К делу № 2-408/2017

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«27» января 2017 года Адлерский район город Сочи

Адлерский районный суд города Сочи
Краснодарского края в составе:
председательствующего судьи Машевец С.Ю.,
при секретаре Полетаевой З.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Буюклян Алвард Этвартовны, Павленко Ольги Георгиевны к отделению Южного филиала ОАО «Госземкадастрсъемка»-ВИСХАГИ по городу-курорту Сочи о сохранении объекта в реконструированном состоянии, переводе нежилого здания в жилое, признании его многоквартирным домом,

УСТАНОВИЛ:

Буюклян Алвард Этвартовна, Павленко Ольга Георгиевна обратились в Адлерский районный суд города Сочи с исковым заявлением к отделению Южного филиала ОАО «Госземкадастрсъемка»-ВИСХАГИ по городу-курорту Сочи о сохранении объекта в реконструированном состоянии, переводе нежилого здания в жилое, признании его многоквартирным домом.

В обоснование исковых требований указали, что Буюклян А.Э. принадлежит по праву общей долевой собственности ½ доля нежилого здания, назначение: нежилое, общей площадью 525,1 кв.м., этажность: 2, кадастровый номер 23:49:0402029:2164 по адресу: город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 01.06.2015 года № АА 128865. Павленко О.Г. принадлежит по праву общей долевой собственности ½ доля нежилого здания, назначение: нежилое, общей площадью 525,1 кв.м., этажность: 2, кадастровый номер 23:49:0402029:2164 по адресу: город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 01.06.2015 года № АА 128864. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 525,1 кв.м., этажность: 2, кадастровый номер 23:49:0402029:2164 по адресу: город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48 расположено на земельном участке площадью 336 кв.м., кадастровый номер 23:49:0402029:2516, принадлежащем истицам по праву аренды, на основании договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды со множественностью лиц на стороне арендатора (договор аренды) № 4900010213 от 14.04.2016 года. Срок действия договора аренды установлен до 23.03.2065 года. Для улучшения архитектурного облика здания, истцы произвели его реконструкцию, в результате чего произошло увеличение площади и этажности здания. Кроме того, в результате реконструкции изменилось назначение объекта недвижимости с нежилого здания на многоквартирный дом. Факт реконструкции подтверждается техническим паспортом на здание - многоквартирный жилой дом, выполненным отделением Южного филиала ОАО «Госземкадастрсъемка»-ВИСХАГИ по городу-курорту Сочи, инвентарный номер 000315.

На основании изложенного, просили суд, сохранить в реконструированном состоянии нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0420029:2164, общей площадью 1358,8кв.м., этажность: 5, расположенное по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48. Признать нежилое здание, назначение: нежилое, площадь всех частей здания составляет 1358,8 кв.м., общая площадь квартир1007,7 кв.м., в том числе жилая площадь 917,9 кв.м., площадь нежилых помещений 206,0 кв.м., площадь мест общего пользования 145,1 кв.м., этажность: 5, с кадастровым номером 23:49:0420029:2164,

