

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

13 августа 2020 года Анапский городской суд Краснодарского края в составе:  
председательствующего Михина Б.А.

при секретаре Тарасовой А.С.

с участием представителя администрации МО г-к. Анапа Купченко Ю.Д., Алябьевой В.М.,  
ее представителей Кашо В.С. и Алябьева В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Алябьевой В. М. о признании построек самовольными, их сносе, взыскании судебной неустойки, по встречному иску Алябьевой В. М. к администрации муниципального образования город-курорт Анапа об изменении параметров объекта недвижимого имущества,

у с т а н о в и л :

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа обратилась в суд с иском к Алябьевой В.М. о признании построек самовольными, их сносе, взыскании судебной неустойки.

В обоснование своих требований истец указал, что управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа 12.06.2019 проведена проверка соблюдения требований земельного законодательства в отношении земельного участка с кадастровым номером №, площадью 616 кв.м., с видом разрешенного использования - «индивидуальное жилищное строительство, гостиничное обслуживание», расположенного по адресу: <адрес>, принадлежащего на праве собственности Алябьевой В.М. В ходе проведения вышеуказанной проверки установлено, что на указанном земельном участке расположены следующие объекты:

трехэтажное капитальное здание, право собственности, на которое зарегистрировано за ответчиком, как на жилой дом с кадастровым номером №, общей площадью 254,2 кв.м.,

двухэтажное капитальное здание, визуально имеющее планировку гостиничного типа, право собственности на которое зарегистрировано за ответчиком, как на нежилое здание - строение вспомогательного использования с кадастровым номером №, площадью 154,3 кв.м.,

бассейн, ориентировочным размером 5,0 м. х 8,5 м., возведенный в отсутствие разрешительной документации, а также без отступа от границ смежных земельных участков.

Здание вспомогательного использования с кадастровым номером № эксплуатируется, как объект коммерческого назначения - гостевой дом «У Вадима», что подтверждается информацией из информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Администрация считает, что у ответчика нет права эксплуатировать спорные объекты в коммерческих целях, поскольку они являются самовольными постройками, так как возведены в отсутствие соответствующих разрешений.

Ссылаясь на приведенное, истец просит признать самовольными постройками двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером №, площадью 154,3 кв.м., и бассейн, ориентировочный размером 5,0 м. x 8,5 м., расположенные по адресу: <адрес>. Обязать ответчика в течение 30 дней со дня вступления в законную силу решения суда осуществить их снос (демонтаж), указав, что решение суда является основанием для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю погашения записи в Едином государственном реестре недвижимости о правах Алябьевой В. М. на нежилое здание - строение вспомогательного использования с кадастровым номером №, площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <адрес>, а в случае неисполнения решения суда взыскать с ответчика 30 000 руб. судебной неустойки ежедневно, до полного исполнения решения суда.

Ответчик Алябьева В.М. обратилась в суд со встречным иском к администрации муниципального образования город-курорт Анапа об изменении параметров объекта недвижимого имущества, ссылаясь на то, что спорное здание строилось и было легализовано в соответствии с действовавшим на момент строительства законодательством и практикой. При оформлении разрешительной документации на строительство индивидуального жилого дома в 2002 году начальником Управления архитектуры и градостроительства города Анапа Т.Н. Полигоденко был утвержден план застройки земельного участка по адресу: <адрес>, в том числе разрешено строительство гаража и хоз.блока на месте нахождения спорного здания. Другая разрешительная документация не разрабатывалась, так как в соответствии с п.п. 3 п. 17. Ст.51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае: строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования. При этом ГрК РФ не дает определение понятию «объект вспомогательного использования», не устанавливает критерии отнесения тех или иных строений и сооружений к числу вспомогательных.

Здание с гаражом и хозблоком было построено, поставлено на кадастровый учет и зарегистрировано на праве собственности за Алябьевой В. М. как строение вспомогательного использования, назначение: нежилое, с общей площадью 154,3 кв.м., этажностью 2 этажа - запись регистрации права в ЕГРН № от 01.11.2013г. на основании Декларации об объекте недвижимого имущества от 24.10.2013г. В дальнейшем часть помещений в спорном здании стала использоваться для кратковременной сдачи отдыхающим и проживания приезжающим летом родственникам, остальная часть эксплуатировалась как гараж и кладовая. Земельный участок, на котором находится здание, получил разрешенный вид использования - «индивидуальное жилищное строительство, гостиничное обслуживание».

В связи с тем, что по действующему в настоящее время градостроительному законодательству использование вспомогательного сооружения для кратковременной сдачи отдыхающим запрещено, считаю необходимым изменить параметры данного здания и привести их в соответствие. Поскольку административные процедуры внесения таких изменений отсутствуют, это можно сделать только в судебном порядке.

На основании изложенного просит изменить параметры объекта недвижимого имущества - двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером №, с площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <адрес>, с существующего назначения: «нежилое» на другое «нежилое здание», с существующего наименования «строение вспомогательного использования» на другое «гостевой дом». Указать, что решение суда является основанием для филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» в Краснодарском крае для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости, для указания в отношении объекта

недвижимого имущества - двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером №, с площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <адрес>, с существующего назначения: «нежилое» на другое «нежилое здание», с существующего наименования «строение вспомогательного использования» на другое «гостевой дом». Указать, что решение суда является основанием для Управления Росреестра по Краснодарскому краю для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, для указания в отношении объекта недвижимого имущества - двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером №, с площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <адрес>, с существующего назначения: «нежилое» на другое «нежилое здание», с существующего наименования «строение вспомогательного использования» на другое «гостевой дом».

Впоследствии ответчик (истец по встречному иску) свои требования уточнила и просила изменить параметры объекта недвижимого имущества - двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером №, с площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <адрес>, с существующего назначения: «нежилое» на другое «нежилое здание», с существующего наименования «строение вспомогательного использования» на другое «мини-гостиница», общую площадь - с «154,3 кв.м.» на «240,4 кв.м.». Указать, что решение суда является основанием для филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» в Краснодарском крае для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости, для указания в отношении объекта недвижимого имущества - двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером №, с площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <адрес>, с существующего назначения: «нежилое» на другое «нежилое здание», с существующего наименования «строение вспомогательного использования» на другое «мини-гостиница», и изменения площади - с «154,3 кв.м.» на «240,4 кв.м.». Указать, что решение суда является основанием для Управления Росреестра по Краснодарскому краю для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, для указания в отношении объекта недвижимого имущества - двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером №, с площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <адрес>, с существующего назначения: «нежилое» на другое «нежилое здание», с существующего наименования «строение вспомогательного использования» на другое «мини-гостиница», и изменения площади - с «154,3 кв.м.» на «240,4 кв.м.».

Представитель администрации муниципального образования город-курорт Анапа в судебном заседании просил заявленные требования удовлетворить, отказав в удовлетворении встречного иска.

Алябьева В.М. и ее представители в судебном заседании просили удовлетворить уточненные встречные требования, отказав в удовлетворении иска администрации муниципального образования город-курорт Анапа. Пояснили, что спорное строение является объектом вспомогательного использования, на которое не распространяются нормы права, изложенные в обоснование своих требований администрацией муниципального образования в своем иске. Более того, право собственности на спорный объект было зарегистрировано еще в 2013 году, следовательно, имеются все основания для применения срока исковой давности.

Третьи лица, собственники смежных земельных участков Климов М.И., Зеленцов В.С. в судебное заседание не явились, направили в суд заявления, в которых указали, что дело просят рассмотреть в их отсутствие.

Проверив материалы дела, суд находит требования администрации муниципального образования город-курорт Анапа подлежащими удовлетворению, а встречные требования Алябьевой В.М. не подлежащими удовлетворению.

