

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

«08» ноября 2012 года

Судебная коллегия по гражданским делам Ростовского областного суда в составе председательствующего судьи Корниловой Т.Г.

судей: Хаянян Т.А., Монмарь Д.В.

с участием прокурора Горбатко И.А., Синявского А.В.,
при секретаре: Росляковой А.В.

заслушав в судебном заседании по докладу судьи Хаянян Т.А. дело по
апелляционному представлению Прокурора Первомайского района г.Ростова-на-
Дону на решение Первомайского районного суда города Ростова-на-Дону от 27
августа 2012г.,

установила:

Прокурор Первомайского района г.Ростова-на-Дону, действующий в
интересах Кравченко И.В, неопределенного круга лиц и Российской Федерации
обратился в суд с иском к Иваненко Е.В, Бацунову Н.Н, третьи лица:
Администрация Первомайского района г.Ростова-на-Дону, МУ «Департамент
архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону», Региональная служба
государственного строительного надзора по РО о сносе самовольно возведенной
постройки, указав, что по результатам проведенных проверок доводов
коллективных обращений жителей пер. Кубанского, выявлен факт самовольного
строительства по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер. Кубанский, 131-133. В ходе
проверки установлено, что собственниками данных земельных участков возведен
многоквартирный жилой дом без получения разрешения в установленном законом
порядке.

Собственнику земельного участка, расположенного по адресу: г.Ростов-на-
Дону, пер. Кубанский, 133, Бацунову Н.Н. администрацией района разрешено
строительство индивидуального 3-х этажного многоквартирного жилого дома
общей площадью 381,0 кв.м., жилой площадью 200,0 кв.м., площадью застройки
134,0 кв.м., строительным объемом 1200,0 куб.м. в соответствии с
градостроительным чертежом.

Собственнику земельного участка, расположенного по адресу: г.Ростов-на-
Дону, пер. Кубанский, 131, Иваненко Е.В. администрацией района разрешено
строительство индивидуального 2-х этажного многоквартирного жилого дома
общей площадью 297,0 кв.м., жилой площадью 180,0 кв.м., площадью застройки
217,0 кв.м., строительным объемом 1000,0 куб.м. в соответствии с
градостроительным чертежом.

По мнению истца, по указанным адресам под видом двух индивидуальных
жилых домов осуществляется строительство одного многоквартирного жилого
дома с нарушением выданных администрацией района разрешений. В ходе
проведения проверки прокуратурой установлено, что первоначально в 2010 году на
основании выданного администрацией района разрешения, собственник
земельного участка по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Кубанский, 133, построил
трехэтажный объект недвижимости. В марте 2011 года собственник земельного
участка № 131 по пер. Кубанскому, г.Ростова-на-Дону начал строительство части
многоквартирного жилого дома под видом хозяйственной постройки. В ходе
строительства фундамента застройщиком произведено объединение фундаментов

строений по указанным адресам. Далее Иваненко Е.В., являющаяся собственником земельного участка № 131, получила разрешение на строительство 2-этажного индивидуального жилого дома, однако в июле 2011 года она осуществила строительство третьего этажа индивидуального жилого дома в нарушение выданного администрацией района разрешения, в связи с чем, прокурором Первомайского района г.Ростова-на-Дону возбуждено дело об административном правонарушении по ч.1 ст. 9.5 КРФ об АП.

В настоящий момент осуществляется строительство центральной части многоквартирного жилого дома, возведены стены и перекрытия 1 этажа. Комиссией по пресечению самовольного строительства объектов на территории г.Ростова-на-Дону строящийся капитальный объект - жилой дом по пер.Кубанскому, 133, признан обладающим признаками самовольного строительства, как не соответствующий требованиям индивидуального жилого дома. Жильцами представлены поэтажные планы объекта капитального строительства на земельном участке по пер. Кубанскому, № 131-133, а также коммерческие предложения по продаже квартир в указанном доме.

Истец считает, что выбранный способ застройки нарушает инсоляцию соседних строений; не соответствует требованиям СНиП, СаНПиН, действующим правилам землепользования и застройки. На основании ст.ст. 51-55 Градостроительного кодекса РФ, строительство подобного вида домовладений должно осуществляться на основании проектной документации, прошедшей государственную экспертизу, а также под контролем Региональной службы государственного строительного надзора по Ростовской области, вместе с тем, государственный строительный надзор за проведением указанного строительства не осуществлялся.

Истцом установлено, что по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Кубанский, 135 проживает инвалид 2 группы, Чернобыльской АЭС Кравченко И.В, строительством спорного домовладения нарушаются его жилищные права, До настоящего момента застройщики не получили технические условия на подключение жилого дома к коммуникациям, а также не выполнили подключение к коммуникациям, позволяющим указать на возможность использования указанного дома в качестве многоквартирного, однако квартиры в указанном доме уже реализуются.

Истец просит суд обязать Иваненко Е.В. и Бацунова Н.Н. снести самовольно возведенную постройку расположенную на земельных участках по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер. Кубанский, 131,133.

Решением Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 27.08.2012 года в удовлетворении иска прокурора Первомайского района г.Ростова-на-Дону к Иваненко Е.В, Бацунову Н.Н. о сносе самовольно возведенной постройки отказано.

Прокурор Первомайского района г. Ростова-на-Дону с вынесенным решением не согласился, подал апелляционное представление, в котором ставит вопрос об отмене вынесенного судебного постановления и удовлетворении исковых требований.

В обоснование доводов представления указывает, что строительство водовода и канализации по пер. Кубанскому осуществлялось жителями за свой счет, а также по принципу достаточности, каждый собственник земельного участка вносил плату за строительство водовода, а диаметр водопроводной трубы определялся и проектировался из расчета потребления индивидуальных жилых

домов. Указанный участок водовода находится в собственности жителей пер. Кубанский и не передан в аренду ОАО «ПО Водоканал». Врезка и присоединение строящегося объекта к водопродной трубе, проходящей по переулку, приведет к ухудшению водоснабжения. До настоящего времени вопрос подключения многоквартирного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Кубанский, 131-133 к коммуникациям не решен, застройщиками документы, свидетельствующие о возможности подключения строящегося объекта к коммуникациям, не представлены.

Иваненко Е.В. получившая разрешение на строительство двухэтажного жилого дома, возвела 3-х этажное строение и мансарду на земельном участке, осуществляя строительные работы в период проверки, не учитывая требования судебных приставов-исполнителей, осуществлявших исполнение определения суда о принятии обеспечительных мер о необходимости приостановить строительные работы, а также запреты администрации Первомайского района г. Ростова-на-Дону на ведение работ в нарушение выданного разрешения.

По мнению апеллянта, Иваненко Е.В. и Бацунов Н.Н. нарушают выданные разрешения не только в части этажности возводимых строений, но и в части нарушения объемов строительства.

Тот факт, что ответчиками осуществляется строительство многоквартирного жилого дома, подтверждает заключение экспертизы ООО «Судебная экспертиза «ЮФОСЭО» от 04.05.2012, согласно которому, спорное строение обладает признаками двухсекционного многоквартирного жилого дома. По мнению апеллянта, судом неправомерно не учтено указанное заключение, со ссылкой на то, что экспертом не принято во внимание заключенное между ответчиками соглашение об уточнении земельных границ, поскольку производивший заключение эксперт в судебное заседание вызван не был и по данному вопросу судом не опрошен.

Также апеллянт указывает, что строительство 4-х этажного многоквартирного жилого дома в зоне застройки Ж-1/6/18 не допускается по правилам землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону.

Податель жалобы ссылается на то, что при вынесении решения судом не учтен п. 46 Постановления Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 10/22 от 28.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которому, несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил, является основанием для удовлетворения заявленного иска об устранении ответчиком указанных нарушений.

Со стороны ответчиков не представлено документов, свидетельствующих о правомерности возведения строения, а также возможности в последующем устранить нарушения. Строительство спорного многоэтажного дома влечет за собой не только угрозу жизни и здоровью граждан, но и снижение стоимости участков и строений на прилегающих к самовольно возведенной постройке участкам.

При проведении экспертизы экспертом ООО «Судебная экспертиза «ЮФОСЭО», выявлены нарушения норм противопожарного законодательства в части отступов от соседних строений. Суд указал, что указанные выводы утратили силу в связи с принятием ФЗ от 10.07.2012 № 117-ФЗ, однако они не исключены из

п. 4.3. таблицы 1 СП 4.13130.2009 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденных Приказом МЧС от 25.03.2009 № 17.

По мнению апеллянта, противопожарные расстояния допускается уменьшать до 6 метров при условии, что стены зданий, обращенные друг к другу, не имеют оконных проемов. Поскольку на строящемся объекте имеются оконные проемы, отступ должен составлять не менее 8 метров, что не исполнено, при этом, сокращение противопожарного расстояния угрожает жизни и здоровью граждан как собственникам прилегающих строений, так и будущим жильцам незаконно возводимой постройки.

В апелляционном представлении прокурор повторяет довод искового заявления о том, что строительство многоквартирных жилых домов должно осуществляться на основании проектной документации прошедшей государственную экспертизу, а также под контролем Региональной службы государственного строительного надзора по Ростовской области. Указывает, что поскольку ответчиком не получено надлежащего разрешения на строительство многоквартирного жилого дома, прав на осуществление строительства у Иваненко Е.В. и Бацунова Н.Н. не имеется.

Апеллянт считает, что заключение, выполненное специалистом ООО Независимый центр судебных экспертиз, принято судом во внимание неправомерно, поскольку перед его проведением перед экспертом не отобрана подписка по 306 УК РФ.

Также прокурор указывает на необоснованность отмены обеспечительных мер до вступления решения в законную силу.

Изучив материалы дела, выслушав представителя истца-прокурора Ростовской областной прокуратуры Горбатько И.А., помощника прокурора Первомайского района г. Ростова-на-Дону Синявского А.В., ответчицу Иваненко Е.В., представителя ответчика Бацунова Н.Н.-Иноземцева А.В., представителя МУ ДаиГ г. Ростова-на-Дону Кузьмину А.В., обсудив доводы апелляционного представления, судебная коллегия приходит к выводу о необходимости отмены судебного постановления.

При вынесении решения, суд установил, что Бацунов Н.Н. является собственником земельного участка, №133 по пер. Кубанскому в г.Ростове-на-Дону. Собственником смежного земельного участка № 131 является Иваненко Е.В.

14.10.2010 года Администрацией Первомайского района г.Ростова-на-Дону Бацунову Н.Н. было выдано Разрешение на строительство индивидуального, одноквартирного, 3-этажного жилого дома общей площадью 381,0 кв.м., жилой — 200 кв.м, площадью застройки 134,0 кв.м., строительным объемом 1200,00 куб.м. в соответствии с градостроительным чертежом на земельном участке, расположенном по пер.Кубанскому,133 в г.Ростове-на-Дону.

10.05.2011 года Иваненко Е.В. Администрацией Первомайского района г.Ростова-на-Дону выдано Разрешение на строительство индивидуального 2-этажного одноквартирного жилого дома, общей площадью 297,0 кв.м., жилой - 180 кв.м., площадью застройки 217,0 кв.м., строительным объемом 1000,0 куб.м. в соответствии с градостроительным чертежом на земельном участке, расположенном по адресу: г.Ростов-на-Дону; пер. Кубанский,131.

Земельные участки ответчиков примыкают друг к другу, земельный участок

по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Кубанский,131 правой границей граничит с земельным участком по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Кубанский,133,

На основании имеющегося разрешения ответчиком Бацуновым Н.Н. на принадлежащем ему земельном участке №133 возведен спорный жилой дом лит. «Д». Ответчицей Иваненко Е.В. на принадлежащем ей земельном участке № 131 также ведется строительство жилого дома, которое на момент рассмотрения спора не завершено. Спорные объекты находятся в зоне жилой застройки первого типа Ж-1/6/18.

С учетом представленных доказательств суд пришел к выводу о том, что незавершенное строительством здание жилого дома Лит. «В» по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Кубанский №131 и здание жилого дома лит. «Д» по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Кубанский, 133 имеют отклонения от разрешений, вместе с тем, суд не счел это безусловным основанием для сноса указанных строений.

Судом приняты во внимание выводы заключения, выполненного специалистом ООО Независимый центр судебных экспертиз, согласно которым жилые дома, находящиеся по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Кубанский,131 и пер. Кубанский, 133 имеют три этажа, не имеют признаков многоквартирных домов, и могут рассматриваться как многоквартирные жилые дома.

В то же время суд не учел выводы заключения эксперта ООО «Судебная экспертиза «ЮФОСЭО» в части установления признаков многоквартирного жилого дома секционного типа в отношении незавершенного строительством здания по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Кубанский,131-133, сославшись на то, что экспертом не принято во внимание заключенное между ответчиками соглашение об уточнении земельных границ, в связи с чем, жилые дома, принадлежащие ответчикам, приняты им как один объект незавершенного строительства.

Довод истца о том, что в СМИ имеются коммерческие предложения по продаже квартир в данном доме, судом не признан в качестве факта свидетельствующего о том, что указанный объект недвижимости является многоквартирным жилым домом.

По мнению суда, на истце лежала обязанность доказать, что спорное строение является самовольной постройкой и его сохранением нарушаются права и законные интересы истца, поскольку в данном случае основанием для сноса возведенных строений могут служить только существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил.

При этом, суд указал, что отсутствие угрозы гражданам, их жизни, здоровью, правам и законным интересам подтверждено заключением эксперта ООО «Судебная экспертиза «ЮФОСЭО» №35-И от 04.05.2012 года, в соответствии с которым спорные строения соответствуют действующим на территории РФ требованиям строительных, санитарных, противопожарных, экологических норм, в том числе требованиям технических регламентов по обеспечению безопасной эксплуатации здания.

Суд счел, что доказательств нарушения прав и интересов Кравченко И.В., а также прав и интересов третьих лиц истцом не представлено.

Ссылки истца о том, что расстояние между спорными строениями и жилым домом лит. «А» по адресу: г.Ростов-на-Дону, 129 составляет менее 10,00 м, что не соответствует требованиям ст. 69 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», регламентирующих минимально допустимое расстояние между жилыми домами, судом во внимание не приняты, поскольку указанные

ограничения утратили силу в связи с принятием Федерального закона от 10.07.2012 N 117-ФЗ.

При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу о том, что жилой дом, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Кубанский, 133, а также незавершенный строительством объект, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Кубанский, 131, возведены ответчиками на принадлежащих им земельных участках, отведенных для строительства индивидуальных жилых домов с получением на строительство необходимой разрешительной документации, а потому, данные объекты не могут быть признаны самовольными и подлежащими сносу.

Судебная коллегия не может согласиться с вышеперечисленными выводами суда.

Согласно ст.ст. 195, 198 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным. В мотивировочной части решения должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд.

В соответствии с разъяснениями п.2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 г. "О судебном решении" решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права.

Согласно п.3 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельства, не нуждающиеся в доказывании (статьи 55, 59-61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Указанным требованиям решение суда не отвечает.

Согласно ч.1 ст. 263 ГК РФ, собственник 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 с п.1 ч.1 ст. 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилье 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.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации самовольное строительство запрещено.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи. 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, где осуществлена постройка. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Гражданское законодательство, допуская в части 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации возможность судебного признания права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости, предполагает исключительность такой возможности, поскольку по общему правилу данной нормы Кодекса самовольное строение подлежит сносу.

В соответствии со ст.ст. 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии в установленном порядке составленной проектной документации, с получением разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности.

Как следует из экспертного заключения ООО «Судебная экспертиза ЮФОСЭО», проведенного на основании определения суда, строение, расположенное на земельном участке по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Кубанский, 131, является частью незавершенного строительством здания, расположенного на двух земельных участках по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Кубанский, 131 и по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Кубанский, 133, надземной этажностью 3, шириной левой части в фасаде 9,60 м, что не соответствует разрешению на строительство № 474 -05.2011 г. от 10.05.2011 года, согласно которому, разрешалось строительство индивидуального 2-х этажного

одноквартирного жилого дома, шириной в фасадной части 8,07 м.

Далее в заключении указано, что строение, расположенное на земельном участке по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Кубанский, 133, является частью незавершенного строительством здания, расположенного на двух земельных участках по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. 131 и по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Кубанский, 133, площадью застройки правой части 317,3 кв.м, что не соответствует разрешению на строительство № 452 -10.2011 г. от 14.10.2010 года, согласно которому, разрешалось строительство индивидуального одноквартирного жилого дома, площадью застройки 134,0 кв.м.

Экспертом сделан вывод о том, что незавершенное строительством здание по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Кубанский, 131-133, на дату исследования обладает признаками многоквартирного жилого дома секционного типа, регламентируемыми ст. 16 «Виды жилых помещений» Жилищного кодекса РФ, Приложения Б «Термины и определения» СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» и п. 5.1, 5.3, 5.3а СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные».

Согласно п. 7 экспертного заключения строения, расположенные на земельных участках по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Кубанский 131 и по адресу г. Ростов-на-Дону пер. Кубанский 133 являются единым двух подъездным незавершенным строительством объектом.

Судебная коллегия считает, что судом первой инстанции неправомерно отклонены вышеназванные выводы экспертизы и положено в основу решения суда заключение ООО «Независимый центр судебных экспертиз» представленное ответчиками в судебное заседание.

Порядок назначения экспертизы, порядок ее проведения, форма и содержание заключения, его оценка по гражданскому делу определены статьями 79, 80, 84, 85, 86 ГПК РФ. Сведения, содержащиеся в заключениях экспертов, являются доказательствами по делу, если они получены в предусмотренном законом порядке (ст.55 ГПК РФ).

Положение ч. 3 ст. 86 ГПК РФ определяет, что несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

В силу ч.2 ст.87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам. В определении суда о назначении дополнительной или повторной экспертизы должны быть изложены мотивы несогласия суда с ранее данным заключением или другими экспертами.

В данном случае, суд не назначил повторную или дополнительную экспертизу, не поставил на обсуждение сторон, возникшие вопросы, связанные с результатами проведенной экспертизы ООО «Судебная экспертиза ЮФОСЭО», не допросил эксперта в судебном заседании для устранения противоречий, если таковые имелись, а непринятие вышеперечисленных выводов экспертного заключения аргументировал тем, что экспертом не принято во внимание заключенное между ответчиками соглашение об уточнении земельных границ, в связи с чем, спорные жилые дома приняты как один объект незавершенного строительства.

Судебная коллегия полагает, что названное соглашение не является юридически значимым для оценки выводов эксперта о признаках многоквартирности строящегося дома, в отсутствие требуемого разрешения. Ответной стороной не оспаривалось, и документально подтверждено, что строительство осуществляется Бацуновым Н.Н. и Иваненко Е.В. в противоречии с выданными разрешениями, в связи с чем, прокурором Первомайского района г. Ростова-на-Дону и был инициирован иск.

При указанных обстоятельствах судебная коллегия полагает, что суд первой инстанции нарушил положение ч. 3 ст. 86 ГПК РФ, и выводы суда относительно экспертного заключения ООО «Судебная экспертиза ЮФОСЭО» в части исключения суждений о признаках многоквартирности строений, необоснованны и не мотивированы.

Как было указано выше, одним из признаков самовольной постройки является отсутствие разрешений на строительство. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство.

В данном случае установлено, что спорное строение возведено в отсутствие разрешения на строительство.

В материалах дела отсутствуют данные о том, что ответчиками принимались меры к легализации постройки и о том, что в выдаче разрешения им было необоснованно отказано. Отсутствие разрешения на строительство либо строительство иного объекта, чем тот, который указан в разрешении, свидетельствует о самовольности постройки.

При вынесении решения суд не учел, что еще в августе 2011 года постановлением Региональной службы государственного строительного надзора по Ростовской области Иваненко Е.В. признана виновной в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.1 ст. 9.5 КоАП РФ за нарушение ст. 51 ГрК РФ при строительстве дома без получения соответствующего разрешения.

Также судом оставлен без внимания и не получил должной оценки и протокол Комиссии по пресечению самовольного строительства №9 от 08.04.2011 года о признании объектов, расположенных по пер. Кубанскому, 131, 133, обладающими признаками самовольного строительства.

Суд не принял во внимание, что еще 15.09.2010 года Администрация Первомайского района г. Ростова-на-Дону письмом за №1779 отказала ответчикам в подготовке Градостроительного плана на строительство индивидуального, многоквартирного 3х этажного жилого дома площадью 825 кв.м., сославшись на нарушение ФЗ от 22.07.2008 г. №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и нарушение «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области»

Кроме того, в подтверждение своих доводов прокурор к иску, поданному в суд первой инстанции, приложил фотографии. Однако, указанные доказательства суд не исследовал и оценку им в судебном постановлении не дал, тогда как из материалов дела усматривается что спорная постройка, с учетом этажности, количества балконов и жилых комнат, не является индивидуальным жилым домом.

Судебная коллегия также отмечает, что в соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Ростова на-Дону», утвержденными

Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26 апреля 2011г. №87, земельные участки, принадлежащие ответчикам находятся в зоне жилой застройки первого типа - Ж-1/6/18.

Строительство в данной зоне многоквартирных жилых домов относится к условно разрешенным видам использования. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения путем проведения публичных слушаний, т.е. спорный объект возведен в нарушении установленного градостроительного регламента.

В соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник 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 соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает принцип целевого использования земельных участков, согласно которому правовой режим земель определяется, во-первых, исходя из их принадлежности к той или иной категории, во-вторых, в соответствии с разрешенным использованием земельного участка.

Поскольку построенное ответчиками строение является многоквартирным жилым домом, оно, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, не является объектом индивидуального жилищного строительства, в связи с чем нарушается целевое назначение земельного участка - индивидуальное жилищное строительство.

То, что спорный объект возведен на земельном участке, принадлежащем ответчикам на праве собственности, не исключает их обязанности оформить в установленном законом порядке земельный участок под возведенную постройку (изменить вид разрешенного использования).

Учитывая то обстоятельство, что согласно выводам указанного выше экспертного заключения, объекты незавершенного строительства обладают признаками многоквартирности жилого дома секционного типа, судом необоснованно не приняты во внимания положения ст. 49 Градостроительного Кодекса РФ, согласно которым при получении разрешения на строительство, учитывая назначение объекта, во исполнение ст. 49 ГрК РФ, проектная документация на строительство объекте должна была бы проходить государственную экспертизу.

Кроме того, из положений Федерального закона "О техническом регулировании" следует, что обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования, в том числе к зданиям строениям и сооружениям, устанавливаются техническими регламентами принятыми федеральными законами и подзаконными нормативными актами. Технические регламенты принимаются в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений, предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей. Технические регламенты с учетом степени риска причинения вреда устанавливают минимально необходимые требования, обеспечивающие,

ОПРЕДЕЛИЛА:

Отменить решение Первомайского районного суда г.Ростова-на-Дону от 27 августа 2012г.

Принять по делу новое решение, которым обязать Иваненко Елену Владимировну и Бацунова Николая Николаевича снести самовольно возведенную постройку расположенную по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер. Кубанский 131, 133.

Председательствующий:

Судьи:



«КОПИЯ ВЕРНА»	
подпись судьи	Горбачев КВ
Иваненко ЕВ	Бацунов НН
« 10 » 04	20 10 г.