расположенное по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48 (адрес указан до присвоения почтового адреса) – многоквартирным домом. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю произвести учет изменения ОКС с кадастровым номером 23:49:0420029:2164. Здание (многоквартирный дом) и все помещения и квартиры, находящиеся в нем со следующими характеристиками: площадь всех частей здания составляет 1358,8 кв.м., общая площадь квартир1007,7 кв.м., в том числе жилая площадь 917,9 кв.м., площадь нежилых помещений 206,0 кв.м., площадь мест общего пользования 145,1 кв.м., этажность: 5, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, год постройки 2016, материал наружных стен – ж/бетонные монолитные с блочным заполнением, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402029:2516 на основании технического плана без использования разрешения на ввод в эксплуатацию, проектной документации объекта недвижимости или технического паспорта на объект недвижимости, изготовленного до 01.01.2013 года, без истребования дополнительных документов для кадастрового учета. Адрес местоположения объекта (ориентир): Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая, 48. Кадастровый учет здания (многоквартирный дом) с находящимися в нем помещениями и квартирами произвести после присвоения почтового адреса указанного объекта. Считать сведения об адресе объекта актуальными после присвоения почтового адреса и выдачи справки. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю одновременно осуществить кадастровый учет всех расположенных помещений в нем (в том числе составляющих общее имущество). Считать правильной нумерацию квартир, нежилых помещений и мест общего пользования, указанную в техническом паспорте на многоквартирный дом, выполненным отделением Южного филиала ОАО «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ по городу-курорту Сочи от 28.12.2016 года, инвентарный номер 000315. Обязать Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи присвоить почтовый адрес многоквартирному дому и всем расположенным в нем квартирам и помещениям, площадь всех частей здания 1358,8 кв.м., общая площадь квартир 1007,7 кв.м., в том числе жилая площадь 917,9 кв.м., площадь нежилых помещений 206,0 кв.м., площадь мест общего пользования 145,1 кв.м., этажность: 5, расположенному по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая, 48, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402029:2516, без истребования дополнительных документов, в том числе документов на водоснабжение и водоотведение. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю изменить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402029:2516, площадью 336 кв.м., с «магазин» на «для эксплуатации многоквартирного жилого дома» и внести изменения в сведения ЕГРН. Обязать администрацию города Сочи в лице департамента имущественных отношений администрации города Сочи внести соответствующие изменения в договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды со множественностью лиц на стороне арендатора (договор аренды) № 4900010213 от 14.04.2016 года в части указания вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402029:2516, площадью 336 кв.м., указав вид разрешенного использования земельного участка - «для эксплуатации многоквартирного жилого дома». Прекратить право общей долевой собственности Буюклян Алвард Этвартовны на 1/2 долю нежилого здания, назначение: нежилое, общей площадью 525,1 кв.м., этажность: 2, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, запись регистрации № 23-23/050-23/022/137/2015-007/3. Прекратить право общей долевой собственности Павленко Ольги Георгиевны на1/2 долю нежилого здания, назначение: нежилое, общей площадью 525,1 кв.м., этажность: 2, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, запись регистрации № 23-23/050-23/022/137/2015-007/4. Обязать Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировать за Буюклян Алварт Этвартовной ½ долю в праве общей долевой собственности на помещения, расположенные на первом этаже: нежилое помещение № 1 общей площадью 72,1 кв.м., помещение № 2 санузел площадью 2,3 кв.м., назначение: нежилое; нежилое помещение № 4 общей площадью 76,2 кв.м., помещение № 3 санузел площадью 2,2 кв.м., назначение: нежилое; нежилое помещение № 5 общей площадью 51,0 кв.м., помещение № 6 санузел площадью 2,2 кв.м., назначение: нежилое. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировать за Павленко Ольгой Георгиевной ½ долю в праве общей долевой собственности на помещения, расположенные на первом этаже: нежилое помещение № 1 общей площадью 72,1 кв.м., помещение № 2 санузел площадью 2,3 кв.м., назначение: нежилое; нежилое помещение № 4 общей площадью 76,2 кв.м., помещение № 3 санузел площадью 2,2 кв.м., назначение: нежилое; нежилое помещение № 5 общей площадью 51,0 кв.м., помещение № 6 санузел площадью 2,2 кв.м., назначение: нежилое, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48 (адрес указан до присвоения почтового адреса). Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировать за Павленко Ольгой Георгиевной право собственности на квартиры расположенные на 2 и 3 этажах в многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48 (адрес указан до присвоения почтового адреса). Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировать за Буюклян Алвард Этвартовной право собственности на квартиры расположенные на 4 и мансардном этажах в многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48 (адрес указан до присвоения почтового адреса). Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировать за Буюклян Алвард Этвартовной и Павленко Ольгой Георгиевной право общей долевой собственности (по ½ доле каждой) на помещения общего пользования: №№ 7, 8, 9, 10, 11 расположенные на 1,2,3,4,5, этажах общей площадью всех помещений общего пользования 145,1 кв.м. в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48 (адрес указан до присвоения почтового адреса).