В соответствии с требованиями ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, перестраивать их или сносить, разрешать строительство другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (п.2 ст.260 ГК РФ). Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков приобретают право собственности на новую вещь, изготовленную, возведенную или созданную ими для себя на этих участках недвижимое имущество; строительство считается законченным и вновь созданное имущество признается объектом права собственности согласно ст. ст. 218, 219 ГК РФ с момента государственной регистрации. При этом государственной регистрации не подлежит самовольная постройка, каковой в силу ст. 222 ГК РФ признается 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. Использование самовольной постройки не допускается.

Согласно сведениям об основных характеристиках объекта недвижимости ЕГРН от 28.10.2019г. Алябьевой В.М. принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 616 кв.м. из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, гостиничное обслуживание, кадастровый №, расположенный по адресу: <адрес>. Границы земельного участка установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

В пределах данного земельного участка расположен жилой дом площадью 254,2 кв.м. с кадастровым номером № и объект капитального строительства с кадастровым номером №, который согласно данным ЕГРН значитсся как строение вспомогательного использования, назначение: иное (нежилое), площадью 154,3 кв.м., этажностью 2, год завершения строительства - 2009. Правообладателем на праве собственности данного жилого дома и строения значитсся Алябьева В.М.

Основанием регистрации права собственности на строение вспомогательного использования явилась декларация об объекте недвижимого имущества от 24.10.2013г.

В материалы дела представлена копия Постановления главы администрации Витязевского поселкового округа города-курорта Анапа от 05.06.2002г. №188 «О проектировании и строительстве жилого дома с гаражом и хоз.блоком по <адрес>, №, <адрес>, согласно которой Алябьевой В. М. разрешено проектирование и строительство 2-х этажного жилого дома, общей площадью до 250 кв.м., с гаражом и хоз. блоком размером 15,5х3,5м. <адрес>, №, <адрес>.

Из плана застройки земельного участка, утвержденного Постановлением №188 от 05.06.2002г., согласованного с управлением архитектуры и градостроительства город-курорт Анапа от 12.07.2002г. на земельном участке адресу: <адрес> разрешено размещение жилого дома, гаража размером в плане 4,0х7,0м., и хоз.блока, размером в плане 16,0х4,0м, с отступом от границы земельного участка с левой стороны от главного

фасада на расстоянии – 1,00м, с тыльной стороны на расстоянии – 2,00м и от гаража на расстоянии – 3,00м.

Согласно данным технического паспорта, составленного по состоянию на 03.10.2007г. по адресу: <адрес> расположен жилой дом литер А, площадью 254,2 кв.м., 2007 года постройки; гараж литер Г, площадью 19,00 кв.м., 2007 года постройки; хоз.блок литер Г1, площадью 83,6 кв.м., 2007 года постройки; душ-уборная, литер Г2 площадью 2,9 кв.м., 2007 года постройки.

Согласно ситуационного плана, литер Г (гараж) пристроен к литер Г1 (хоз.блок).

Согласно ст. 72 ЗК РФ органы местного самоуправления городского округа осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений.

Управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа 12.06.2019г. была проведена проверка соблюдения требований земельного законодательства, в ходе которой было установлено, что на земельном участке расположены следующие объекты: трехэтажное капитальное здание, право собственности, на которое зарегистрировано за ответчиком, как на жилой дом с кадастровым номером №, общей площадью 254,2 кв.м., двухэтажное капитальное здание, визуальное имеющее планировку гостиничного типа, право собственности на которое зарегистрировано за ответчиком, как на нежилое здание - строение вспомогательного использования с кадастровым номером №, площадью 154,3 кв.м., бассейн, ориентировочным размером 5,0 м. х 8,5 м., возведенный в отсутствие разрешительной документации, а также без отступа от границ смежных земельных участков.

Здание вспомогательного использования с кадастровым номером № эксплуатируется, как объект коммерческого назначения - гостевой дом «У Вадима», что подтверждается информацией из информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Данные обстоятельства подтверждаются представленным в материалы дела Актом №91 от 12.07.2019г. с фототаблицей.

Ссылаясь на то, что спорный объект возведен без получения необходимых разрешений, с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, истец обратился в суд с настоящим иском.

Статья 51 ГрК РФ регламентирует строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей (ч.2).

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае: 1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества; 1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства; 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства; 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования; 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом; 4.1) капитального ремонта объектов капитального

строительства; 5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется (ч.17).

В соответствии с п. 14 ст. 1 ГрК РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) представляет собой изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройку, перестройку, расширение объекта капитального строительства, а также замену и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Следовательно, в тех случаях, когда реконструкция затрагивает конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности реконструируемого объекта, а также влечет изменение его архитектурного облика, требуется разрешение на строительство (ст.ст. 2, 21 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»).

В противном случае на возведённое на земельном участке строение распространяются правила статьи 222 ГК РФ.

В материалах дела не представлено разрешение на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства «У Вадима», эксплуатируемого в коммерческих целях.

В соответствии со ст. 55.24 ГрК РФ эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).

Согласно ст.1 п.19 Закона Краснодарского края «Градостроительный кодекс Краснодарского края» от 21.07.2008г. № 1540-КЗ строения и сооружения вспомогательного использования - любые постройки, за исключением основного здания, которые, как правило, предназначены для обслуживания основного здания, либо имеют вспомогательный характер (сарай, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники, навесы и т.д.).

Решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа №424 от 26.12.2013г. на территории г.Анапа утверждены Правила землепользования и застройки МО г.Анапа, согласно которым под Гостевым домом для сезонного проживания отдыхающих и туристов понимается строение этажностью не более 5 этажей, возведенное на участке, предоставленном под жилищное строительство или строительство объектов рекреационного назначения в установленном порядке, предназначенное для проживания одной семьи и размещения отдыхающих не более 30 человек и с количеством номеров не более 15.

Гостиницей называется предприятие, предназначенное для временного проживания населения. Гостиница, отель – средство размещения, состоящее из определенного количества номеров, имеющее единое руководство, предоставляющее набор услуг (минимум – заправка постелей, уборка номеров и сан.узлов), что разъяснено в СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

В соответствии с ГОСТ Р 51185 в зависимости от номерного фонда гостиницы подразделяют: на большие (свыше 200 номеров); средние (от 51 до 200 номеров); малые (от 16 до 50 номеров); мини (от пяти до 15 номеров).

Согласно данным технического паспорта составленного на 17.03.2020г. по адресу: <адрес> расположено нежилое здание литер Г1 общей площадью 240,4 кв.м. в два этажа, состоит из следующих помещений: на первом этаже расположены четыре обособленные комнаты, каждая из которых оборудована санузлом, кухня и подсобное помещение. На втором этаже расположены шесть обособленных комнат, каждая из которых оборудована санузлом, кухня, одна общая терраса, через которую осуществляется вход в комнаты.

На ситуационном плане отображен бассейн литер Г3.

В представленной копии технического паспорта, составленного по состоянию на 03.10.2007г. бассейн на ситуационном плане отсутствует. Для установления целевого назначения спорного здания, наличия (отсутствия) отступлений от требований технического и градостроительного регламентов, Правил застройки и землепользования при его возведении судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению судебного эксперта №25-07/2020 от 10.07.2020г. ЮЦ «Экспертиза» (ООО) фактически исследуемое строение «литер Г1» по своим признакам является мини-гостиницей, с номерным фондом 10 номеров, оборудованных мебелью и инвентарем, необходимыми для временного проживания, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с временным проживанием в таком здании в летний период.

По результатам проведенного исследования экспертом установлено, что в отношении исследуемого объекта капитального строительства здания «Литер Г1» после его возведения в 2007 году произведены строительно-монтажные работы, что относится к реконструкции объекта в целом, в результате которого образовался новый объект мини-гостиница «литер Г1» с иными характеристиками, и год его возведения определен - 2020 год. Реконструкция спорного объекта заключается в фактическом изменении его параметров, путем надстройки второго этажа, а именно: высоты, количества этажей и общей площади по внутреннему обмеру. Целевое назначение также изменено: с хоз.блока с гаражом на мини-гостиницу.

Исследуемое сооружение – бассейн до проведения технической инвентаризации 17 марта 2020 года отсутствовал, однако отображен на ситуационном плане представленной копии технического паспорта, составленного по состоянию на 17 марта 2020 г. с иной конфигурацией, в результате чего экспертом установлено, что исследуемое сооружение –бассейн, фактически возведен в 2020 году.

Общая характеристика сведений об исследуемом объекте «мини - гостиница «литер Г1»

Исследуемые параметры	Описание и характеристика параметров объекта
вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид);	Здание
кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;	<данные изъяты> ДД.ММ.ГГГГ.

описание местоположения объекта недвижимости;

РФ, <адрес>, г.-к. Анапа, ул.  
<адрес>.

кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната), а также кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса;

Кадастровый номер  
земельного участка: №

площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место;

Общая площадь в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 г. №90 составляет – 250,58 кв.м.

Общая площадь по внутреннему обмеру составляет - 240,04 (в том числе площадь террасы – 53,5 кв.м.)

количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

2 этажа

материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

Блочные

год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

Год возведения: 2007

Год реконструкции: 2020



назначение здания (нежилое, жилое, Нежилое многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом), если объектом недвижимости является здание;

наименование здания, сооружения, помещения, Мини - гостиница единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;

#### Общая характеристика сведений об исследуемом объекте «бассейн»

Исследуемые параметры	Описание и характеристика параметров объекта
вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид);	Сооружение
кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;	Отсутствует
описание местоположения объекта недвижимости;	РФ, <адрес>.
кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната), а также кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса;	Кадастровый номер земельного участка: №
основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;	Площадь – 37,12 кв.м. Объем – 56 куб.м.

год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по 2020 завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

назначение сооружения, если объектом недвижимости Бассейн является сооружение;

На основании проведенного исследования экспертом установлено, что двухэтажное нежилое здание: мини - гостиница «литер Г1» соответствует:

нормам Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ от 30.12.2009 года в части механической безопасности, пожарной безопасности, безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях, безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях, безопасности для пользователей зданиями и сооружениями, энергетической эффективности зданий и сооружений, безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду, в том числе соблюдены ли противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми (иными) зданиями, расположенными на этом же и на соседних земельных участках;

градостроительным регламентам, в том числе Правилам землепользования и застройки, утвержденным 26 декабря 2013 года решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа №424 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа применительно к части территории муниципального образования город-курорт Анапа», в части максимальной высоты, виду разрешенного использования земельного участка и площади застройки;

градостроительным регламентам, существовавшим на момент ее возведения, в части максимальной высоты, вида разрешенного использования земельного участка и площади застройки.

Исследуемое сооружение – бассейн, общей площадью 37,12 кв.м., расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером -№ по адресу: город-курорт Анапа, <адрес>, соответствует предъявляемым к такого рода объектам требованиям строительных, санитарных и иных норм и правил.

На основании проведенного исследования эксперт приходит к выводу, что исследуемое двухэтажное здание мини-гостиницы и бассейн находятся в исправном состоянии - категория технического состояния строительных конструкций сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

На момент проведения натурного осмотра прилегающая территория очищена от строительного мусора, отсутствуют травмоопасные элементы. Учитывая установленное в ходе проведенного исследования в п.п. 2.1. настоящего заключения, соответствие нормам Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ, исследуемые объекты на момент проведения осмотра не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

На основании проведенного исследования, учитывая отсутствие на момент проведения осмотра деформаций и повреждений несущих элементов исследуемого двухэтажного здания мини-гостиницы и бассейна, принимая во внимание соответствие требованиям «СНиП П-7-81\* «Строительство в сейсмических районах», СНКК-22-301-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», регламентирующему безопасность строения в случае сейсмического воздействия (п.2.1. настоящего заключения), эксперт приходит к выводу, что исследуемое здание и бассейн, не грозят обвалом.

В результате исследования материалов гражданского дела № 2-1131/2020 экспертом установлено, что проект межевания территории, проект планировки территории в отношении исследуемых объектов (двухэтажная мини-гостиница и бассейн), расположенных на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес> не разрабатывались. При таких обстоятельствах эксперт имеет основание сделать вывод, что определить соответствие исследуемых объектов параметрам, установленным документацией по планировке территории, не представляется возможным.

На основании изложенного эксперт приходит к выводу, что размещение исследуемой двухэтажной мини-гостиницы «литер Г1» и бассейна на земельном участке с кадастровым номером №, общей площадью 616 кв.м., по адресу: <адрес> (зона смешанной плотной жилой застройки Ж-СПР) соответствуют Правилам землепользования и застройки, утвержденным 26 декабря 2013 года решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа № 424 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа применительно к части территории муниципального образования город-курорт Анапа» в части соблюдения основного вида разрешенного использования.

На основании проведенного исследования экспертом установлено, что двухэтажная мини-гостиница «литер Г1» и бассейн, не соответствуют:

установленным градостроительным регламентам, существовавшим на момент их возведения, в части минимальных отступов – 3м. (Правилам землепользования и застройки, утвержденным 26 декабря 2013 года решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа №424 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа применительно к части территории муниципального образования город-курорт Анапа»).

Вариант устранения выявленного нарушения: отсутствует.

По результатам проведенного исследования экспертом установлено, что исследуемый объект: двухэтажная мини-гостиница «Литер Г1», не соответствует представленной в материалах гражданского дела копии Постановления главы администрации Витязевского поселкового округа города-курорта Анапа от 05.06.2002 г. №188 «О проектировании и строительстве жилого дома с гаражом и хоз.блоком по <адрес>, №, <адрес>», ввиду того, что фактически исследуемый объект: двухэтажная мини-гостиница «литер Г1» представляет отдельно стоящее здание, размерами в плане первого этажа 26,13х4,11м, и площадью застройки 174,53 кв.м., с учетом нависающих конструктивных элементов, расположенных на высоте 2,87м, разрыв между разрешенным к строительству гаражом и хоз.блоком фактически отсутствует.

По результатам проведенного исследования эксперт приходит к выводу, что техническая возможность приведения объекта в состояние, существовавшее до реконструкции (сведениям отраженным в копии технического паспорта составленного Филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация –Краевое БТИ» по г-к Анапа по состоянию на 03.10.2007 г,

согласно которому исследуемый объект отображен в виде двух обособленных строений «Литер Г» - гараж и «литер Г1» - хозблок) – отсутствует.

По результатам проведенного исследования установлено, что техническая возможность приведения объекта в состояние, соответствующее параметрам, указанным в разрешении на строительство, выданном на основании постановления администрации №188 от 05 июня 2002 отсутствует ввиду того, что разрешение выдавалось на возведение двух отдельно стоящих зданий: гараж и хоз.блок, фактически исследуемый объект представляет собой единое строение с наименованием мини - гостиница.

Оценивая в соответствии со ст.86, 67 ГПК РФ вышеуказанное заключение эксперта в совокупности с другими имеющимися по делу доказательствами, суд находит его отвечающим признакам относимости, допустимости, достоверности и достаточности, и приходит к выводу о возможности принять его при разрешении настоящего гражданского дела в качестве доказательства.

Пунктом 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда 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», установлено, 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.

В силу разъяснений п.28 данного Постановления положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

При этом учитывается, что отсутствие разрешения на строительство не может являться единственным основанием для сноса самовольно возведенного здания.

Доказательств того, что спорное строение литер Г относится к объектам вспомогательного использования, эксплуатируемое по назначению, на возведение которого разрешение на строительство не требуется, суду не представлено.

Таким образом, ввиду того, что Алябьевой В.М. были нарушены нормы Градостроительного законодательства в части отсутствия разрешительной документации на реконструкцию и норм ПЗЗ МО г-к.Анапа в части минимальных отступов при возведении спорных объектов капитального строительства, суд в соответствии с положением пункта 2 статьи 222 ГК РФ считает необходимым снести спорные самовольные постройки.

Доказательств, в соответствии со ст. 56, 57 ГПК РФ, опровергающих доводы, указанные в иске в обоснование сноса спорного строения, стороной ответчика (истца по встречному иску) не предоставлено.

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

Данные разъяснения предусмотрены п.23 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ №10/22 от 29.10.2010г.

Рассматривая ходатайство ответчика о применении срока исковой давности к требованиям администрацией МО г-к. Анапа, суд считает необходимым в удовлетворении данного ходатайства отказать, так как согласно разъяснениям, содержащимся в п.22 Постановления Пленума ВС и ВАС №10/22 от 29.10.2010, применяя статью 222 ГК РФ, судам необходимо учитывать, что с иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться уполномоченный орган в соответствии с федеральным законом. При этом на требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

Учитывая то, что иск администрации МО г-к. Анапа основан на требованиях о наличии угрозы жизни и здоровью граждан при возведении самовольных строений, суд приходит к выводу о том, что срок исковой давности в данном случае применению не подлежит.

С учетом того, что первоначальный иск администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании строений самовольными и их сносе подлежит удовлетворению, соответственно встречные исковые требования удовлетворению не подлежат.

В соответствии с положениями статьи 206 ГПК РФ обязанность произвести какие-либо действия может быть возложена только на ответчика в установленный в решении срок, в течение которого оно должно быть исполнено. В связи с чем, суд считает необходимым установить тридцатидневный срок со дня вступления решения суда в законную силу для сноса спорного здания.

Пунктом 1 статьи 308.3 ГК РФ установлено, что в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено данным Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства; суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330 ГК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта.

По смыслу данной нормы и разъяснений, приведенных в пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 7 от 24 марта 2016 года «О применении судами некоторых положений гражданского кодекса РФ об ответственности за нарушение обязательств», суд может присудить денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (судебную неустойку) в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре. Судебная неустойка является дополнительной мерой воздействия на должника, мерой стимулирования и косвенного принуждения.

Исходя из приведенных выше требований закона, суд приходит к выводу об обоснованности заявленных требований о взыскания судебной неустойки в случае неисполнения решения суда в установленный срок, и считает возможным определить ко взысканию с ответчика 20 000 рублей ежедневно до момента полного исполнения решения суда.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

Иск администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Алябьевой В. М. о признании построек самовольными, их сносе, взыскании судебной неустойки удовлетворить.

Обязать Алябьеву В. М. осуществить снос двухэтажного капитального здания, зарегистрированного как нежилое здание - строение вспомогательного использования с кадастровым номером №, площадью 154,3 кв.м., и бассейн, ориентировочным размером 5,0 м. х 8,5 м., площадью 37,12 кв.м., возведенные на земельном участке по адресу: <адрес>.

В случае неисполнения в установленный тридцатидневный срок решения суда, взыскать с ответчика Алябьевой В. М. в пользу администрации муниципального образования город-курорт Анапа 20 000 рублей судебной неустойки ежедневно до момента полного исполнения решения суда.

Указать, что решение суда является основанием для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для погашения записи в Едином государственном реестре недвижимости о правах Алябьевой В. М. на нежилое здание - строение вспомогательного использования с кадастровым номером №, площадью 154,3 кв.м., расположенное по адресу: <адрес>.

Отказать в удовлетворении встречного иска Алябьевой В. М. к администрации муниципального образования город-курорт Анапа об изменении параметров объекта недвижимого имущества.

Определение судьи Анапского городского суда от 17 марта 2020 года, которым в целях обеспечения исковых требований наложен арест, запрещено:

Алябьевой В. М., <данные изъяты>, и иным лицам эксплуатацию в коммерческих целях объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером №, общей площадью 616 кв.м., по адресу: <адрес>,

Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю совершать любые регистрационные и учетные действия в отношении земельного участка с кадастровым номером №, общей площадью 616 кв.м., по адресу: <адрес>, по вступлению решения суда в законную силу отменить, арест снять.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в течение месяца через Анапский городской суд, со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 17 августа 2020 года.

Председательствующий: