

Дело 2-118/2022

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

22 марта 2022 года

Адлерский районный суд города Сочи в составе:

председательствующего - судьи Шепилова С.В.,

при секретаре – Джорджевич Ж.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации города Сочи к Ледовскому Валерию Ивановичу о сносе самовольной постройки,

УСТАНОВИЛ:

Администрация города Сочи обратилась в суд с иском к Ледовскому Валерию Ивановичу о сносе самовольной постройки.

В обосновании своих доводов администрация города Сочи указала, что специалистом отдела земельного контроля по Адлерскому району управления муниципального земельного контроля администрации города муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края ДД.ММ.ГТТГ проведено обследование земельного участка с кадастровым номером № по адресу: г. <адрес>

В результате обследования земельного участка установлено следующее.

Земельный участок с кадастровым номером № расположен по адресу: <адрес>, бригада № 3, участок № 3, имеет следующие характеристики: площадь – 800 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – дачное хозяйство, принадлежит на праве собственности Ледовскому Валерию Ивановичу, что подтверждается выпиской из ЕГРН № КУВИ- 002/2021-3242169 от ДД.ММ.ГТТГ

Согласно сведениям департамента архитектуры и градостроительства администрации города муниципального образования, городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края информация о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером № отсутствует.

До проведения внеплановой выездной проверки, в рамках осуществления муниципального земельного контроля, на земельном участке с кадастровым номером № выявлен трехэтажный объект капитального незавершенного строительства. По результатам осмотра составлен акт осмотра от ДД.ММ.ГТТГ и инициирована внеплановая выездная проверка.

В ходе проведения внеплановой выездной проверки установлено, что на момент проверки и осуществления осмотра на земельном участке с кадастровым номером № расположен трехэтажный объект капитального незавершенного строительства.

На основании изложенного, учитывая материалы выездной проверки, отсутствие разрешительной документации на строительство объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0404007:785 имеются признаки самовольной постройки, установленные п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

Полномочиями по выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) в силу п. 6 ст. 51 ГрК РФ обладают в том числе органы местного самоуправления.

Согласно пп. 26 п. 1 ст. 16 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в ведении органов местного самоуправления находится утверждение генеральных планов муниципального, городского округа, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов муниципального, городского округа документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального, городского округа, осуществление муниципального земельного контроля в границах муниципального, городского округа. Аналогичные полномочия закреплены пп. 30 ст. 9 Устава муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

Следовательно, в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения земель, контроль за строительством движимых и недвижимых объектов и соблюдением порядка размещения данных объектов осуществляет орган местного самоуправления. Поэтому факт самовольного

размещения на земельном участке объектов капитального строительства влечет нарушение законных интересов истца как контролирующего органа за размещением объектов в границах муниципального образования.

Согласно ч. 1 ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания, сооружения, осуществлять перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (п.2 ст.260 ГК РФ).

С учетом изложенного, органы местного самоуправления вправе обращаться с исками о сносе самовольных построек и о демонтаже самовольно возведенных объектов, а также об освобождении самовольно занимаемых земельных участков, что дает право администрации города Сочи обратиться в суд с настоящим иском заявлением.

Учитывая, что спорный объект возведен с вышеуказанными нарушениями, данный объект может представлять угрозу для жизни и здоровья неопределенного круга лиц и принимая во внимание то, что в случае продолжения строительных работ это может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда, считаю необходимым просить суд в соответствии с главой 13 ГПК РФ принять меры по обеспечению настоящего иска, указанные в просительной части данного искового заявления. Согласно обзору судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденному Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014, принимая решение о сносе самовольной постройки, суд при наличии соответствующего ходатайства истца вправе установить определенный срок для его исполнения. В случае неисполнения решения ответчиком в течение установленного срока суд может предоставить истцу право совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с последнего необходимых расходов.

Также, Истец считает необходимым обратиться с требованиями о выплате неустойки.

Согласно ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Таким образом, исходя из вышеуказанных норм, администрация города Сочи полагает возможным определить судебную неустойку за неисполнение ответчиком решения суда в установленный срок в сумме 10 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда, указанный размер - адекватным, соразмерным, соответствующим принципам, указанным в ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, и достаточным для защиты нарушенного права.

Также ввиду вышеприведенных особых обстоятельств, полагает, что замедление исполнения решения может привести к значительному ущербу для взыскателя или может оказаться невозможным, в связи с возможной передачей прав ответчиком на самовольно возведенный объект недвижимости третьим лицам, в связи с чем в соответствии с п. 1 ст. 212 ГПК РФ также считает необходимым просить суд обратиться к немедленному исполнению.

Просит признать трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0404007:785 по адресу: г.<адрес> самовольной постройкой.

Обязать Ледовского Валерия Ивановича снести трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: г. <адрес>, за свой счет.

Обратить решение к немедленному исполнению;

Взыскать с Ледовского Валерия Ивановича в пользу администрации города Сочи судебную неустойку за неисполнение судебного акта в размере 10 000 (десять тысяч) рублей в день, за каждый день просрочки исполнения.

В случае неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в установленный Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства, предоставить администрации города Сочи право по исполнению решения суда с привлечением иной (сторонней) организации для осуществления фактического сноса самовольно возведенного объекта за счет собственных средств данной организации с последующим взысканием расходов с ответчика в пользу понесенных организацией расходов.

Представитель истца – Литвинов Н.Р. на удовлетворении исковых требований настаивал.

Ответчик Ледовской В.И. в судебном заседании в удовлетворении исковых требований администрации города Сочи просил отказать, по доводам изложенным в возражениях.

Суд, выслушав стороны, изучив материалы дела, считает, что в удовлетворении исковых требований администрации города Сочи к Ледовскому В.И. о сносе самовольной постройки следует отказать по следующим основаниям.

Так, в судебном заседании установлено, что специалистом отдела земельного контроля по Адлерскому району управления муниципального земельного контроля администрации города муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края ДД.ММ.ГГГГ проведено обследование земельного участка с кадастровым номером № по адресу: г. <адрес>

В результате обследования земельного участка установлено следующее.

Земельный участок с кадастровым номером № расположен по адресу: г.<адрес> имеет следующие характеристики: площадь – 800 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – дачное хозяйство, принадлежит на праве собственности Ледовскому Валерию Ивановичу, что подтверждается выпиской из ЕГРН № КУВИ- 002/2021-3242169 от 23.01.2021.

Согласно сведениям департамента архитектуры и градостроительства администрации города муниципального образования, городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края информация о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером № отсутствует.

До проведения внеплановой выездной проверки, в рамках осуществления муниципального земельного контроля, на земельном участке с кадастровым номером № выявлен трехэтажный объект капитального незавершенного строительства. По результатам осмотра составлен акт осмотра от ДД.ММ.ГГГГ и инициирована внеплановая выездная проверка.

В ходе проведения внеплановой выездной проверки установлено, что на момент проверки и осуществления осмотра на земельном участке с кадастровым номером № расположен трехэтажный объект капитального незавершенного строительства.

На основании изложенного, учитывая материалы выездной проверки, отсутствие разрешительной документации на строительство объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0404007:785, истец полагает, что имеются признаки самовольной постройки, установленные п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со ст.222 ГК РФ: самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

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

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Использование самовольной постройки не допускается.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Отказывая в иске администрации города Сочи, суд учитывает положения пункта 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ г. N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» согласно которым отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса РФ гласит, что 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 «Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством», утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ ДД.ММ.ГГГГ г., указано, что наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений.

В приведенном выше пункте совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22, разъяснено, что, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Для полного, всестороннего и объективного рассмотрения настоящего спора судом была назначена судебная строительная экспертиза, производство которой поручено эксперту Горбачевой Е.А.

Согласно выводам эксперта: объект индивидуального жилищного строительства — это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Обследованием указанного земельного участка с кадастровым номером № и замерами установлено, что на данном участке возводится здание - «капитальный объект незавершенного строительства».

Основной вид разрешенного использования: Постоянное проживание: индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящие жилые дома на одну семью, сблокированный жилой дом).

Площадь застройки составляет 22,7% от общей площади закономерного участка, что соответствует «Правилам землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи» от ДД.ММ.ГГГГ. № (ред. от 13.05.2019) на основании Градостроительного плана земельного участка ДД.ММ.ГГГГ. Разрешенная площадь застройки составляет 50%.

Согласно этим же правилам, градостроительный регламент предусматривает максимальную высоту здания до конька крыши не более 15м от спланированной поверхности земли. В данном случае высота составляет не более 12м, что не противоречит указанным правилам. Минимальные расстояния в соответствии с Градостроительным планом должны быть не менее 3,0м. от границ участка. Отступы строящегося здания от границ участка указаны на прилагаемой схеме, стр. 10.

Объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, согласно чертежу градостроительного плана - не имеется.

На первом расположены гараж и подсобное помещение. Помещения второго и третьего этажа находятся в стадии строительства. Сообщение между этажами осуществляется по внутренней лестнице. При визуальном обследовании технического состояния фундаментов- трещин, деформаций, осадки не выявлено, (соответствует СНиП 3.03.01-87)

Стены и перегородки (ограждающие конструкции) - жесткая каркасная система, состоящая из ж/ бетонных отдельно стоящих вертикальных элементов- колонн и горизонтальных -ригелей, с заполнением керамзитобетонными блоками и газоблоками. Толщина стен 1 этажа - 0,40 м. (стены - монолитный ж/ бетон и керамзитобетонные блоки, выложены полностью). (Соответствует СНиП 2.08.01-89*)

Перекрытия- монолитные, железобетонные по балкам h= 160мм

На момент обследования прогибов и других дефектов конструкций перекрытий не выявлено.

(соответствует СНиП 3.03.01-87)

Кровля - сс ь щеченная с перекрытием 3 этажа, с техническим выходом.

Окна 1 этажа. - одинарные, створные.

Двери 1 этажа- ворота гаража (роллставни металлические).

Антисейсмические мероприятия - В исследуемом здании перекрытия жестко связаны с вертикальными несущими конструкциями каркасного типа с заполнением, воспринимающими сейсмическую нагрузку, что соответствует способности здания сохранять после землетрясения продолжение эксплуатации после ремонта и восстановления, а также отсутствие глобальных разрушений строения или его частей, ведущих к гибели и травматизму людей.

(соответствует СНКК 22-301-2000*) - Строительство в сейсмических районах Краснодарского края.)
Конструктивная схема - симметричная.

Состояние строения на момент обследования характеризуется отсутствием дефектов стен; прогибов, трещин, отклонений горизонтальных положений, влияющих на снижение несущей способности эксплуатационной пригодности, нет.

(Соответствует СНиП 11.7-81*; СНКК 22-301-2000*)

Электроснабжение - от городских сетей, (электрический щит с прибором учета установлен на капитальную стену дома), акты № 15180561 от 02.10.2015г и № 15185394 от 19.11.2016г. допуска (замены, проверки) расчетных приборов учета ОАО «Кубаньэнерго». (Приложение стр. 26)

Водоотведение - (канализование) - сточные воды от санприборов планируется отводить к стоякам и по выпуску поступать в септик, расположенный на участке. (Акт ввода в эксплуатацию оборудования глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод «Тайфун ОС-0,8мз» от 19.08.2021г. (Приложение стр. 25)

Экология - исследуемое нежилое здание не является источником загрязнения окружающей среды и не создает условий для такового.

По объемно - планировочному и конструктивному решению, по видам применяемых при строительстве материалов данное строение

В этой зоне на данном участке не размещены воздушные линии электропередач. Подъезд пожарных машин к данному дому обеспечен со стороны дороги, (см Приложение стр. 23).

Данный участок находится за пределами территории промышленно- коммуникационных санитарно-защитных зон территорий сооружений и других объектов второй санитарной зоны охраны источников водоснабжения и водоотводов питьевого назначения, а также физических факторов (шум, вибрация) Соответствует СНиП 2.1.2645-10

Рельеф участка имеет уклон. Экзогенные явления (подтопление, обводнение, оползни, осадка сели) на участке не наблюдаются.

В соответствии с «Заключением об инженерно-геологических условиях сдельного участка с кадастровым номером 23:49:0404007:785», данный участок находится за пределами карты оползней СКГЭЦ. Активных: оползневых и эрозионных процессов в пределах участка не выявлено.

Указанный объект соответствует: СНиП 2.02.01-83*; СНиП 3.03.01-87; СНиП 21.01-97*; СНиП 2.01.02-85; СНиП 11-7-81; СанПин 2. 2.1/2.1.1.1076-01; СНиП 31-02-2001; СНиП 23.05-95*; СНиП – 2.07.01.-89*; СНиП 11-26-76.

Строение расположено на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0404007:785 по адресу: г. Сочи, Адлерский р-н, с. Орел- Изумруд, бригада №3, участок №3, который находится в собственности Ледовского В.И., возводится за счет собственных средств указанного, соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки не нарушает охраняемые законом права и интересы других лиц, а равно не создает угрозу жизни и здоровью ответчику и других граждан.

Суд принимает во внимание данное экспертное заключения в качестве допустимого доказательства, представленного ответчиком в обоснование своих возражений против исковых требований администрации города Сочи.

В соответствии со статьей 86 Гражданского процессуального кодекса РФ заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 настоящего Кодекса.

Как указано в статье 67 Гражданского процессуального кодекса РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

В пункте 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 23 «О судебном решении», в редакции ДД.ММ.ГГГГ года, разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса РФ). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении. При этом суду следует указывать, на чем основаны выводы эксперта, приняты ли им во внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ.

Представленное заключение экспертизы соответствует законодательству Российской Федерации и принципам ее проведения, в заключении экспертизы, прилагаемых к нему документах и материалах, содержатся достоверные сведения, оказавшие влияние на выводы экспертизы; к заключению приложены документы и материалы, послужившие основания для выводов эксперта, приведены методики, расчеты, использованные нормативные акты и литература.

Квалификация эксперта подтверждена, выводы эксперта документально не опровергнуты. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Материалы дела не содержат доводов и доказательств, которые позволили бы усомниться в правильности и обоснованности таких выводов.

При проведении судебной экспертизы были изучены параметры спорного строения, и выводы исследования подробно изложены в заключении эксперта, по результатам которого суд приходит к выводу о том, что данный объект недвижимости по своему функциональному назначению соответствует градостроительным, строительным, противопожарным нормам и правилам.

Отказывая в удовлетворении исковых требований администрации города Сочи, суд учитывает, что расположение здания в правомерных границах земельного участка не создает препятствий смежным землепользователям, дом не грозит обрушением, соответственно, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Учитывая данные обстоятельства, суд считает, что спорное строение не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Кроме того, отказывая в удовлетворении исковых требований администрации города Сочи о сносе самовольной постройки, суд учитывает положения ст. 12 ГК РФ, в силу которой защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Согласно п. 3 ст. 17 Конституции РФ осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, защита права должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности с тем, чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота.

Поскольку целью судебной защиты с учетом требований ч. 3 ст. 17, ч. 1 ст. 19, ч. 3 ст. 55 Конституции Российской Федерации, является восстановление нарушенных или оспариваемых прав, то защита такого права в судебном порядке должна обеспечивать как соразмерность нарушенного права и способа его защиты, так и баланс интересов всех участников спора, а в ряде случаев и неопределенного круга лиц.

Как указано в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ по делу N 306-ЭС19-15447, А12-8898/201: «Конституционный Суд Российской Федерации в определениях от 29.01.2015 N 101-О и от 27.09.2016 N 1748-О указал, что пункт 3 статьи 222 ГК РФ направлен на защиту прав граждан, а также на обеспечение баланса публичных и частных интересов и тем самым на реализацию статей 17 (часть 3) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации, поэтому с учетом разъяснений, содержащихся в Обзоре от судебной практики от 19.03.2014, право собственности на самовольное строение, возведенное гражданином без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано судом, если строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если сохранение этого строения не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что обязанность снести самовольную постройку представляет собой санкцию за совершенное правонарушение, которое может состоять в нарушении как норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, так и градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство (определения от 03.07.2007 N 595-О-П, от 17.01.2012 N 147-О-О, от 29.03.2016 N 520-О, от 29.05.2018 N 1174-О N 1175-О, от 25.10.2018 N 2689-О, от 20.12.2018 N 3172-О).

При этом введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должны отвечать требованиям справедливости, быть

соразмерными конституционно закрепляемым целям и охраняемым законом интересам, а также характеру совершенного деяния (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 13-П).

Поскольку снос объекта самовольного строительства является крайней мерой, устранение последствий нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков, отсутствие разрешения на строительство как единственное основание для сноса, не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки».

Между тем, исследовав все материалы дела, проверив и оценив в совокупности представленные доказательства с учетом требований вышеприведенных норм права, суд приходит к выводу о том, что спорное строение отвечает градостроительным нормам, его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Возведение строения без разрешительной документации не является безусловным основанием для его сноса. При этом судом учтены те обстоятельства, которые позволяют сохранить возведенное ответчиком строение.

Кроме того, суд учитывает, письмо Росреестра от ДД.ММ.ГГГГ г. № № которое разъясняет о внесенных Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ № изменениях в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, внесены изменения в часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой: до ДД.ММ.ГГГГ допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости, сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, при этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

Закон № 404-ФЗ. часть 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ не содержат указаний о том, что положения части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ применяются к объектам, строительство которых осуществлено в какой-либо определенный период времени, соответственно, могут применяться в отношении объектов недвижимости, созданных как до, так и после его вступления в силу, независимо от того, было или не было получено ранее разрешение на строительство такого объекта капитального строительства, направлено или не направлено уведомление о планируемом строительстве или реконструкции указанных объектов и какое уведомление уполномоченного органа получено в этом случае застройщиком.

Таким образом, застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять жилой или садовый дом.

В связи с введением нового правового регулирования в сфере садоводства и огородничества Законом № 217-ФЗ установлены переходные положения, согласно которым такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками (часть 7 статьи 54 Закона № 217-ФЗ).

На период начала строительства здания Ледовским В.И. на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0404007:785, согласно статье 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" на садовом земельном участке допускалось возведение исключительно жилых строений и хозяйственных строений и сооружений, в соответствии с пунктом 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации получение разрешения на строительство не требуется при строительстве любых построек на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Таким образом, расположенное на садовом земельном участке жилое строение является зданием, для строительства которого не требуется получение разрешения, следовательно, оформление прав на такое здание в упрощенном порядке сроком не ограничено.

В связи с чем суд считает, что исковые требования администрации города Сочи удовлетворению не подлежат.

В соответствии с ч. 3 ст. 144 ГПК РФ, в случае отказа в иске принятые меры по обеспечению иска сохраняются до вступления в законную силу решения суда. Однако судья или суд одновременно с принятием решения суда или после его принятия может вынести определение суда об отмене мер по обеспечению иска. При удовлетворении иска принятые меры по его обеспечению сохраняют свое действие до исполнения решения суда.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований администрации города Сочи к Ледовскому Валерию Ивановичу о сносе самовольной постройки о сносе самовольной постройки о сносе самовольной постройки - отказать.

По вступлению решения в законную силу отменить меры по обеспечению иска, наложенные на основании определения Адлерского районного суда города Сочи о подготовке дела к судебному разбирательству от 26 апреля 2021 года в виде:

- ареста на земельный участок с кадастровым номером № по адресу: г. <адрес>
- Запрета на передачу, оформление (переоформление) прав на земельный участок с кадастровым номером № по адресу: г.<адрес>
- ареста на трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: г. <адрес>
- Запрета на оформление/переоформление прав на трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: г. <адрес>
- Запрета ответчику и иным лицам осуществление строительных работ, а также нахождение строительной техники на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: г. <адрес>
- Запрета на подключение, а также заключение договоров на поставку электроэнергии, подачу водоснабжения и газоснабжения на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: г. <адрес>
- Запрета отделу по вопросам миграции (Адлерский район) УВД по городу Сочи осуществлять регистрацию граждан по месту жительства и месту пребывания в трехэтажном объекте капитального незавершенного строительства, расположенном на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: г. <адрес>

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда через Адлерский районный суд в течение месяца, со дня принятия решения в окончательной форме, то есть с ДД.ММ.ГГГГ года.

Судья

подпись.

Копия верна: Судья-

Секретарь-