В судебном заседании Буюклян А.Э. и Павленко О.Г. на исковых требованиях настаивали, просили суд удовлетворить их в полном объеме, по основаниям в нем указанным, с учетом заключения судебной строительно-технической экспертизы.

Представители ответчика – Южного филиала ОАО «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ по городу-курорту Сочи в судебное заседание не явились, о дне, месте, времени судебного заседания надлежаще извещены, причины не явки суду не сообщены, ходатайств об отложении слушания дела не поступило.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в судебное заседание не явились, о дне, месте, времени судебного заседания надлежаще извещены, причины не явки суду не сообщены, ходатайств об отложении слушания дела не поступило.

Представители администрации города Сочи в судебное заседание не явились, о дне, месте, времени судебного заседания надлежаще извещены, причины не явки суду не сообщены, ходатайств об отложении слушания дела не поступило.

Суд считает возможным рассмотреть гражданское дело, при данной явке в соответствии с ч. 3 ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав истцов, изучив материалы дела, суд приходит к выводу, что исковые требования обоснованы и подлежат удовлетворению в полном объеме, по следующим основаниям:

Буюклян А.Э. принадлежит по праву общей долевой собственности ½ доля нежилого здания, назначение: нежилое, общей площадью 525,1 кв.м., этажность: 2, кадастровый номер

23:49:0402029:2164 по адресу: город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, на основании договора купли-продажи от 23.05.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 01.06.2015 года № АА 128865.

Павленко О.Г. принадлежит по праву общей долевой собственности ½ доля нежилого здания, назначение: нежилое, общей площадью 525,1 кв.м., этажность: 2, кадастровый номер 23:49:0402029:2164 по адресу: город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, на основании договора купли-продажи от 23.05.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 01.06.2015 года № АА 128864.

Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 525,1 кв.м., этажность: 2, кадастровый номер 23:49:0402029:2164 по адресу: город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48 расположено на земельном участке площадью 336 кв.м., кадастровый номер 23:49:0402029:2516, принадлежащем истицам по праву аренды, на основании договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды со множественностью лиц на стороне арендатора (договор аренды) № 4900010213 от 14.04.2016 года. Срок действия договора аренды установлен до 23.03.2065 года.

Согласно ст. 40 ч.1 п. 2 Земельного кодекса РФ, собственник земельного участка имеет право: 2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

На основании п. 1 ст. 41 Земельного кодекса РФ, лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 настоящего Кодекса, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 указанной статьи.

Как установлено в судебном заседании, Буюклян А.Э. и Павленко О.Г. для улучшения архитектурного облика здания, произвели его реконструкцию, в результате чего произошло увеличение площади и этажности здания. Кроме того, в результате реконструкции изменилось назначение объекта недвижимости с нежилого здания на многоквартирный дом, что подтверждается техническим паспортом, где указано наименование объекта – многоквартирный жилой дом.

Понятие реконструкции дано в п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ. Согласно указанной норме под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена 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.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

Факт реконструкции подтверждается техническим паспортом на здание - многоквартирный жилой дом, выполненным отделением Южного филиала ОАО «Госземкадастрсъемка»-ВИСХАГИ по городу-курорту Сочи, согласно которого площадь всех частей здания составляет 1358,8 кв.м., общая площадь квартир1007,7 кв.м., в том числе жилая площадь 917,9 кв.м., площадь нежилых помещений 206,0 кв.м., площадь мест общего пользования 145,1 кв.м., этажность: 5.

На основании ст. 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом,

отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с п. 1 ст. 30 Жилищного кодекса РФ, собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

Реконструированный объект недвижимого имущества является многоквартирным жилым домом, так как состоит из изолированных квартир и нежилых помещений, в каждой из которых имеются жилые комнаты и подсобные помещения: санузел, кухня, кроме того в доме имеются места общего пользования: лестницы коридоры.

Определение многоквартирного жилого дома дано в «Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».

Согласно пункту 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Отличительной особенностью многоквартирного дома является вхождение в его состав нескольких квартир. В соответствии с ч. 3 ст. 16 Жилищного кодекса РФ, квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. В качестве структурно обособленных помещений в многоквартирном доме могут находиться и нежилые помещения, являющиеся самостоятельными объектами гражданских прав.

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса РФ, общему имуществу многоквартирного дома законодательно отнесены объекты, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в общем имуществе не имеет самостоятельного правового статуса и является неотъемлемой частью приобретаемого жилого помещения, в связи с чем распоряжение такой долей как самостоятельным объектом невозможно.

Для определения соответствия многоквартирного дома строительным нормам и правилам, по гражданскому делу была назначена и проведена судебная строительно-техническая экспертиза. Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы, выполненной действительным членом НП палаты судебных экспертов, экспертом Житковой В.П., свидетельство № 0847, эксперт указывает, что для улучшения архитектурного облика здания и более экономического использования закономерного строения Павленко О.Г. и Буюклян А.Э. произвели реконструкцию, путем надстройки дополнительных этажей и изменения назначения объекта недвижимости. Эксперт указывает, что в результате реконструкции, второй и последующие этажи здания стали жилыми.

Произведенная реконструкция, надстройка дополнительных этажей, в границах закономерной части объекта недвижимости, не является самостоятельным объектом недвижимости, а входит в общий состав помещений основного закономерного строения, имеет общий фундамент, общее перекрытие, находится под одной крышей. Экспертом сделаны выводы о том, что произведенная реконструкция объекта недвижимого имущества, с кадастровым номером 23:49:0402029:2164 расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, соответствует строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, предъявляемым к многоквартирным домам, а именно: СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах», СНК К22-301-2000* «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», СНиП21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СНиП 2.02.01-83* «Основания зданий и сооружений», СНиП 3.03.01.87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 20-01-2003 «Надежность строительных конструкций и основания. Основные положения», Сан ПиН 2.1.2.2645-10 «санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». Экспертом указано, что сохранение многоквартирного жилого дома по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, не препятствует в пользовании другими домами, находящимися в том или ином виде права у лиц, являющихся соседями, не препятствует в проведении ими какого либо ремонта или иного обслуживания строений, не является источником загрязнения окружающей среды и не создает условий для такового, не ухудшает инженерно-геологические условия соседних участков, следовательно, не нарушает права и охраняемые законом интересы граждан.

Заключение эксперта оценивается судом в совокупности со всеми доказательствами по делу, которым оно не противоречит. Суд считает заключение эксперта обоснованным и объективным, содержащим полные ответы на поставленные вопросы.

Суд учитывает разъяснения данные в определении Верховного суда РФ от 09.09.2015 года № 73-КГ15-8, п. 1 ст. 22 Жилищного кодекса РФ, где предусмотрено, что перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается в том числе в случае несоблюдения предусмотренных статьей 22 названного Кодекса условий перевода помещения (пункт 3 части 1 ст. 24 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии со ст. 222 ГК РФ, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В п. 3 ст. 222 ГК РФ, указано в каком случае право собственности на самовольную постройку может быть признано судом: право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В судебном заседании установлено и подтверждено выводами судебной строительно-технической экспертизы, что истцы произвели реконструкцию принадлежащего им по праву собственности нежилого здания на закономерном земельном участке, при реконструкции не

было допущено существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил.

В постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», дано разъяснение, в соответствии с которым, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

В тоже время, с учетом того, что объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, является многоквартирным домом, суд приходит к убеждению, что необходимо изменить видразрешенного использования земельного участка с «магазин» на «для эксплуатации многоквартирного жилого дома».

В соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса РФ, разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Согласно ст. 64 Земельного кодекса РФ, земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

На основании п.1 ст. 131 ГК РФ, 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 государственную 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, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно п. 1 ст. 58 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», указано, что права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

На основании исследования и оценки в совокупности представленных доказательств, с учетом заключения судебной строительно-технической экспертизы, суд приходит к убеждению, что исковые требования Буюклян А.Э. и Павленко О.Г. обоснованы и подлежат удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь ст. ст. 194,198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования Буюклян Алвард Этвартовны, Павленко Ольги Георгиевны к отделению Южного филиала ОАО «Госземкадастрсъемка»-ВИСХАГИ по городу-курорту Сочи о сохранении объекта в реконструированном состоянии, переводе нежилого здания в жилое, признании его многоквартирным домом, – удовлетворить.

Сохранить в реконструированном состоянии нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0420029:2164, общей площадью 1358,8кв.м., этажность: 5, расположенное по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48.

Признать нежилое здание, назначение: нежилое, площадь всех частей здания составляет 1358,8 кв.м., общая площадь квартир1007,7 кв.м., в том числе жилая площадь 917,9 кв.м., площадь нежилых помещений 206,0 кв.м., площадь мест общего пользования 145,1 кв.м., этажность: 5, с кадастровым номером 23:49:0420029:2164, расположенное по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48 (адрес указан до присвоения почтового адреса) – многоквартирным домом со следующими помещениями:

помещения общего пользования: №№ 7, 8, 9, 10, 11 расположенные на 1,2,3,4,5, этажах общей площадью всех помещений общего пользования 145,1 кв.м.

помещение, расположенное на первом этаже:

нежилое помещение № 1 общей площадью 72,1 кв.м., помещение № 2 санузел площадью 2,3 кв.м., назначение: нежилое;

нежилое помещение № 4 общей площадью 76,2 кв.м., помещение № 3 санузел площадью 2,2 кв.м., назначение: нежилое;

нежилое помещение № 5 общей площадью 51,0 кв.м., помещение № 6 санузел площадью 2,2 кв.м., назначение: нежилое.

помещения, расположенные на втором этаже:

квартира № 1 общей площадью 46,3 кв.м., назначение: жилое;

квартира № 2 общей площадью 36,3кв.м., назначение: жилое;

квартира № 3 общей площадью 53,5кв.м., назначение: жилое;

квартира № 4 общей площадью 52,5кв.м., назначение: жилое;

квартира № 5 общей площадью 28,8 кв.м., назначение: жилое;

квартира № 6 общей площадью 25,1кв.м., назначение жилое;

помещения, расположенные на третьем этаже:

квартира № 7 общей площадью 45,9кв.м., назначение: жилое;

квартира № 8 общей площадью 36,4кв.м., назначение: жилое;

квартира № 9 общей площадью 53,7кв.м., назначение: жилое;

квартира № 10 общей площадью 52,5 кв.м., назначение: жилое;

квартира № 11 общей площадью 28,9кв.м., назначение: жилое;

квартира № 12 общей площадью 25,1 кв.м., назначение: жилое;
помещения, расположенные на четвертом этаже:
квартира № 13 общей площадью 55,2 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 14 общей площадью 39,6 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 15 общей площадью 53,9 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 16 общей площадью 52,4 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 17 общей площадью 32,5 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 18 общей площадью 32,0 кв.м., назначение: жилое;
помещения, расположенные в мансардном этаже:
квартира № 19 общей площадью 53,1 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 20 общей площадью 37,5 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 21 общей площадью 52,2 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 22 общей площадью 50,1 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 23 общей площадью 30,9 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 24 общей площадью 33,3кв.м., назначение: жилое;

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю произвести учет изменения ОКС с кадастровым номером 23:49:0420029:2164. Здание (многоквартирный дом) и все помещения и квартиры, находящиеся в нем со следующими характеристиками: площадь всех частей здания составляет 1358,8 кв.м., общая площадь квартир1007,7 кв.м., в том числе жилая площадь 917,9 кв.м., площадь нежилых помещений 206,0 кв.м., площадь мест общего пользования 145,1 кв.м., этажность: 5, расположенный по адресу:Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, год постройки 2016, материал наружных стен – ж/бетонные монолитные с блочным заполнением, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402029:2516 на основании технического плана без использования разрешения на ввод в эксплуатацию, проектной документации объекта недвижимости или технического паспорта на объект недвижимости, изготовленного до 01.01.2013 года, без истребования дополнительных документов для кадастрового учета. Адрес местоположения объекта (ориентир): Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая, 48. Кадастровый учет здания (многоквартирный дом) с находящимися в нем помещениями и квартирами произвести после присвоения почтового адреса указанного объекта. Считать сведения об адресе объекта актуальными после присвоения почтового адреса и выдачи справки.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю одновременно осуществить кадастровый учет всех расположенных помещений в нем (в том числе составляющих общее имущество) в следующем порядке:

помещения общего пользования: №№ 7, 8, 9, 10, 11 расположенные на 1,2,3,4,5, этажах общей площадью всех помещений общего пользования 145,1 кв.м.

помещение, расположенное на первом этаже:

нежилое помещение № 1 общей площадью 72,1 кв.м., помещение № 2 санузел площадью 2,3 кв.м., назначение: нежилое;

нежилое помещение № 4 общей площадью 76,2 кв.м., помещение № 3 санузел площадью 2,2 кв.м., назначение: нежилое;

нежилое помещение № 5 общей площадью 51,0 кв.м., помещение № 6 санузел площадью 2,2 кв.м., назначение: нежилое.

помещения, расположенные на втором этаже:
квартира № 1 общей площадью 46,3 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 2 общей площадью 36,3 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 3 общей площадью 53,5 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 4 общей площадью 52,5 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 5 общей площадью 28,8 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 6 общей площадью 25,1 кв.м., назначение жилое;

помещения, расположенные на третьем этаже:
квартира № 7 общей площадью 45,9 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 8 общей площадью 36,4 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 9 общей площадью 53,7 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 10 общей площадью 52,5 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 11 общей площадью 28,9 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 12 общей площадью 25,1 кв.м., назначение: жилое;
помещения, расположенные на четвертом этаже:
квартира № 13 общей площадью 55,2 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 14 общей площадью 39,6 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 15 общей площадью 53,9 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 16 общей площадью 52,4 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 17 общей площадью 32,5 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 18 общей площадью 32,0 кв.м., назначение: жилое;
помещения, расположенные в мансардном этаже:
квартира № 19 общей площадью 53,1 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 20 общей площадью 37,5 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 21 общей площадью 52,2 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 22 общей площадью 50,1 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 23 общей площадью 30,9 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 24 общей площадью 33,3 кв.м., назначение: жилое;

Считать правильной нумерацию квартир, нежилых помещений и мест общего пользования, указанную в техническом паспорте на многоквартирный дом, выполненным отделением Южного филиала ОАО «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ по городу-курорту Сочи от 28.12.2016 года, инвентарный номер 000315.

Обязать Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи присвоить почтовый адрес многоквартирному дому и всем расположенным в нем квартирам и помещениям, площадь всех частей здания 1358,8 кв.м., общая площадь квартир 1007,7 кв.м., в том числе жилая площадь 917,9 кв.м., площадь нежилых помещений 206,0 кв.м., площадь мест общего пользования 145,1 кв.м., этажность: 5, расположенному по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая, 48, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402029:2516, без истребования дополнительных документов, в том числе документов на водоснабжение и водоотведение.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю изменить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402029:2516, площадью 336 кв.м., с «магазин» на «для эксплуатации многоквартирного жилого дома» и внести изменения в сведения ЕГРН.

Обязать администрацию города Сочи в лице департамента имущественных отношений администрации города Сочи внести соответствующие изменения в договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды со множественностью лиц на стороне арендатора (договор аренды) № 4900010213 от 14.04.2016 года в части указания вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402029:2516, площадью 336 кв.м., указав вид разрешенного использования земельного участка - «для эксплуатации многоквартирного жилого дома».

Прекратить право общей долевой собственности Буюклян Алвард Этвартовны на1/2 долю нежилого здания, назначение: нежилое, общей площадью 525,1 кв.м., этажность: 2, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, запись регистрации № 23-23/050-23/022/137/2015-007/3.

Прекратить право общей долевой собственности Павленко Ольги Георгиевны на1/2 долю нежилого здания, назначение: нежилое, общей площадью 525,1 кв.м., этажность: 2,

расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48, запись регистрации № 23-23/050-23/022/137/2015-007/4.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировать за БуюклянАлвартЭтвартовной ½ долю в праве общей долевой собственности на помещения, расположенные на первом этаже:

нежилое помещение № 1 общей площадью 72,1 кв.м., помещение № 2 санузел площадью 2,3 кв.м., назначение: нежилое;

нежилое помещение № 4 общей площадью 76,2 кв.м., помещение № 3 санузел площадью 2,2 кв.м., назначение: нежилое;

нежилое помещение № 5 общей площадью 51,0 кв.м., помещение № 6 санузел площадью 2,2 кв.м., назначение: нежилое.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировать за Павленко Ольгой Георгиевной ½ долю в праве общей долевой собственности на помещения, расположенные на первом этаже:

нежилое помещение № 1 общей площадью 72,1 кв.м., помещение № 2 санузел площадью 2,3 кв.м., назначение: нежилое;

нежилое помещение № 4 общей площадью 76,2 кв.м., помещение № 3 санузел площадью 2,2 кв.м., назначение: нежилое;

нежилое помещение № 5 общей площадью 51,0 кв.м., помещение № 6 санузел площадью 2,2 кв.м., назначение: нежилое, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48 (адрес указан до присвоения почтового адреса).

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировать за Павленко Ольгой Георгиевной право собственности на квартиры расположенные на 2 и 3 этажах в многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48 (адрес указан до присвоения почтового адреса), а именно:

квартира № 1 общей площадью 46,3 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 2 общей площадью 36,3 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 3 общей площадью 53,5 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 4 общей площадью 52,5 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 5 общей площадью 28,8 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 6 общей площадью 25,1 кв.м., назначение жилое;
квартира № 7 общей площадью 45,9 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 8 общей площадью 36,4 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 9 общей площадью 53,7 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 10 общей площадью 52,5 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 11 общей площадью 28,9 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 12 общей площадью 25,1 кв.м., назначение: жилое.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировать за Буюклян Алвард Этвартовной право собственности на квартиры расположенные на 4 и мансардном этажах в многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48 (адрес указан до присвоения почтового адреса), а именно:

квартира № 13 общей площадью 55,2 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 14 общей площадью 39,6 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 15 общей площадью 53,9 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 16 общей площадью 52,4 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 17 общей площадью 32,5 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 18 общей площадью 32,0 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 19 общей площадью 53,1 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 20 общей площадью 37,5 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 21 общей площадью 52,2 кв.м., назначение: жилое;
квартира № 22 общей площадью 50,1 кв.м., назначение: жилое;

квартира № 23 общей площадью 30,9 кв.м., назначение: жилое;

квартира № 24 общей площадью 33,3 кв.м., назначение: жилое;

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю зарегистрировать за Буюклян Алвард Этвартовной и Павленко Ольгой Георгиевной право общей долевой собственности (по ½ доле каждой) на помещения общего пользования: №№ 7, 8, 9, 10, 11 расположенные на 1,2,3,4,5, этажах общей площадью всех помещений общего пользования 145,1 кв.м. в многоквартирном доме расположенном по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Садовая дом № 48 (адрес указан до присвоения почтового адреса).

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Краснодарский краевой суд через Адлерский районный суд г. Сочи в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий: подпись С.Ю. Машевец

Копия верна: Судья- Секретарь-

Адлерский районный суд г. Сочи
Решение (определение)
Вступило в законную силу 28.02.17
Судья
Секретарь

Адлерский рай. суд г. Сочи
Пронумеровано и скреплено
печатью 12 листов
Секретарь