

## РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

\_\_\_\_\_ г. г. Новосибирск

Новосибирский районный суд Новосибирской области в составе судьи \_\_\_\_\_, при помощнике судьи \_\_\_\_\_ с участием представителя истца \_\_\_\_\_,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению \_\_\_\_\_ к администрации р. \_\_\_\_\_ Новосибирского района Новосибирской области о признании права собственности на самовольную постройку,

установил:

\_\_\_\_\_ обратился в суд с вышеуказанным иском, в обоснование которого указал, что истцу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью \_\_\_\_\_ кв.м с кадастровым номером № \_\_\_\_\_, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, р. \_\_\_\_\_, виды разрешенного использования: легкая промышленность (6.3); фармацевтическая промышленность (6.3.1.); пищевая промышленность (6.4); строительная промышленность (6.6); энергетика (6.7); склады (6.9); коммунальное обслуживание (3.1); объекты гаражного назначения (2.7.1); объекты придорожного сервиса (4.9.1); обслуживание автотранспорта (4.9); связь (6.8); земельные участки (территории) общего пользования (12.0). Данный участок образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером № \_\_\_\_\_ на основании межевого плана. На земельном участке с кадастровым номером № \_\_\_\_\_ был расположен объект незавершенного строительства, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, готовность \_\_\_\_\_%, принадлежащий истцу на праве собственности. Постановлением главы р. \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ утвержден градостроительный план на земельный участок с кадастровым номером № \_\_\_\_\_ Разрешением на строительство от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ -И на земельном участке истцу разрешено строительство объекта капитального строительства «Станция технического обслуживания комплекса автосервиса». В \_\_\_\_\_ году строительство было завершено. Для дальнейшего оформления документов на объект капитального строительства, был получен технический паспорт, составленный по состоянию на \_\_\_\_\_ согласно которому, в связи с образованием одного здания в результате завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером № \_\_\_\_\_ здание имеет назначение: нежилое, наименование: станция технического обслуживания комплекса автосервиса, год завершения строительства: \_\_\_\_\_, площадь \_\_\_\_\_ кв.м. \_\_\_\_\_ истец обратился в администрацию р. \_\_\_\_\_ Новосибирского района Новосибирской области с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. \_\_\_\_\_ истец получил уведомление об отказе в предоставлении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию объекта капитального строительства в связи с несоответствием параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации.

Просит признать право собственности на здание, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, р. \_\_\_\_\_

В судебное заседание истец не явился, извещен надлежащим образом.

Представитель истца в судебном заседании заявленные исковые требования поддержал, просил иск удовлетворить.

Представитель ответчика администрации р [REDACTED] Новосибирского района Новосибирской области в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, представил письменный отзыв, в котором не возражал удовлетворить требования, просил дело рассмотреть в его отсутствие.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно п. 1 ст. 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ).

В соответствии со ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 11 Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от [REDACTED] № [REDACTED] «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (ст. 218 ГК РФ).

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью.

Поэтому, при рассмотрении требований о признании права собственности на объект самовольного строительства в порядке ст. 222 ГК РФ истец должен доказать, что он принял все необходимые меры для того, чтобы начать строительство с соблюдением установленного законом порядка.

В соответствии с п. 1,3 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.

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.

Судом установлено, что [REDACTED] принадлежит на праве собственности земельный участок, площадью [REDACTED] кв.м с кадастровым номером N [REDACTED], расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, [REDACTED] виды разрешенного использования: легкая промышленность (6.3); фармацевтическая промышленность (6.3.1.); пищевая промышленность (6.4); строительная промышленность (6.6); энергетика (6.7); склады (6.9); коммунальное обслуживание (3.1); объекты гаражного назначения (2.7.1); объекты придорожного сервиса (4.9.1); обслуживание автотранспорта (4.9); связь (6.8); земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Данный участок образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером №..., что подтверждается межевым планом.

На земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен объект незавершенного строительства, назначение: не определено, общая площадь [REDACTED] кв.м, степень готовности [REDACTED] %, адрес: Новосибирская область, Новосибирский район, р. [REDACTED], кадастровый № [REDACTED] /казанный объект принадлежит истцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от [REDACTED]

Постановлением главы р. [REDACTED] от [REDACTED] утвержден градостроительный план № № [REDACTED] на земельный участок с кадастровым номером № [REDACTED]

Разрешением на строительство от [REDACTED] -И на земельном участке истцу разрешено строительство объекта капитального строительства «Станция технического обслуживания комплекса автосервиса».

В [REDACTED] году строительство объекта было завершено.

Согласно техническому плану здания от [REDACTED], подготовленному в связи с образованием одного здания в результате завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED] здание имеет назначение: нежилое, наименование: станция технического обслуживания комплекса автосервиса, год завершения строительства: [REDACTED] площадь [REDACTED] кв.м.

Спорный объект расположен в границах вышеуказанного земельного участка, что подтверждается топографическим планом.

В соответствии с экспертным заключением ООС [REDACTED] № [REDACTED] незавершенный строительством объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № [REDACTED] по [REDACTED] Новосибирского района Новосибирской области, является объектом капитального строительства, вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, имеющие неразрывную связь с землей, и перемещение которых невозможно без повреждения его конструкций, соответствует градостроительным, строительно-техническим нормам и правилам, санитарно-эпидемиологическим требованиям, не противоречит пожарным нормам и правилам. Количественные и качественные характеристики элементов объекта исследования соответствуют завершеному строительством объекту и готово к вводу в эксплуатацию.

При обращении в администрацию р. [REDACTED] Новосибирского района Новосибирской области, истцу было отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию со ссылкой на несоблюдение требований ГрК РФ, а именно несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации.

Однако, как следует из акта экспертного исследования от [REDACTED] разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории. Кроме того, согласно Градостроительному плану земельный участок с кадастровым номером № [REDACTED] относится к зоне производственной деятельности, вид разрешенного использования земельного участка позволяет располагать на нем такие объекты капитального строительства, как станции технического обслуживания автомобилей, магазины, гаражи, автостоянки.

Анализ исследованных судом материалов дела свидетельствует о том, что строительство объекта недвижимости истца осуществлялось на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности. Объект строительства соответствует всем строительным нормам и правилам, спорное помещение по своему размещению, типу строения, примененным материалам, степени благоустройства соответствует необходимым для данного типа помещения правилам СНиП и ГОСТ, безопасно и пригодно к эксплуатации, соответствует всем пожарным и санитарным нормам; объект строительства находится в границах земельного участка, отведенного для его эксплуатации, не нарушает прав и законных интересов других лиц, не угрожает жизни и здоровью граждан, в связи с чем, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований.

При этом суд принимает во внимание то обстоятельство, что истцом предпринимались необходимые меры к надлежащему оформлению своих прав, однако, по обстоятельствам, не зависящим от воли истца, он лишен возможности во внесудебном порядке оформить право собственности на спорный объект недвижимости.

Руководствуясь ст. 194,198 ГПК РФ,

решил:

иск [REDACTED] удовлетворить.

Признать за [REDACTED] право собственности на здание, общей площадью [REDACTED] кв.м, назначение объекта недвижимости: нежилое, наименование объекта: станция технического обслуживания комплекса автосервиса, расположенное на земельном участке с кадастровым номером № [REDACTED] по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, [REDACTED]

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Новосибирский районный суд Новосибирской области.

Решение в окончательной форме изготовлено [REDACTED]

Судья [REDACTED]

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № [REDACTED] в Новосибирском районном суде Новосибирской области.

Суд:

Новосибирский районный суд (Новосибирская область) [REDACTED]

Судьи дела:

[REDACTED]

[REDACTED]