

ДЕЛО № 2-253/2024 (2-3727/2023;) ~ М-919/2023

Дело № 2-253/2024

УИД 23RS0002-01-2023-001406-65

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Сочи

Мотивированное решение изготовлено: .

Адлерский районный суд города Сочи Краснодарского края в составе:

председательствующего судьи ,

при секретаре судебного заседания ,

при участии:

представителя истца – администрации г. Сочи , действующего на основании доверенности,

представителя ответчика – , действующей на основании доверенности,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению администрации г. Сочи к снос самовольной постройки,

УСТАНОВИЛ:

Администрация обратилась в Адлерский районный суд с исковым заявлением к о сносе самовольной постройки.

Истец указывает, что специалистом управления муниципального земельного контроля администрации проведено обследование земельного участка с кадастровым номером , расположенного по адресу: , р-н Адлерский, сдт «Динамо», уч.46.

Земельный участок с кадастровым номером согласно сведениям публичной кадастровой карты, расположен по адресу: , р-н Адлерский, сдт «Динамо», уч.46, имеет вид разрешенного использования - садоводство, площадь участка - 437 кв.м., принадлежит на праве собственности . На участке зарегистрированные объекты недвижимости отсутствуют.

Согласно письму департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования, городской округ город-курорт от информация о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), ввод в эксплуатацию объекта

капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером , по адресу: , р-н Адлерский, сдт «Динамо», уч.46, отсутствует.

Уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, на вышеуказанный земельный участок, в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт не поступали.

В ходе проведения проверки установлено, что на земельном участке с кадастровым номером возведено строение без соответствующей разрешительной документации, то есть имеются признаки самовольной постройки, установленные п. 1 ст. 22 ГК РФ.

Истец просит суд признать строение, расположенное на земельном участке с кадастровым номером по адресу: , Адлерский сдт «Динамо», уч.46, самовольной постройкой. Обязать снести строение, расположенное на земельном участке с кадастровым номером по адресу: , р-н Адлерский, сдт «Динамо», уч.46, за свой счет. При вынесении судебного акта об удовлетворении иска администрации : взыскать с в пользу администрации судебную неустойку за неисполнение судебного акта в размере 500 (пятьсот) рублей в день, за каждый день просрочки исполнения; в случае неисполнения

решения суда о сносе самовольной постройки в установленный Федеральным законом от [] № 229-ФЗ «Об исполнительно* производстве» в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства, предоставить администрации [] право по исполнению решения суда с привлечением иной (сторонней) организации для осуществления фактического сноса самовольно возведенного объекта за счет собственных средств данной организации с последующим взысканием расходов с ответчика в пользу понесенных организацией расходов.

Представитель истца администрации [] – [], действующий на основании доверенности, в судебном заседании поддержал исковое заявление, просил требования удовлетворить в полном объеме.

Ответчик [] в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте назначенного судебного заседания извещен надлежащим образом, для участия в деле обеспечил явку своего представителя.

В судебном заседании представитель ответчика [] – [], действующая на основании доверенности, исковые требования не признала, согласно доводам письменных возражений. Дополнительно суду пояснила, что [] неоднократно обращался в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт [] с уведомлением о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, получил уведомление о наличии технической возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта от МУП [] «Водоканал», провел необходимые инженерно-геологические изыскания на земельном участке. Доказательств угрозы для жизни и здоровья граждан, несоответствия возведенного объекта градостроительным нормам и правилам истцом не предоставлено. Просила суд отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Как установлено судом и следует из материалов гражданского дела земельный участок с кадастровым номером [], площадью 437 кв.м. принадлежит на праве собственности ответчику [], что подтверждается сведениями выписки из Единого государственного реестра недвижимости от [] № №. Категория земель - земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования –садоводство.

Согласно письму департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования, городской округ город-курорт [] от [] информация о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером [], по адресу: [], р-н Адлерский, сдт «Динамо», уч.46, отсутствует.

Уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, на вышеуказанный земельный участок, в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт [] не поступали.

В ходе проведения проверки установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [] возведено строение без соответствующей разрешительной документации, то есть имеются признаки самовольной постройки, установленные п. 1 ст. 22 ГК РФ.

В соответствии со 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. Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Как указано в ст. 57 ГПК РФ доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле. Суд вправе предложить им представить дополнительные доказательства. В случае, если представление необходимых доказательств для этих лиц затруднительно, суд по их ходатайству оказывает содействие в собирании и истребовании доказательств.

Согласно требованиям ст. 60 ГПК РФ обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

При этом доводы и требования истца не нашли своего подтверждения в ходе судебного заседания и опровергаются материалами дела, проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизой, а также установленными в судебном заседании обстоятельствами.

Согласно п.1 ст.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. Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Из анализа данных норм ст.222 ГК РФ следует, что осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в указанной норме, а именно: постройка создана на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом или иными правовыми актами;

постройка создана без получения необходимых для этого разрешений; постройка создана с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно позиции Конституционного Суда РФ в Определении от [REDACTED] N 2318-0 по буквальному смыслу абз.2 п.2 ст.222 ГК РФ, содержащаяся в нем санкция может быть применена, если доказана вина гражданина в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в п.1 ст.222 ГК РФ.

В рамках рассмотрения гражданского дела судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта № от [REDACTED] объект, расположенный на земельном участке, с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED], р-н Адлерский, сдт «Динамо», уч.46. не может относиться к объектам капитального строительства, так как у него отсутствует прочная связь с землей. Исследуемое здание имеет следующие технико-экономические характеристики: количество этажей: 2; фундамент: винтовые сваи; несущие конструкции: ЛСТК; стены (стеное заполнение каркаса): утеплитель, ОСБ плиты; высота здания: 7,15 м;

2

площадь застройки: 80 м . Определить общую площадь здания на данный момент не представляется возможным, так как не все стены исследуемого здания имеют внутренние поверхности. Определить степень готовности исследуемого некапитального незавершенного строительством объекта на данный момент не представляется возможным. Данный объект, в текущем его состоянии на дату обследования, невозможно отнести ни к объекту индивидуального жилищного строительства, ни к многоквартирному дому.

Экспертом установлено, что спорное строение, расположенное на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: край Краснодарский, [REDACTED], р-н Адлерский, сдт "Динамо", уч.46 с учетом его состояния на дату осмотра соответствует ст. 7 Федерального закона РФ от 30.12.2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; соответствует п. 7.1 СП 55.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные») в части возможности своевременной эвакуации людей из дома на прилегающую к нему территорию.

соответствует п. 4.3 СП 4.13130.2013 «Свод правил системы противопожарной защиты», раздел 4 «Общие требования пожарной безопасности», так как в радиусе 15 м от исследуемого здания иных объектов строительства нет; соответствует п. 4.1, СП 14.13330.2018 (актуализированная редакция СНиП П-7-81* «Строительство в сейсмических районах»); соответствует п. 4.23.13, 4.23.14 и 4.23.15 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП -87 (с Изменениями №, 3); соответствует Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части коэффициента застройки земельного участка (18,3%). Выявлено несоответствие в части минимального отступа от границы земельного участка с кадастровым номером до исследуемого объекта некапитального строительства. Исследуемый объект недвижимости расположен в правомерных границах земельного участка с кадастровым номером по адресу: , садоводческое товарищество «Яблоневый сад», участок №. Отсутствуют признаки, позволяющие отнести объект к многоквартирному дому.

Экспертом указано, что спорное строение не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает их права и охраняемые законом интересы, не создает препятствия в пользовании рядом расположенными земельными участками, зданиями, сооружениями.

Давая оценку названному экспертному заключению, суд приходит к выводу о принятии его в качестве допустимого доказательства по делу, так как экспертиза назначена и проведена в установленном ГПК РФ порядке с участием представителей сторон, имеющих возможности выбрать кандидатуру эксперта, поставить перед ним вопросы, задать вопросы эксперту в судебном заседании, в заключении содержатся сведения об обстоятельствах, имеющих значение для дела. Экспертиза проводилась с выходом, осмотром и замерами спорного строения на месте, при этом эксперт обладает достаточными познаниями в области строительства, имеет соответствующее образование, опыт работы в области проведения экспертиз, предупрежден об уголовной ответственности за подготовку заведомо ложного заключения эксперта. Суду не приведено доводов, опровергающих выводы исследовательской части и выводы названного заключения эксперта или позволяющих сомневаться в правильности или обоснованности данных выводов.

В письменных возражениях на иск ответчиком и его представителем указано, что доказательств угрозы для жизни и здоровья граждан, несоответствия возведенного объекта градостроительным нормам и правилам материалы дела не содержат. Между тем ответчик неоднократно обращался в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт с уведомлением о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, кроме того, получил уведомление о наличии технической возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта от МУП «Водоканал», провел необходимые инженерно-геологические изыскания на земельном участке. Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-, курорт Сочи к числу основных видов разрешенного использования относится индивидуальное жилищное строительство (код 2.1), участок относится к зоне «Ж2», в ш пределах которых максимальный процент застройки для индивидуальных жилых домов составляет 50%, минимальный процент озеленения - 30%, максимальная высота здания до конька крыши - 12 метров, минимальный отступ от границ земельного участка - 3 метра, коэффициент использования территории - 0,6. Согласно карте градостроительного зонирования на территории, в пределах которой расположен земельный участок, установлены ограничения предельной высоты зданий - не более 30 метров. Согласно градостроительному плану земельного участка, документация по планировке территории, в пределах которой расположен земельный участок, на не утверждена, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2, информация о наличии объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) согласно чертежу градостроительного плана, отсутствует. Согласно разделу 5 градостроительного плана (л. 12) земельный участок полностью (437 кв. м) относится ко II зоне округа горно-санитарной охраны курорта, а также относится к зоне «ОГП-О» - зоне оползневых процессов и находится в районе массового и активного развития оползней. Также земельный участок находится в приаэродромной зоне - на территории аэродрома гражданской авиации Сочи - Подзоны №, №, №, №, и находится на территории исторического поселения регионального значения.

Согласно заключению об инженерно-геологических условиях земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], адрес [REDACTED], город-курорт Сочи, [REDACTED], сдт «Динамо», уч. 46, составленному ООО «Геоархикад» в 2021 году, активных оползневых и эрозионных процессов в пределах участка не выявлено, спорный объект капитального строительства не требованиям технических градостроительных регламентов, строительным, санитарным противопожарным нормам и правилам, требованиям землепользования и застройки [REDACTED], а также иным техническим регламентам, предъявляемым к строениям и сооружениям такого рода нарушений не имеет, и не представляет угрозы для жизни и здоровья граждан.

Доказательств того, что ответчиком были допущены нарушения градостроительных, строительных, санитарно-технических и/или противопожарных требований, норм и правил, создающих угрозу обрушения, угрозу жизни и здоровью граждан, или что им создаются препятствия владельцам соседних строений и сооружений, а также иным лицам в пользовании принадлежащих им земельными участками и строениями, в материалах дела не имеется, истцом не представлено и судом не установлено.

В силу части 3 статьи 86 ГПК РФ заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 названного кодекса.

В соответствии с частью 3 статьи 67 ГПК РФ суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Как разъяснено в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от [REDACTED] № "О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции", при исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нем выводов.

Суд принимает в качестве достоверного доказательства заключение эксперта № от [REDACTED]

На основании исследования и оценки в совокупности представленных сторонами доказательств, суд приходит к убеждению, что администрацией [REDACTED] не приведено достаточных оснований для удовлетворения исковых требований к [REDACTED] о сносе самовольной постройки.

Согласно п. 1 ст. 308.1 ГК РФ суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (п. 1 ст. 330 ГК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ).

В связи с тем, что не подлежат удовлетворению исковые требования о сносе самовольно возведенной постройки, оснований для взыскания неустойки за неисполнение судебного постановления также не имеется.

При таком положении суд считает, что в удовлетворении исковых требований администрации [REDACTED] следует отказать.

Определением Адлерского районного суда [REDACTED] от [REDACTED] удовлетворено заявление истца о принятии обеспечительных мер.

Согласно ч.1 ст. 144 ГК РФ обеспечение иска может быть отменено тем же судьей или судом по заявлению лиц, участвующих в деле, либо по инициативе суда.

В соответствии ст. 144 ГПК РФ, в случае отказа в иске принятые меры по обеспечению иска сохраняются до вступления в законную силу решения суда. Однако суд одновременно с принятием решения или после его принятия может вынести определение об отмене мер по обеспечению иска.

Принимая во внимание факт отказа в удовлетворении иска, суд считает нецелесообразным дальнейшее действие принятых ранее мер по обеспечению данного иска, ввиду чего отменяет соответствующие обеспечительные меры.

В соответствии с п. 3 ст. 144 ГПК РФ, по вступлению решения в законную силу суд отменяет обеспечительные меры, принятые определением Адлерского районного суда [REDACTED] от [REDACTED]

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

В удовлетворении искового заявления администрации [] к [] о сносе самовольной постройки - отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением Адлерского районного суда [] от [] – отменить.

Снять арест, а также запрет на передачу, оформление (переоформление) прав на земельный участок с кадастровым номером [], расположенного по адресу: [], р-н Адлерский, сдт «Динамо», уч.46. Снять арест, а также запрет на передачу, оформление (переоформление) прав на объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [], расположенного по адресу: [], р-н Адлерский, сдт «Динамо», уч.46. Снять запрет ответчику и иным лицам осуществление строительных работ, а также нахождение строительной техники, за исключением работ по сносу, на земельном участке с кадастровым номером [], расположенного по адресу: [], р-н Адлерский, сдт «Динамо», уч.46.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в []-ой суд через Адлерский районный суд [] в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья подпись []

Копия верна: судья секретарь

Председательствующий:

Судьи:

