

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

18 октября 2022 г.

г. Краснодар

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе:

председательствующего Перовой М.В.,

судей Кузьминой А.В., Бендюк А.К.

по докладу судьи краевого суда Кузьминой А.В.,

при ведении протокола помощником судьи Казанцевым В.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к <ФИО>2 о сносе самовольной постройки,

по апелляционной жалобе представителя администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи по доверенности <ФИО>1 на решение Адлерского районного суда города Сочи Краснодарского края от 22 марта 2022 года.

Заслушав доклад судьи, судебная коллегия

установила:

представитель администрации города Сочи по доверенности <ФИО>6 обратилась в суд с иском к <ФИО>2, в котором просила признать трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером <№...> по адресу: <Адрес...> самовольной постройкой. Обязать <ФИО>2 снести трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером <№...> по адресу: <Адрес...>, бригада <№...>, участок <№...>, за свой счет. Обратить решение к немедленному исполнению. Взыскать с <ФИО>2 в пользу администрации города Сочи судебную неустойку за неисполнение судебного акта в размере <№...> 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.

Обжалуемым решением Адлерского районного суда города Сочи Краснодарского края от 22 марта 2022 года в удовлетворении исковых требований администрации города Сочи к <ФИО>2 о сносе самовольной постройки - отказано.

В апелляционной жалобе, поданной в Краснодарский краевой суд, представитель администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи по доверенности <ФИО>1 просит отменить решение Адлерского районного суда города Сочи Краснодарского края от 22 марта 2022 года, принять по делу новое решение, которым исковые требования администрации города-курорта Сочи удовлетворить в полном объеме. В обоснование доводов жалобы указал, что решение суда первой инстанции незаконно, необоснованно, вынесено с нарушением норм материального права, без полного исследования всех материалов дела.

В возражениях на апелляционную жалобу <ФИО>2 просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились, об уважительности причин неявки суду апелляционной инстанции не сообщили, в связи с чем, руководствуясь статьями 167, 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия, определила, признать их неявку неуважительной, рассмотреть дело в их отсутствие.

В соответствии со статьей 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основанием для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются, в том числе, неправильное применение норм материального права; нарушение или неправильное применение норм процессуального права, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильного решения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, возражений на нее, судебная коллегия полагает, что решение суда первой инстанции подлежит отмене, поскольку такие нарушения норм права были допущены судом первой инстанции при разрешении данного дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, специалистом отдела земельного контроля по Адлерскому району управления муниципального земельного контроля администрации города муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края 29.01.2021 проведено обследование земельного участка с кадастровым номером <№...> по адресу: <Адрес...>

В результате обследования земельного участка установлено, что земельный участок с кадастровым номером <№...> расположен по адресу: <Адрес...>, имеет следующие характеристики: площадь - <№...> кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - дачное хозяйство, принадлежит на праве собственности <ФИО>2, что подтверждается выпиской из ЕГРН № <№...> от <Дата ...>.

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 <Дата ...> 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 <№...>, истец полагает, что имеются признаки самовольной постройки, установленные п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

Суд первой инстанции, отказывая в иске администрации города-курорта Сочи, указал, 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. Кроме того, 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.

Судебная коллегия не может согласиться с таким выводом суда первой инстанции по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В силу пункта 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 условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

На основании пункта 2 части 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Как предусмотрено статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением, соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно части 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков не зависимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

В силу статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 3 Федерального закона от 18 октября 1995 года №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляется на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

При этом согласно части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подаче заявления о выдаче разрешения на строительство к нему прилагаются градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, сведения, которые содержат архитектурные решения, заключение экспертизы градостроительной документации.

Таким образом, разрешение на строительство является подтверждением соответствия объекта всем экологическим, техническим, инженерным и иным требованиям, которые

предъявляются к объекту строительства. Отсутствие проектной документации означает нарушение действующего градостроительного регламента.

Согласно пункту 1 статьи 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.

Пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. 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.

Пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, 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 установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как следует из положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, иск о сносе самовольной постройки может быть удовлетворен, если указанная постройка осуществлена на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо создана без получения на это необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. При этом в связи с возведением данной постройки нарушены права и охраняемые интересы других лиц либо создается угроза жизни и здоровью граждан.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года №10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» суд, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, а равно о сносе самовольной постройки, должен установить, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. При этом иск о признании права собственности на самовольную постройку (равно об отказе в иске о сносе самовольной постройки) подлежит удовлетворению только в единственном случае - это если единственным признаком самовольного строительства является отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода в эксплуатацию, к получению которых лицо предпринимало меры. 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.

Судом первой инстанции в ходе рассмотрения дела была проведена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно выводам, изложенным в заключении эксперта <ФИО>7, 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 <№...> от общей площади закономерного участка, что соответствует «Правилам землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи» от 29.12.2009г. №202 (ред. от 13.05.2019) на основании Градостроительного плана земельного участка 05.11.2014г. 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 этаже 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, осадков 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 – совмещенная 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 СНиП 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\*; СНиП 22-301-2000\*).

Электроснабжение - от городских сетей, (электрический щит с прибором учета установлен на капитальную стену дома), акты <№...> от <Дата ...> и <№...> от <Дата ...>. допуска (замены, проверки) расчетных приборов учета <...>

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 «<...>» от <Дата ...>.

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

В этой зоне на данном участке не размещены воздушные линии электропередач. Подъезд пожарных машин к данному дому обеспечен со стороны дороги.

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 <№...>», 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 <№...> по адресу: <Адрес...>, который находится в собственности <ФИО>2, 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.

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

Как указано в статье 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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 19 декабря 2003 года №23 «О судебном решении» 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 (ст. 67, ч. 3 ст. 86 ГПК 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.

Из содержания указанных норм в их взаимосвязи следует, что оценка доказательств, в том числе заключений экспертов, должна производиться судом не произвольно, а по правилам, установленным законом; заключение эксперта подлежит оценке в совокупности с другими доказательствами по делу. Закон обязывает суд дать оценку каждому предоставленному доказательству, включая заключение эксперта, указать обстоятельства, которые он считает установленными по делу, а также обосновать это мнение.

Оценив, представленное в материалы дела заключение судебной строительно-технической экспертизы, судебная коллегия приходит к следующему.

В силу частей 1 и 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство и реконструкция объектов капитального строительства, осуществляется на основании разрешения на строительство.

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.

В нарушение требований статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в установленном порядке разрешение органа местного самоуправления на возведение спорного объекта недвижимости <ФИО>2 оформлено не было.

Согласно части 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации для ввода объекта в эксплуатацию застройщик должен обратиться в орган государственной власти или местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и приложением документов, перечень которых определен частью 3 статьи Кодекса. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию возможна только при установлении факта соответствия построенного объекта требованиям технических регламентов, проектной документации, техническим условиям, энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта

капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (часть 3 статьи 55). Исходя из норм частей 5,6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации непредставление необходимых документов, равно как и обращение с заявлением неуполномоченного лица, является основанием к отказу органа государственной власти либо местного самоуправления в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию часть 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации определены необходимые документы, в том числе, заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (пункт 9 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ). Доказательством законченности строительства и готовности объекта к эксплуатации является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданный компетентным органом в соответствии с действующим законодательством. Соответствие построенного объекта нормам и требованиям законодательства надлежит подтвердить уполномоченными государственными органами, в том числе и посредством выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, для чего объект проходит государственную экспертизу соответствия нормам и правилам.

Отсутствие разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию свидетельствует об отсутствии подтвержденного в установленном законом порядке соответствия построенного объекта строительным, техническим, пожарным, санитарным, экологическим нормам и правилам.

Доказательств принятия ответчиком мер для получения как разрешения на возведение объекта недвижимого имущества, так и акта ввода объекта в эксплуатацию не представлено.

В материалы дела также не представлены доказательства того, что администрацией либо иным лицом чинились препятствия в получении разрешения на строительство или в получении такого разрешения ему было необоснованно отказано до начала возведения постройки.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд РФ в своих решениях, закрепленные в статье 35 Конституции РФ гарантии права собственности предоставляются лишь в отношении права, возникшего на законных основаниях (Постановление от 11 марта 1998 года N 8-П; определения от 25 марта 2004 года N 85-0, от 13 октября 2009 года N 1276-0-0 и от 29 сентября 2011 года N 1071-0-0).

Самовольное же строительство представляет собой правонарушение, а обязанность по сносу самовольной постройки - санкцию за такое правонарушение, как это предусмотрено статьей 222 ГК РФ (определения от 3 июля 2007 года N 595-О-П, от 17 января 2012 года N 147-0-0 и др.).

Статьей 25 Федерального закона от 17 ноября 1995 года № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.



Учитывая возведение спорного строения в отсутствие разрешительной документации, судебная коллегия приходит к выводу, что спорный объект капитального строительства обладает признаками самовольной постройки в соответствии с частью 1 статьи 222 ГК РФ.

В соответствии с положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, 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 (пункт 2).

Решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимается судом либо в случаях, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, органом местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории) (пункт 3.1).

Данная норма согласуется с положениями статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, учитывая фактические обстоятельства дела, оценив представленные сторонами доказательства, требования администрации города-курорта Сочи о сносе самовольной постройки нашли свое подтверждение в ходе рассмотрения дела, в связи с чем подлежат удовлетворению.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 206 ГПК РФ при принятии решения, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

Такое указание может быть произведено судом с учетом конкретных обстоятельств дела и только при наличии соответствующего ходатайства истца.

Таким образом, при указанных обстоятельствах судебная коллегия считает необходимым предоставить администрации города-курорта Сочи право осуществить фактический снос объекта капитального строительства, в случае неисполнения решения суда о сносе

самовольной постройки в установленный Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Истцом также заявлено требование о взыскании с ответчика судебной неустойки в размере <№...> рублей в день, за каждый день просрочки исполнения.

В соответствии с частью 3 статьи 206 ГПК РФ суд по требованию истца вправе присудить в его пользу денежную сумму, подлежащую взысканию с ответчика на случай неисполнения судебного акта, в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения.

На основании пункта 1 статьи 308.3 Гражданского кодекса РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1).

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 07.02.2017) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре.

Судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства (часть 4 статьи 1 ГПК РФ, части 1 и 2.1 статьи 324 АПК РФ) (пункт 31).

Определяя размер присуждения денежных средств в случае неисполнения судебного акта по настоящему гражданскому делу, судебная коллегия с учетом объема удовлетворенных исковых требований, степени затруднительности исполнения судебного акта, возможности ответчика по добровольному его исполнению полагает, что заявленный истцом размер судебной неустойки в 10 000 рублей является соразмерным и подлежащим удовлетворению.

Руководствуясь статьями 328-329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Адлерского районного суда города Сочи Краснодарского края от 22 марта 2022 года – отменить.

Принять по делу новое решение, которым исковое заявление администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к <ФИО>2 о сносе самовольной постройки – удовлетворить.

Признать трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером <№...> по адресу: <Адрес...> самовольной постройкой.

Обязать <ФИО>2 снести трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером <№...> по адресу: <Адрес...> за свой счет.

Взыскать с <ФИО>2 в пользу администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи судебную неустойку за неисполнение судебного акта в размере <№...>) 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 муниципального образования городской округ город-курорт 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.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия, может быть обжаловано в течение трех месяцев в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции.

Председательствующий: М.В. Перова

Судьи: А.В. Кузьмина

А.К. Бендюк