации города Сочи, в ходе осуществления муниципального земельного контроля управлением муниципального земельного участка по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Яна Фабрициуса, 17-23 было установлено, что земельный участок площадью 1061 кв. м с кадастровым номером 23:49:0301008:168 находится в пользовании собственников расположенных на нем жилых строений. Категория земель - земли поселений. Разрешенный вид использования земельного участка - для приусадебного участка. Участок огорожен, доступ на его территорию ограничен.

Фактически, на указанном земельном участке расположен одноэтажный жилой дом литер «А», находящийся в общей долевой собственности Брусневой А.И., Мзоковой Н.С., Титаренко Н.И., Кудрешова А.А., Кудрешова И.В., Кудрешовой К.М., Береговой Н.П., Лукьянчиковой Г.Ф., одноэтажный жилой дом литер «Б», находящийся в общей долевой собственности Пальчик В.П. и Пальчик А.П., и трехэтажный жилой дом литер «З» находится в пользовании Мзоковой Н.С.

При этом управлением муниципального земельного участка было ошибочно установлено, что земельный участок находится в фактическом пользовании собственников расположенных на нем жилых строений, т.е. без оформления прав на него и что следовательно строение Мзоковой Н.С. литер «З» является самовольным строением и подлежит сносу в силу требований ст.222 ГК РФ.

Иск об этом по этим основаниям и был затем заявлен в суд администрацией города Сочи, на удовлетворении которого настаивал в судебном заседании представитель истца и представитель третьего лица.

Вместе с тем, согласно п. 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

По смыслу указанной нормы самовольной постройкой может являться только объект недвижимого имущества.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 ГК РФ.

Однако, суд, исследовав материалы дела, а также материалы гражданского дела №2-429/1999 г., пришел к выводу, что строение - жилой дом литер «3», расположенное по адресу г.Сочи, Хостинский район, ул.Яна Фабрициуса, 17-23, принадлежащее Мзоковой Н.С., не подпадает под признаки самовольной постройки, установленные ст.222 Гражданского кодекса РФ, а, следовательно, и не подлежит сносу по основаниям, заявленным в иске.

Так, согласно ст. 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Как установлено в судебном заседании и следует из материалов дела, Мзоковой Н.С. на праве собственности принадлежит 39/100 доли общей долевой собственности земельного участка площадью 1061 кв. метра, расположенного по улице Яна Фабрициуса 17-23 г.Сочи, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование для приусадебного участка.

Решением Хостинского районного суда г.Сочи от 22 ноября 1999 года за Мзоковой Н.С. признано право собственности на строение, расположенное в г.Сочи, ул.Яна Фабрициуса, 17-23.

Указанное решение вступило в законную силу.

Прав собственности Мзоковой Н.С.на указанное строение было в установленном порядке зарегистрировано в БТИ города Сочи, с указанием об этом в техническом паспорте строения.

Кроме этого, факт принадлежности Мзоковой Н.С. на праве собственности строения, заявленного к сносу, так же подтверждается представленной в материалы дела выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11 мая 2012 года №50/168/2012-321, согласно которой 18 апреля 2012 года было зарегистрировано право собственности Мзоковой Н.С.на строение в виде жилого дома площадью 231 кв.метра, инвентарный номер 3под 3з, расположенный по адресу: город Сочи, улица Я.Фаубрициуса, №17-23, т.е.именно на то строение, которое по мнению истца является самовольным строением и подлежит сносу.

Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В судебном заседании установлено, что на спорный объект недвижимости зарегистрировано право ответчика, данное строение располагается на правомочном земельном участке, принадлежащем на праве долевой собственности ответчику, при регистрации спорного объекта недвижимости регистрирующим органом была проведена юридическая экспертиза документов послуживших основанием для регистрации права. Право долевой собственности Мзоковой Н.С.на указанный земельный участок также зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 апреля 2012 года.

