

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Краснодар

«14» августа 2012 года

Судебная коллегия по гражданским делам апелляционной инстанции Краснодарского краевого суда в составе:

председательствующего

Неказакова В.Я.

судей

Сагитовой Е.И., Щуровой Н.Н.

при секретаре

Масюк М.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе представителя администрации г.Сочи по доверенности Магдиева Д.А. на решение Хостинского районного суда г.Сочи Краснодарского края от 22 мая 2012 года,

заслушав доклад судьи Щуровой Н.Н. об обстоятельствах дела, содержании решения суда первой инстанции, жалобы

УСТАНОВИЛА:

Администрация города Сочи обратилась в суд с иском к Мзиковой Наталье Сергеевне о сносе самовольно возведенного строения, прилегающего жилого дома литер «З», расположенного на земельном участке, площадью 1061 кв.м по адресу: город Сочи, Хостинский район, улица Яна Фабрициуса, 17-23.

В обоснование требований истец указал, что в порядке осуществления муниципального земельного контроля управлением муниципального образования по вышеуказанному адресу было установлено, что ответчик на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке, не имея разрешительной, проектной документации, с нарушением предельно допустимых параметров разрешенного строительства, установленных правилами землепользования и застройки для данных земельных участков, осуществил самовольное строительство жилого дома.

Ответчик Мзикова Н.С. исковые требования не признала, считая их незаконными и необоснованными, пояснив, что строение возведено в рамках границ ее земельного участка, с соблюдением градостроительных норм и правил, СНиПов.

Представитель третьего лица Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2012 года г.Сочи исковые требования поддержал, пояснив, что возведенное ответчиком строение является самовольной постройкой.

Обжалуемым решением Хостинского районного суда г.Сочи Краснодарского края от 22 мая 2012 года администрации города Сочи отказано в удовлетворении исковых требований.

В апелляционной жалобе представитель администрации г.Сочи по доверенности Магдиев Д.А. просит решение отменить как постановленное с

нарушением норм материального и процессуального права, принять по делу новое решение об удовлетворении исковых требований.

В отзыве на апелляционную жалобу представитель Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2012 года г.Сочи по доверенности Олейников О.В. поддержал апелляционную жалобу, просил судебную коллегия решение суда первой инстанции отменить, а апелляционную жалобу администрации г.Сочи удовлетворить.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель администрации г.Сочи по доверенности - Анисимова А.П., представитель Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2012 года г.Сочи по доверенности - Коротких Д.В. просили отменить решение суда первой инстанции и удовлетворить требования истца в полном объеме.

Ответчик Мзокова Н.С. в судебном заседании просила оставить решение суда без изменения, указывая, что спорное строение находится в собственности и не является самовольным.

Выслушав стороны, изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, отзыв на нее, проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции, судебная коллегия находит, что решение суда первой инстанции подлежит отмене.

Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч.1 ст.1, ч.3 ст.11 ГПК РФ).

Отказывая администрации г.Сочи в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу, что принадлежащее Мзоковой Н.С. трехэтажное строение не подпадает под признаки самовольной постройки, установленные ст. 222 ГК РФ и не подлежит сносу.

Однако, с данным выводом суда судебная коллегия согласиться не может, поскольку суд неверно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, неправильно истолковал закон, что в соответствии с ч.1 п. 1, ч.2 п. 3 ст. 330 ГПК РФ является основаниями для отмены судебного постановления.

В обоснование своих требований истец ссылается, что приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 23.09.2011 года № 135-ОИ утверждена документация по планировке территории для размещения олимпийского объекта «Автомобильная дорога по ул. Фабрициуса на участке от Курортного проспекта до ул. Транспортной (проектные и изыскательские работы, реконструкция)». В соответствии с указанной документацией в границы объекта входят объекты недвижимого имущества, расположенного по адресу: улица Яна Фабрициуса, 17-23, в том числе лит. «З».

Во исполнение указанного Приказа управлением муниципального земельного контроля осуществлены мероприятия по установлению законности возведения объекта недвижимости лит. «З» по ул. Яна Фабрициуса, 17-23.

В ходе осуществления контроля по вышеуказанному адресу установлено, что земельный участок площадью 1061 кв.м 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. Участок огорожен, доступ на его территорию ограничен.

В ходе проведения мероприятий по осуществлению контроля так же установлено, что на земельном участке расположены: 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 «а6» 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 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 «ПО», площадью 9,1 кв.м.; уборная литер «Г11», площадью 1,2 кв.м.; уборная литер «Г12», площадью 1,3 кв.м.; санузел литер «ПЗ», площадью 4, 6 кв.м.; навес литер «Г 14», площадью 10,2 кв.м.

Как видно из материалов дела Мзоковой Н.С. на праве общей долевой собственности принадлежит 39/100 доли земельного участка, площадью 1061 кв.м, расположенного по адресу: город Сочи, Хостинский район, улица Яна Фабрициуса, 17-23, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11 мая 2012 года. Право собственности на долю земельного участка зарегистрировано 24.04.2012 года.

Трехэтажный жилой дом литер «З», расположенный на указанном земельном участке, находится в собственности Мзоковой Н.С., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11 мая 2012 года. Право собственности на указанный жилой дом зарегистрировано 18.04.2012 года.

Разрешение на строительство трехэтажного жилого дома литер «З» органом местного самоуправления не выдавалось.

Статьей 222 ГК РФ установлено, что 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. 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 настоящей статьи. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с требованиями ст. 25 Закона РФ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» лицо, виновное в строительстве или изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос /полную разборку/ самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.

Распоряжением Правительства РФ от 12.04.1996 г. № 591-р курорты и рекреационные зоны в границах округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов Сочи признаны особо охраняемыми природными территориями, имеющими федеральное значение.

Согласно п. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Отказывая в удовлетворении требований о сносе, суд первой инстанции указал, что ранее решением Хостинского районного суда г. Сочи от 22 ноября 1999 года разрешался вопрос о сносе самовольной постройки по иску администрации. Решением суда было отказано в иске о сносе и удовлетворено требование Мзоковой Н.С. о признании права собственности на спорное строение.

Вследствие чего, суд применил нормы ст. 61 ГПК РФ.

Однако, судом не исследовался технический паспорт строения литер «З» площадью 231 кв.м., расположенного на земельном участке по

адресу: город Сочи, Хостинский район, улица Фабрициуса, 17 - 23, не установлено время его постройки.

Судом первой инстанции не рассматривался вопрос о правомерной площади строения, на которое признано право собственности решением Хостинского районного суда г. Сочи от 22 ноября 1999 года, сделан необоснованный вывод о том, что указанное в решении суда строение является жилым домом литер «З» площадью 231 кв.м., расположенное по данному адресу.

Из мотивировочной части указанного решения следует, что строение находится в стадии строительства.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 22 ноября 1999 года право собственности на спорный жилой дом литер «З» площадью 231 кв.м., расположенный по ул. Фабрициуса, 17 – 23 не признавалось.

Таким образом, у суда первой инстанции, не имелось правовых оснований для признания обстоятельств, установленных Хостинским районным судом г. Сочи от 22 ноября 1999 года обязательными при рассмотрении настоящего иска.

При таком положении, спорное строение - жилой дом литер «З» площадью 231 кв.м., расположенный по ул. Фабрициуса, 17 - 23 в городе Сочи, Хостинского района обладает признаками самовольной постройки, которое на основании вышеуказанных норм закона подлежит сносу лицом ее осуществившим.

При этом наличие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве собственности Мзиковой Н.С. на жилой дом, не может служить основанием к отказу в иске, поскольку в данном случае государственная регистрация не легализует в гражданском обороте строение, возведенное без соответствующего разрешения.

Вследствие чего, выводы суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований следует признать ошибочными.

Согласно ст. 328 ГПК РФ, по результатам рассмотрения апелляционной жалобы, представления, суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новое решение.

В целях исправления судебной ошибки, допущенной при рассмотрении дела судом первой инстанции в применении норм материального права, судебная коллегия считает необходимым отменить решение Хостинского районного суда Краснодарского края от 22 мая 2012 года.

Вместе с тем, судебная коллегия, отменяя решение суда первой инстанции, исходя из полноты и достаточности, собранных по делу доказательств, подтверждающих обстоятельства, имеющие значение для дела, выносит новое решение об удовлетворении исковых требований администрации г.Сочи о сносе самовольно возведенного строения.

Руководствуясь ст.ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Апелляционную жалобу представителя администрации г.Сочи по доверенности Магдиева Д.А. удовлетворить.

Решение Хостинского районного суда Краснодарского края от 22 мая 2012 года отменить.

Принять новое решение по делу, удовлетворить исковые требования администрации г.Сочи к Мзоковой Наталье Сергеевне о сносе самовольно возведенного строения.

Обязать Мзокову Н.С. осуществить снос самовольно возведенного 3-х этажного жилого дома, литер «З», расположенного на земельном участке, площадью 1061 кв.м, кадастровый номер 23:49:0301008:169 по адресу: город Сочи, Хостинский район, улица Яна Фабрициуса, 17-23.

Председательствующий: *И.И. Мещеряков*

Судьи: *И.И. Мещеряков*

