



Арбитражный суд Краснодарского края
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

№ А32-57053/2019

г. Краснодар
04 июня 2020 г.

Резолютивная часть решения объявлена 28 мая 2020 г.
Полный текст решения изготовлен 04 июня 2020 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Ермоловой Н.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ершовой Ю.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Метакса П.И., г. Геленджик к администрации муниципального образования город-герой Новороссийск, г. Новороссийск о признании права собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Чайковского

при участии:
от истца: Корчугин Д.В.
от ответчика: Оганесян А.А.

УСТАНОВИЛ:

ИП Метакса Парфена Ивановна обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края к администрации муниципального образования город-герой Новороссийск с требованиями о признании права собственности на многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом, общей площадью здания 25175,6 кв.м., год постройки 2020, расположенный по ул. Чайковского, 10а в г. Новороссийске, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0301040:190 и нежилое здание, общей площадью 1511,7 кв.м., год постройки 2020, расположенное по ул. Чайковского, 10а в г. Новороссийске, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0301040:208 (требования, уточненные в порядке ст. 49 АПК РФ).

Исковые требования мотивированы нормами статьи 222 ГК РФ со ссылкой на то, что спорные объекты возведены за счёт средств застройщика (истца) на основании разрешения на строительство № 23-308000-1059-2019 от 28.06.2019 г., однако в связи с отсутствием государственного строительного надзора в ходе строительства, оформление права собственности в административном порядке на объект не представляется возможным.

В материалы дела поступило заключение судебной экспертизы.

Истец в судебном заседании заявил ходатайство в порядке ст. 49 АПК РФ об уточнении исковых требований ввиду неверного указания общей площади нежилого здания, согласно которому просит признать право собственности на многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом, общей площадью здания 25175,6 кв.м., год постройки 2020, расположенный по ул. Чайковского, 10а в г. Новороссийске, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0301040:190 и нежилое здание, общей площадью 2154,7 кв.м., год постройки 2020, расположенное по ул. Чайковского, 10а в г. Новороссийске, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0301040:208.

Ходатайство истца об уточнении исковых требований судом рассмотрено и удовлетворено.

Ответчик в судебном заседании представил сведения из ИСОГД в отношении земельных участков, на которых расположены спорные объекты, устно против удовлетворения иска не возражал.

В судебном заседании 21.05.2020 г. объявлялся перерыв до 12 час. 20 мин. 28.05.2020 г., по окончании которого судебное заседание продолжено в отсутствие сторон.

Исследовав документы и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, истцу - Метакса Парфене Ивановне на основании договора купли-продажи от 06.02.2019 г. на праве собственности принадлежит земельный участок, площадью 2479 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования -

земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания, с кадастровым номером 23:47:0301040:190, по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Чайковского, 10-а, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 14.02.2019 г.

Кроме того, истцу на праве собственности принадлежит земельный участок, площадью 834 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – спортивные площадки, площадки для игр детей дошкольного и младшего возраста, для отдыха взрослого населения, парковки легковых автомобилей посетителей, площадки для сбора мусора, с кадастровым номером 23:47:0301040:208, по адресу относительно почтового ориентира: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Чайковского (выписка из ЕГРН от 26.06.2019 г.).

28.06.2019 г. Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск истцу – Метакса П.И. выдано разрешение № 23-308000-1059-2019 на строительство объекта – «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом по адресу: г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Чайковского, 10-а» сроком действия до 28.11.2021г.

Приказом Управления архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск от 20.12.2019 г. № 96-р были внесены изменения в ранее выданное разрешение на строительство № 23-308000-1059-2019, в соответствии с которыми изменены показатели строительства: количество этажей – 22, в том числе 1 подземный, общая площадь – 25 323,54 кв.м., в том числе: площадь офисных помещений – 363,75 кв.м., площадь квартир – 14777,06 кв.м., общая площадь отдельно стоящего подземного паркинга – 1085,22 кв.м., строительный объем 91948,68 куб.м., строительный объем отдельно стоящего подземного паркинга – 6067,26 куб.м., количество квартир всего – 304 ед., в том числе однокомнатные квартиры – 228 ед., двухкомнатные квартиры – 76 ед., общее количество парковочных мест – 330 м/мест, из них в здании – 104 м/места, на территории участка – 146 м/мест, в отдельно стоящем подземном паркинге – 80 м/мест.

На основании указанного разрешения на строительство в 2020 г. истцом был возведен многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0301040:190, а также возведено нежилое здание на земельном участке с кадастровым номером 3:47:0301040:208.

Невозможность оформления права собственности на спорные объекты недвижимости в административном порядке послужила основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

При рассмотрении спора арбитражный суд полагает исходить из следующего.

В силу части 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник или иной титульный владелец земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

В соответствии со ст. 2 Градостроительного кодекса РФ градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), а также допустимость размещения объекта

капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Осуществление строительства в установленном порядке подтверждает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации), которое представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В соответствии с п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ 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 установленным требованиям;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

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 (абзац 3 пункта 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее – Постановление № 10/22).

Определением суда от 10.03.2020 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам Отдела ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по городу-курорту Геленджику (353475, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Севастопольская, д. 29) Сыродоевой Людмиле Анатольевне и Казакову Олегу Александровичу.

Перед экспертами поставлены следующие вопросы:

1. Расположен ли спорный объект – многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом, общей площадью здания 25175,6 кв.м., год

постройки 2020, по ул. Чайковского, 10а в г. Новороссийске, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:47:0301040:190?

Если нет, то установить, в границах каких земельных участков он расположен.

2. Расположен ли спорный объект – нежилое здание, общей площадью 1511,7 кв.м., год постройки 2020, по ул. Чайковского, 10а в г. Новороссийске, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:47:0301040:208?

Если нет, то установить, в границах каких земельных участков он расположен.

3. Установить фактические технические характеристики спорных объектов - многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом и нежилого здания, расположенных по адресу: г. Новороссийск, ул. Чайковского, 10 а (размеры, площадь, площадь застройки, этажность, высоту, материал стен, фундамента, перегородок и т.п.).

4. Соответствуют ли фактические технико-экономические показатели спорных объектов параметрам, установленным проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство от 28.06.2019г. №23-308000-1059-2019 с изменениями, внесенными приказом Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск от 20.12.2019 г. № 96-р?

Если не соответствует, то указать, в чем выражается данное несоответствие, установить процент отступлений.

5. Соответствуют ли спорные объекты требованиям градостроительных, строительных, противопожарных норм и правил, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также градостроительному плану земельных участков, на которых они расположены, градостроительному регламенту, правилам землепользования и застройки, проекту планировки территории муниципального образования, генеральному плану город-герой Новороссийск?

Если не соответствуют, то установить указанные несоответствия, а также процент нарушений предельно допустимых параметров строительства.

6. Соответствуют ли спорные объекты требованиям экологической безопасности, требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека?

7. Оказывают ли спорные объекты прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду и создается ли опасность причинения вреда окружающей среде в результате эксплуатации указанных объектов недвижимости?

Если создается, то в чем именно эта опасность заключается, и какие мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности требуются при эксплуатации указанных объектов?

8. Соответствует ли качество выполненных строительно-монтажных работ в спорных объектах требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ). Если нет, то какие имеются отступления от требований, ухудшающие качество работ?

9. Соответствует ли качество использованных строительных материалов, изделий и конструкций спорных объектов требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ). Если нет, то какие имеются отступления от требований, ухудшающие качество материалов?

10. Создает ли строительно-техническое состояние спорных объектов угрозу жизни и здоровья граждан?

Заключением строительно-технической экспертизы от 12.05.2020 г. установлено следующее:

1. В процессе проведения экспертного осмотра был выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешних контуров объекта: многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом с целью установления его месторасположения и площади застройки. Измерения выполнены спутниковой геодезической аппаратурой «Trimble R7» и лазерным дальномером «GLM 250 VF». По результатам сравнения данных полученных в процессе проведения геодезических измерений, их камеральной обработки и сведений государственного кадастра недвижимости по Краснодарскому краю определено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 23:47:0301040:190, находится объект: многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом. Схема фактического расположения исследованного объекта показана странице 22 настоящего заключения и в приложении 1 к настоящему заключению приведена карта (план) границ объекта обследования и каталог координат поворотных (угловых) точек исследованного здания.

2. В процессе проведения экспертного осмотра был выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешних контуров объекта: нежилого здания с целью установления его месторасположения и площади застройки. Измерения выполнены спутниковой геодезической аппаратурой «Trimble R7» и лазерным дальномером «GLM 250 VF». По результатам сравнения данных полученных в процессе проведения геодезических измерений, их камеральной обработки и сведений государственного кадастра недвижимости по Краснодарскому краю определено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 23:47:0301040:208, находится объект: нежилое здание. Схема фактического расположения исследованного объекта показана странице 24 настоящего заключения. В приложении 2 к настоящему заключению приведена карта (план) границ объекта обследования и каталог координат поворотных (угловых) точек исследованного здания.

3. По результатам проведенного в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 «Правила обследования зданий и сооружений», СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения» и приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 года № 90, экспертного осмотра, натуральных и геодезических измерений объектов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 23:47:0301040:190, 23:47:0301040:208 по адресу г. Новороссийск, ул. Чайковского, д. 10а установлены следующие фактические технические характеристики – многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом отдельно стоящее, сложной формы здание, в плане с размерами в осях 1-7 / А-Е/4 - 16,50 × 27,42 м. и в осях 5/1-19 / Н-И - 16,50 × 27,42 м.;

- количество этажей здания – 23. [п. А.1.7 прил. А СП 54.13330.2016];
- количество квартир – 320 ед.
- вместимость подземного паркинга – 60 ед.
- высота здания от уровня поверхности проезда для пожарных машин до нижней границы открывающегося окна в наружной стене верхнего этажа, составляет 62,4 м [п. 3.1 СП 1.13130.2009];
- площадь застройки здания по его внешнему обводу в уровне цоколя, включая все выступающие части, составляет 1288,60 кв.м. [п. А.1.1 СП 54.13330.2016];
- общая площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен и перегородок, составляет 25175,6 кв.м. [пп. А.1.2, А.1.3 СП 54.13330.2016 и п. 5 приказа Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 г. № 90];
- строительный объем здания в пределах внешних поверхностей наружных стен с включением ограждающих конструкций, без учета балконов и технического подполья, составляет 84370,9 куб.м. [п. А.1.8 СП 54.13330.2016];
- конструктивная схема – здания каркасное из монолитного железобетона;
- конструктивное исполнение – здание состоит из двух блоков (двух подъездов).
- фундаменты здания выполнены плитными толщ. 1000 мм из монолитного железобетона класса по прочности на сжатие В25, марки по водонепроницаемости W6. Стены железобетонные толщ. 200 мм, 300 мм и 400мм. Междуэтажные лестницы с толщ. маршей 180 мм и толщ. переходных площадок 200 мм, выполнены из монолитного железобетона класса по прочности на сжатие В25, марки по водонепроницаемости W4. Все монолитные железобетонные несущие конструкции армированы стержнями арматуры классов А500С и А240. Состав конструкций наружных стен: раствор цементно-песчаный – 20 мм, отсевной блок – 200 мм, минераловатные плиты – 50 мм, декоративная штукатурка с окраской в светлых тонах. Кровля двухскатная по деревянным стропилам и деревянной обрешетке с покрытием металлопрофилем с организованным водостоком. Здание подключено к центральным сетям инженерно-технического обеспечения в виде водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплоснабжения.

– нежилое здание, прямоугольной формы здание, в плане с габаритными размерами 18,40 × 27,60 м.;

- количество этажей здания – 3. [прил. Г.8 СП 118.13330.2012*];
- высота здания от уровня поверхности проезда для пожарных машин до нижней границы открывающегося окна в наружной стене верхнего этажа, составляет 7,8 м [п. 3.5 СП 118.13330.2012*, п. 3.1 СП 1.13130.2009];
- площадь застройки здания по его внешнему обводу в уровне цоколя, включая все выступающие части, составляет 507,8 кв.м. [п. Г.7* СП 118.13330.2012*];
- общая площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен и перегородок, составляет 2154,7 кв.м. [пп.Г.1.1* СП 118.13330.2012*, и п. 5 приказа Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 г. № 90];

- строительный объем здания в пределах внешних поверхностей наружных стен с включением ограждающих конструкций, без учета эксплуатируемой кровли составляет 6546,0 куб.м. [п. Г.6* СП 118.13330.2012*];

- конструктивная схема – здание каркасное из монолитного железобетона;
- конструктивное исполнение – здание состоит из одной секции.
- фундаменты здания монолитные железобетонные плитные толщ. 500 мм из бетона класса по

прочности на сжатие В25, марки по водонепроницаемости W6. Стены толщ. 200 мм, пилоны толщ. 300 мм, колонны сечением 400 × 400 мм, ригельные плиты перекрытия толщ. 200 мм. Междуэтажная лестница с толщ. марша 180 мм и толщ. переходных площадок 200 мм, выполнены из монолитного железобетона класса по прочности на сжатие В25, марки по водонепроницаемости W4. Все монолитные железобетонные несущие конструкции армированы стержнями арматуры классов А500С и А240. Состав конструкций наружных стен: раствор цементно-песчаный – 20 мм, отсевной блок – 200 мм, минераловатные плиты – 50мм, декоративная штукатурка с окраской в теплых тонах. Кровля плоская эксплуатируемая с организованным водостоком. Здание присоединено к сетям инженерно-технического обеспечения в виде водоснабжения, канализации, электроснабжения.

4. Сравнительный анализ результатов полученных в процессе проведенного экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений и данных проекта показал, что существующие технико-экономические показатели спорных объектов расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Чайковского, д. 10 а в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0301040:190, 23:47:0301040:208 соответствуют параметрам объектов, содержащиеся в проектной документации: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом по адресу: г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Чайковского, 10-а. Корректировка», разработанной ООО «Иордан дизайн» в 2019 году, получившей положительное заключение экспертизы № 23-2-1-3-0091-19 от 25.04.2019г, на основании которой выдано разрешение на строительство № 23-303000-1059-2019 от 20.12.2019 г.

В результате сопоставления фактических и технико-экономических показателей объектов, с технико-экономическими показателями проектной и разрешительной документацией, экспертами выявлено незначительное отклонение технико-экономических показателей, которое составляет 6,3%.

Имеющиеся отклонения от проектной и разрешительной документации в части подсчетов объемов, параметров внутренних площадей здания являются незначительными и не влияют на конструктивные характеристики надежности и безопасности объектов исследования.

Также эксперты поясняют, что количество парковочных мест, предусмотренное в многоэтажном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом, паркинг для хранения автомобилей предусмотрен двухъярусный посредством стеллажных механизированных систем.

Под машино-местом понимается предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете.

Машино - место не нужно специально ограждать, поскольку границы определены проектной документацией здания (сооружения) и обозначены или закреплены лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания (сооружения), либо владельцем права на машино - место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами) (п. 6.2 ст. 24 Закона о государственной регистрации недвижимости). Для машино - места установлено ограничение по минимально и (или) максимально допустимым размерам машино - места. Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 установлены минимально допустимые размеры машино - места (5,3 х 2,5 метра) и максимально допустимые размеры машино- места (6,2 х 3,6 метра).

Понятие «двухъярусного машино-места», хранение автомобилей в котором, предусматривается благодаря стеллажным механизированным системам, в действующих технических регламентах и нормативах отсутствует. Соответственно при подсчете количества «двухъярусного машино-места» учитывается площадь, занимаемая одним машино-местом, исходя из выше изложенного количество машино-мест в здании составляет 60 шт. Общее количество парковочных 330 мест обеспечено дополнительным размещением на территории земельных участков и в отдельно стоящем нежилом здании.

При определении количества этажей многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом следует руководствоваться п. А.17 СП

54.13330.2016: и учитывать все надземные этажи, в том числе технические этажи, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. При определении количества этажей здания учитывают все этажи, включая подземные, подвальный, цокольный, надземные, технические, мансардный и технический чердак; не учитывают: подполье, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак высотой менее 1,8 м. исходя из выше изложенного подвальный, цокольный надземный этаж и технический этаж учитываются в общее количество этажей многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом и составляет 23 этажа, также эксперты отмечают, что содержащиеся в проектной документации информация о техническом этаже со своей площадью и планировкой, является согласованной и утвержденной, так-как проектная документация получила положительное заключение экспертизы № 23-2-1-3-0091-19 от 25.04.2019г, на основании которой выдано разрешение на строительство № 23-303000-1059-2019 от 20.12.2019 г.

Изменение общего количества квартир в многоэтажном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом с 304 ед. до 320 ед. выявлено за счет перепланировки и переустройства технического этажа в здании с обустройством дополнительных 16 квартир, данное несоответствие не повлекло изменению основных параметров многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом в части высоты здания, строительного объема, общей площади здания.

Проектной документацией предусмотрено отдельно стоящее трехэтажное нежилое здание с подземным этажом и эксплуатируемой кровлей для размещения спортивной площадки для игр детей дошкольного и младшего возраста, для отдыха взрослого населения.

В результате исследования объекта строительства и условий строительства выявлено следующее, рельеф участка имеет значительный уклон в юго-восточном направлении с перепадом высот от 1,70 м. учитывая п.3.27, 3,29 СП 118.13330.2012*:

- подземный этаж это, этажи с помещениями, расположенными ниже планировочной отметки земли на всю высоту.

- цокольный этаж, этаж (помещения) с отметкой пола ниже планировочной отметки земли с наружной стороны стены на высоту не более половины высоты помещений.

Учитывая выше изложенное и фактическое обследование объекта экспертами сделан вывод, что помещения, расположенные в подземном этаже нежилого здания расположены выше планировочной отметки земли и фактически является цокольным надземным этажом. Исходя из этого экспертами сделан вывод, что количество этажей в исследуемом нежилом здании три надземных этажа. Также эксперт поясняет, что в разрешительной документации № 23-303000-1059-2019 от 20.12.2019 г. этажность здания не указана, следовательно, является согласованной. При определении общей площади здания в проектной документации определены основные показатели, общая полезная площадь здания -1468,5м., площадь вспомогательных помещений здания-155,2 кв.м., площадь эксплуатируемой кровли-513,8 кв.м., учитывая положение Г. «Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей общественного здания» СП 118.13330.2012*:

п. Г 1.1. * Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный).

В общую площадь здания включаются площади: антресолей; галерей и балконов зрительных и других залов; веранд; наружных застекленных лоджий и галерей, а также переходов в другие здания. Площади любых помещений (в том числе технические) независимо от высоты поверхности над ними включаются в общую площадь.

Площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами шириной более 1,5 м и проемы в перекрытиях более 15 м, а также лифтовые и другие шахты следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа.

Кроме того, в общую площадь здания включается площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий, наружных тамбуров и т.п.), площадь которых в общей площади здания прописывается отдельной строкой.

Учитывая выше изложенное в разрешительную документацию не включена площадь вспомогательных помещений и площадь эксплуатируемой кровли, следовательно, общая полезная площадь нежилого здания составляет 2137,5кв.м., а с учётом п.Г.1.1* СП 118.13330.2012*, и п. 5 приказа Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 г. № 90, общая площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен и перегородок, составляет 2154,7кв.м. содержащиеся в проектной

документации разработанной ООО «Иордан дизайн» в 2019 году (получившей положительное заключение экспертизы № 23-2-1-3-0091-19 от 25.04.2019г), на основании которой выдано разрешение на строительство № 23-303000-1059-2019 от 20.12.2019 г. информация о площади нежилого здания является согласованной и утвержденной.

5. Исследованные спорные объекты, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Чайковского, д.10а соответствуют градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Новороссийск (утв. решением городской Думы МО г. Новороссийск от 23.12.2014г. № 439 в редакции правил №404 от 26.03.2019г.) предъявляемым к объектам капитального строительства и земельным участкам находящимся в территориальной зоне ОД-2, в части условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:47:0301040:190 и вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:47:0301040:208 его существующим площадям и процентам застройки, а также в части принятой высоты зданий и отступов зданий от границ смежных земельных участков и от территории общего пользования вдоль улиц Чайковского. В результате проведенных исследований экспертами сделан вывод, что спорные объекты, соответствует требованиям градостроительных планов земельных участков № Ru2330308000-047-0040-012134, № Ru2330308000-047-0040-012861, утвержденных решением городской Думы от 22.11.2011г. №158, с изменениями от 27.03.2018г. №281, в части допустимого места размещения зданий, что соответствует проекту планировки (проект межевания) утверждённого постановлением администрации муниципального образования г. Новороссийск от 04.06.2019г. №2466, с изменениями постановлением администрации муниципального образования г. Новороссийск от 17.10.2019г. №5141, следовательно соответствует генеральному плану город-герой Новороссийск. Спорные объекты в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствуют требованиям СП 54.13330.2016, СП 113.13330.2016, СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства. В части принятых конструктивных решений объекты исследования соответствуют требованиям ГОСТ 27751-88 и сводам правил СП 14.13330.2018, СП 22.13330.2016, СП 63.13330.2012 предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Объекты исследования соответствуют гигиеническим требованиям СП 52.13330.2016 и СанПиН 2.1.2.2645-10, а также в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов, принятых противопожарных разрывов, наличия требуемого количества подъездов для пожарных автомобилей, ширины таких подъездов соответствуют требованиям Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».

6. В ходе экспертного исследования, эксперты приходят к выводу, что эксплуатация спорных объектов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 23:47:0301040:190 и 23:47:0301040:208 по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Чайковского, 10а не оказывают негативного воздействия на уровень загрязнения окружающей среды, не превышают гигиенические нормативы. Объекты исследования соответствуют экологическим требованиям ГОСТ Р 54964-2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости» и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам в том числе в части охраны окружающей среды и здоровья человека, а также требованиям Водного кодекса РФ от 3 июня 2006 г № 74-ФЗ в части соблюдения водоохраной зоны в прибрежной защитной полосе ручья и мер части обеспечения объектов обследования центральным водоснабжением и центральным водоотведением ливневых вод от земельных участков, что подтверждается техническими условиями на централизованное водоснабжение МУП «Водоканал города Новороссийска» от 24.04.2019 г № 38-04.4/1104 и техническим условием на осуществление отвода ливневых вод в централизованную систему ливнеотведения МКУ «Управление гидротехнических сооружений и систем ливнеотведения» МО г. Новороссийск от 06.05.2019 г № 23-33/494/19.

7. Результат проведенных исследований показал, что спорные объекты не оказывают прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровья человека и не создают опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате эксплуатации, что обеспечивает соблюдение требований статьи 14 Федерального закона РФ от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».

8. Экспертами сделан вывод, что качество выполненных строительно-монтажных работ в спорных объектах, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Чайковского,

10а, соответствуют требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ), что подтверждено актами освидетельствования на скрытые работы, общими журналами работ, журналами бетонных работ, а также сплошного визуального осмотра.

9. Качество использованных строительных материалов, изделий и конструкций в спорных объектах, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Чайковского, 10а, соответствуют нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ), а также данным сплошного визуального и инструментального осмотра.

10. Спорные объекты, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Чайковского, 10а, в соответствии с требованиями СП 13-102-2003, находятся в нормативном уровне технического состояния при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ГСП, ГОСТ, ТУ и т.д), следовательно, данные объекты не создают угрозы для жизни, безопасности и здоровья граждан.

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленное суду заключение эксперта от 12.05.2020 г. подписано экспертами, удостоверено печатью экспертного учреждения и соответствует установленным статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперты под подписку предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения экспертов судом не установлено, правовых оснований для назначений повторной либо дополнительной экспертизы в соответствии со статьями 85, 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации у суда не имеется.

На основании вышеизложенного, заключение строительно-технической экспертизы от 12.05.2020 г., выполненное Отделом Государственного бюджетного учреждения Краснодарского края «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по городу-курорту Геленджик у принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Экспертами в заключении судебной экспертизы установлено незначительное отклонение технико-экономических показателей проектной и разрешительной документации от фактических показателей спорного объекта (6,3%) в части подсчетов объемов, параметров внутренних площадей здания.

Вместе с тем, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом при соблюдении указанных в п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ условий, в частности, 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.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город Новороссийск, утвержденными решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23.12.2014 № 439, градостроительными планами № Ru23308000-047-0040-0012861, № Ru23308000-047-0040-0012134 земельные участки с кадастровыми номерами 23:47:0301040:190 и 23:47:0301040:208, на которых находятся спорные объекты, расположены в зоне ОД-2 (зона общественного центра местного значения), в границах которой в основных видах разрешенного использования предусмотрены здания многофункционального использования, сочетающие в себе предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и развлекательного назначения.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования город Новороссийск для зоны ОД-2 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с частью 3 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- минимальная /максимальная площадь земельного участка -200/50000 кв.м.;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;

- максимальное количество этажей – 9 этажей.
- минимальная площадь озеленения территории в границах земельного участка, принадлежащего застройщику - 25 %
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
- минимальные отступы от границ участка - 3 м.

Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

Исследовав технико-экономические показатели спорных объектов, установленные заключением судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что все установленные отклонения фактических технико-экономических показателей данного объекта от технической документации, на основании которой выдано разрешение на строительство, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным для зоны ОД-2, в которой расположены земельные участки с кадастровыми номерами 23:47:0301040:190 и 23:47:0301040:208.

Как следует из материалов дела, указанные земельные участки принадлежат истцу на праве собственности.

Установленный вид разрешенного использования земельных участков соответствует фактическому виду осуществленного истцом строительства спорных объектов.

На основании вышеизложенного, оценив в совокупности все представленные доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимая во внимание конкретные и фактические обстоятельства дела, учитывая, что спорные объекты построены на принадлежащих истцу на праве собственности земельных участках с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, не нарушают права и законные интересы других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, все отклонения от разрешения на строительство соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город Новороссийск, истцом получено разрешение на строительство, а также предпринимались надлежащие меры к его легализации, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований.

При указанных обстоятельствах, суд считает возможным признать право собственности Метакса П.И. на многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом, общей площадью 25175,6 кв.м, год постройки 2020, расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Чайковского, 10а, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0301040:190, и нежилое здание, общей площадью 2154,7 кв.м, год постройки 2020, расположенное по адресу: г. Новороссийск, ул. Чайковского, 10а, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0301040:208.

Суд считает необходимым указать, что в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вступившее в законную силу решение суда по данному делу является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на спорные объекты, однако не изменяет установленного законом порядка такого учета и государственной регистрации.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате госпошлины подлежат отнесению на истца, поскольку по существу между сторонами отсутствует спор в отношении объекта, являющегося предметом иска и обращение истца в арбитражный суд с настоящим иском не связано с наличием противоправных действий (бездействия) со стороны ответчика, в связи с чем у суда отсутствуют основания для отнесения на последнего судебных расходов.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Ходатайство истца об уточнении исковых требований удовлетворить.

Признать за индивидуальным предпринимателем Метакса Парфеной Ивановой (ИНН 230401446703) право собственности на многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом, общей площадью 25175,6 кв.м, год постройки 2020, расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Чайковского, 10а, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0301040:190, и нежилое здание, общей площадью 2154,7 кв.м, год

КОПИЯ

постройки 2020, расположенное по адресу: г. Новороссийск, ул. Чайковского, 10а, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0301040:208.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок от даты его принятия через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

КОПИЯ ВЕРНА

Н.А. Ермолова

Арбитражный суд
Краснодарского края

09.07.2021
Секретарь с/з *[Signature]*

Решение вступило в законную силу 06 июля 2020 года.

Судья



*Н.А. Ермолова
09.07.2021.*

КОПИЯ БЕРНА
КОПИЯ БЕРНА
КОПИЯ БЕРНА
КОПИЯ БЕРНА
КОПИЯ БЕРНА

Прошито и
пронумеровано:

2 листа(ов)

Старший специалист
1-го разряда

Гречинская Н.В.