Право собственности Мзоковой Н.С. на указанное строение ни кем не оспорено, как не признано несуществующим право собственности на строение и долю в праве на земельный участок. Администрацией города Сочи решение суда от 22 ноября 1999 года до настоящего времени также не оспаривалось.

Судом также установлено, что в 1999 году судом уже рассматривался иск администрации Хостинского района города Сочи к Мзоковой Н.С.о сносе самовольного строения, указанным решением суда от 22 ноября 1999 года в удовлетворении иска

администрации Хостинского района города Сочи к Мзоковой Н.С. о сносе самовольного строения было отказано, а был удовлетворен иск Мзоковой Н.С. о признании за ней права собственности на спорное строение.

В силу ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Представителем истца не представлено суду доказательств того, что спорное строение, каким – либо образом нарушает строительные нормы и правила, ущемляет права третьих лиц, вышло за пределы правомерного земельного участка ответчика и является самовольным строением.

Кроме этого, в силу требований ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Судом установлено, что в 1999 году Хостинским районным судом города Сочи рассматривался иск структурного подразделения администрации города Сочи – администрации Хостинского района города Сочи к Мзоковой Н.С. о сносе самовольного строения. В настоящее время истцом по делу является администрация города Сочи.

Вместе с тем, решением Хостинского районного суда города Сочи от 22 ноября 1999 года было установлено, что Мзокова Н.С. осуществила самовольную постройку на отведенном ей участке. Данное строение построено на месте снесенных правомерных построек, нарушении строительных норм и правил при строительстве спорного строения допущено не было, земельный участок был отведен ответчице и на нем находился принадлежащий ей же ранее дом. В связи с чем, судом был сделан вывод об отказе в удовлетворении иска администрации Хостинского района города Сочи о сносе самовольной постройки и удовлетворен иск Мзоковой Н.С.

Тем самым, в силу требований ст. 61 ГПК РФ данные обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением Хостинского районного суда города Сочи от 22 ноября 1999 года, являются обязательными при рассмотрении настоящего иска администрации города Сочи к Мзоковой Н.С. о сносе самовольного строения.

Суд, отказывая в удовлетворении иска, исходит, прежде всего, из того, что ответчик зарегистрировала свое право на спорный объект недвижимости, и на земельный участок, на котором он расположен, и удовлетворение иска с принятием решения о сносе данного строения, как самовольного строения, будет нарушать в первую очередь его права на защиту частной собственности, предусмотренные ст. 8 Конституции РФ, согласно которой в Российской Федерации признаются и защищаются, в т.ч. частная собственность.

Согласно ст. 35 Конституции РФ, право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В силу ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Часть 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», гласит, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Статьей 131 ГК РФ установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение

подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека и др.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ (п.1 ст.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). В случае отсутствия оснований для возникновения право, право зарегистрировано быть не может.

Зарегистрированное же право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п.52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Прекращение права подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (ст. 131 ГК РФ).

Таким образом, суд считает необходимым отказать в удовлетворении иска администрации города Сочи к Мзоковой Н.С. о сносе самовольной постройки, учитывая что данное строение возведено в границах правомерного земельного участка, принадлежащего ответчику и ответчик является законным владельцем строения, заявленного к сносу, оснований к удовлетворению иска не имеется, разъяснив истцу о том, что если данное строение находится в зоне строительства олимпийских объектов, то в таком случае возможно предъявление иска о его сносе с выкупом в порядке, установленном Закона РФ №310-ФЗ от 1 декабря 2007 года «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а в случае, если же оспаривается право собственности ответчика на данный объект недвижимости, то истец вправе обратиться в суд с иском о признании права отсутствующим.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении искового заявления администрации города Сочи к Мзоковой Наталье Сергеевне о сносе самовольно возведенного строения - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в суд апелляционной инстанции Краснодарского краевого суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья:

В.Л. Сидоров



Прошито и пронумеровано

На десяти листах

Судья:

Секретарь:

