

Дело № 2-513/2021 (2-4739/2020)
УИД: 32RS0001-01-2015-002787-84

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

14 апреля 20202 года

г. Брянск

Бежицкий районный суд г. Брянска в составе:
председательствующего судьи
при секретаре

Моисеевой И.В.,
Оськиной Д.С.,

с участием: представителя истца по доверенности Фетисова Д.А., представителя ответчика Конкурсного управляющего ООО «Торговый дом Бетон» - Михальцова А.В. по доверенностям Редникиной Н.Г., третьего лица конкурсного управляющего ООО «Пересвет-Инвест» Гусева С.В., представителя третьего лица Союза собственников недвижимости «Приозерный» по доверенности Осипчука Р.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Маклачкова Геннадия Леонидовича к обществу с ограниченной ответственностью «Торговый дом Бетон» о пресечении действий по незаконному строительству жилого многоквартирного дома на земельном участке, о признании постройки самовольной постройкой, сносе самовольной постройки,

У С Т А Н О В И Л:

Маклачков Г.Л. обратился в суд к обществу с ограниченной ответственностью «Торговый дом Бетон» (далее по тексту – ООО «ТД Бетон», ответчик) о пресечении действий по незаконному строительству жилого многоквартирного дома на земельном участке, о признании постройки самовольной постройкой, о сносе самовольной постройки, ссылаясь на то, что он является собственником земельного участка площадью 1016 кв.м., кадастровый номер 32:28:0011704:2175, расположенного по адресу: г.Брянск, ул.Почтовая, 96. На указанном участке, в соответствии с его разрешенным видом использования, Маклачков Г.Л. осуществляет строительство двухэтажного индивидуального жилого дома для постоянного проживания его семьи.

На соседнем земельном участке всего в нескольких метрах от его дома ООО «ТД Бетон» осуществляет незаконное самовольное строительство трехэтажного многоквартирного жилого дома, состоящего из пяти блок-секций, в нарушение установленных законов и правил, так как ООО «ТД Бетон» было разрешено возвести блокированный жилой дом на 5 блоков, количество этажей равно 3.

В иске Маклачков Г.Л. указывает, что указанное строительство создаёт угрозу жизни и здоровью ему, членам его семьи, лицам, нанятых истцом для выполнения работ на его участке, а также и лицам, работающим на незаконно возводимом объекте капитального строительства ответчика. Последствия возведения сложного объекта капитального строительства ответчика, без прохождения предусмотренных законом правил и процедур, могут привести к жертвам, существенной утрате здоровья людей. В качестве негативных последствий, указывает на существующую возможность причинения Маклачкову Г.Л. имущественного ущерба.

В результате деятельности по созданию ответчиком многоквартирного жилого дома значительный ущерб также может быть причинен и гражданам, которые могут попасть в категорию «обманутых дольщиков», так как указанное строительство осуществляется в

том числе и за счет денежных средств граждан, приобретающих квартиры в указанном доме.

Считает возводимую ответчиком постройку самовольной, а действия ответчика - создающими опасность причинения вреда, а потому подлежащими пресечению и запрещению, нарушающими его права и создающими угрозу их нарушения впоследствии.

Просил пресечь действия ООО «ТД Бетон» по незаконному строительству жилого многоквартирного дома на земельном участке кадастровый номер 32:28:0011704:2176, создающие угрозу нарушения прав Маклачкова Г.Л.; признать постройку, возводимую ООО «ТД Бетон» на земельных участках с кадастровыми номерами 32:28:0011704:2176 и 32:28:0011704:2177, расположенных по адресу: Брянская обл. г.Брянск, ул.Почтовая, 96, самовольной постройкой; обязать ООО «ТД Бетон» снести самовольную постройку, возводимую на земельных участках с кадастровыми номерами 32:28:0011704:2176 и 32:28:0011704:2177, расположенных по адресу: Брянская обл. г.Брянск, ул.Почтовая, 96, в срок не позднее одного месяца со дня вступления решения суда по настоящему иску в законную силу.

В ходе рассмотрения дела представитель истца Маклачкова Г.Л. по доверенности Фетисов Д.А. уточнил иски требования и просил суд:

- признать самовольной постройку, возведенную ООО «Торговый Дом Бетон» на земельных участках с кадастровыми номерами 32:28:0011704:2176 и 32:28:0011704:2177, расположенных по адресу: Брянская обл., г.Брянск, ул. Почтовая, д. 96 (территория коттеджного поселка «Приозерный»),

- обязать ООО «Торговый Дом Бетон» осуществить снос указанной самовольной постройки за свой счет.

Истец Маклачков Г.Л. в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте его проведения судом извещен надлежаще.

Его представитель по доверенности Фетисов Д.А. в судебном заседании уточненные иски требования поддержал в полном объеме, указал, что после проведенной судебной экспертизы имеются все основания считать спорную постройку самовольной, при этом также установлено, что приведение объекта незавершенного строительства в соответствие с проектной документацией невозможно без полного демонтажа, в связи с чем считает, что заявленный иск обоснован и подлежит удовлетворению.

Представитель ответчика Конкурсного управляющего ООО «Торговый дом Бетон» - Михальцова А.В. по доверенностям Редника Н.Г. иски требования обоснованными не признала, просила оставить их без удовлетворения. Считает, что материалы дела не содержат доказательств, свидетельствующих о том, что спорная постройка имеет существенные нарушения градостроительных норм и правил. Считает, что истец злоупотребляет своим правом, поскольку материалами дела, в том числе экспертным заключением не имеется вывода о том, что постройка угрожает жизни либо здоровью смежных землепользователей. Считает, что в случае сохранения постройки, это даст возможность его реализации, и, как следствие, даст возможность увеличить конкурсную массу.

Представитель третьего лица конкурсного управляющего ООО «Пересвет-Инвест» Гусев С.В. считает также требования не подлежащими удовлетворению, указывая на недоказанность истцом того обстоятельства, что постройка угрожает жизни и здоровью третьих лиц.

Представитель третьего лица Союза собственников недвижимости «Приозерный» по доверенности Осипчук Р.В. считает заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Третье лицо Лебедева С.Ю., представитель третьего лица Лебедевой С.Ю. по доверенности Горбачев К.Н., представитель третьего лица Управления по строительству и развитию территории г. Брянска, представитель третьих лиц Управления Росреестра по Брянской области, Брянской городской администрации, Государственной строительной инспекции Брянской области, ООО «ВСК-Нефтебывт», УФНС России по Брянской области, ООО «ВИКОЙЛ», ООО «Литер-Транс», ООО «Респект», АКБ «Пересвет» (ПАО), АО «Российский сельскохозяйственный банк», ООО «Светал», третьи лица – Макеева В.В., Солдатенкова С.И., Зубцова С.Н., в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте его проведения судом извещены надлежаще.

Выслушав объяснения сторон, изучив письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Решением Арбитражного суда Брянской области от 29.04.2019 по делу № А09-14524/2017 ООО «Торговый дом Бетон» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства. В настоящее время конкурсным управляющим утвержден Михальцов А.В.

Как установлено судом, ООО «Торговый дом Бетон» является собственником земельных участков площадью 1014 кв.м. и 1018 кв.м. с кадастровыми номерами 32:28:0011701:2176 и 32:28:0011701:2177, расположенных по адресу: г. Брянск, Бежицкий район, ул. Почтовая, 96, что подтверждено имеющимися в материалах дела выписками из ЕГРН. Указанные земельные участки отнесены Правилами землепользования и застройки г. Брянска к зоне Ж1.

Изначально для строительства объекта на вышеназванных земельных участках ООО «Торговый дом Бетон» получено разрешение на строительство RU32301-000-2419-А в дополнение к ранее выданному разрешению на строительство от 05.06.2014 № RU32301000-2419 в связи с корректировкой проекта и уточнение технико-экономических показателей на строительство блокированного жилого дома на 5 блоков (т.1. л.д.25).

Впоследствии ООО «Торговый дом Бетон» получено разрешение на строительство № 32-301-2419-Б-2016 от 29.07.2016 года (т.6 л.д. 110), согласно которому обществу было разрешено построить на земельных участках 5 многоквартирных блокированных трехэтажных жилых домов с придомовыми участками.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Брянска, утвержденных решением Брянского городского совета народных депутатов от 26.07.2017 № 796, зоне Ж1 соответствует зона застройки индивидуальными жилыми домами, которая допускает размещение блокированных жилых домов.

В соответствии с п. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно п. 1 ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (п. 2 ст. 260 ГК РФ).

В соответствии с п.п. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, 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.

Согласно положениям пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий,

общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

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.

В силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации законом не установлен запрет на признание права собственности на самовольную постройку, а определены условия возникновения указанного права, при этом данные положения подлежат применению в совокупности с другими нормами права, регулирующими правоотношения, связанные с недвижимостью. При этом возможность сноса самовольной постройки связывается не с формальным соблюдением требований о получении разрешения ее строительства, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и нарушением прав третьих лиц.

Как следует из разъяснений постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", при рассмотрении споров, связанных с самовольной постройкой, суд должен установить, 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.

Из приведенной выше нормы закона и разъяснений по ее применению следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом не только с соблюдением требований о получении разрешения на ее строительство, но и с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Поскольку устранение последствий нарушения должно соответствовать самому нарушению и не приводить к причинению несоразмерных убытков, снос объекта самовольного строительства является крайней мерой.

Рассматривая обоснованность заявленных требований о сносе самовольной постройки, судом по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой было поручено ООО «Проектный институт ГПИСТРОЙМАШ».

Согласно описательной части экспертного заключения № 25-2022, экспертом было установлено, что в соответствии с проектной документацией и выданными техническими условиями, недостроенный объект капитального строительства, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами 32:28:0011701:2176 и 32:28:0011701:2177, расположенных по адресу: г. Брянск, ул. Почтовая, д. 96 (территория коттеджного поселка

«Приозерный») позиционируется как блокированный жилой дом, состоящий из пяти блоков.

Однако, при фактическом осмотре экспертом объекта капитального строительства можно сделать вывод, что объект изначально строился как многоквартирный жилой дом на 5 подъездов и в процессе строительства были начаты работы по его переустройству в дома блокированной застройки, работы по переустройству не завершены. Об этом свидетельствует: фактическим выполненным наружный газопровод, который противоречит выданным техническим условиям ОАО «Брянскоблгаз» на присоединение к газораспределительной сети объекта газификации природным газом № 709,710,711,712,713 от 12.09.2013.; отсутствие разделения технического подполья на пять блоков с отдельными входами в них; присутствие одного ввода для подачи электроэнергии; присутствие на этажах ниш для поэтажных щитков; присутствие дополнительных дымоходов, ниш и вентиляционных каналов неотраженных в проектной документации; присутствию на этаже в блоке № 1 подъездных дверей с кодовыми замками для многоквартирных подъездов; присутствие в проекте и фактически общего домового имущества.

При этом, были выявлены многочисленные отклонения от проектной документации и нарушения нормативных требований: кровля, сети газопотребления наружные и внутренние стены не соответствуют проекту и нормативным требованиям и условиям.

Указанное, по мнению суда, свидетельствует о том, что спорный объект незавершенного строительства нельзя признать соответствующим выданной разрешительной документации как блокированный жилой дом на 5 блоков и позволяет сделать вывод о том, что объект, как многоквартирный жилой дом на 5 подъездов, создан (возведен) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта и, следовательно, признается самовольной постройкой.

Кроме того, незавершенный объект строительства находится в неудовлетворительном состоянии в результате того, что застройщик (собственник) не обеспечил его консервацию согласно п. 4 ст. 52 ГрК РФ, в результате чего имеются последствия в виде отслоения штукатурных слоев на фасадах и внутри помещения, частичное разрушение наружных стен, коррозия деревянных конструкций, коррозия несущих металлических элементов здания, появления плесени, грибков и растительности на строительных конструкциях, трещины по фасаду.

Согласно заключению эксперта № 25-2022 ООО «Проектный институт ГПИСТРОЙМАШ» постройка, возведенная на земельных участках с кадастровыми номерами 32:28:0011701:2176 и 32:28:0011701:2177, расположенных по адресу: г. Брянск, ул. Почтовая, д. 96 (территория коттеджного поселка «Приозерный»), градостроительным и строительным нормам и правилам не соответствует. Неустранение вышеобозначенных нарушений может создать угрозу безопасности объекта и повлечь нарушения прав и законных интересов третьих лиц, создавать угрозу жизни и здоровья граждан. При этом, вывод о соответствии постройки требованиям санитарного, пожарного, экологического законодательства, а также Правилам землепользования и застройки, в том числе, в части соблюдения разрешенных параметров строительства, видов разрешенного использования земельных участков сделать невозможно до завершения строительства объекта. Приведение фактически возведенного объекта незавершенного строительства в соответствие с представленной в материалы дела проектной документации фактически невозможно, поскольку нарушения были допущены сначала его строительства и устранение допущенных нарушений невозможно без полного демонтажа объекта или демонтажа его существенной части или полной переработки проектной документации, учитывая настоящее состояние здания, с перерасчетом несущей способности здания и

конструктивных элементов, теплотехнических параметров, а также учитывая правила землепользования и застройки.

Указанное заключение, по мнению суда, свидетельствует о том, что устранение нарушения в виде угрозы безопасности объекта и нарушения прав и законных интересов третьих лиц, а также создании угрозы жизни и здоровью граждан может быть осуществлено путем полного демонтажа объекта, т.е. его сноса. В связи с изложенным, суд отклоняет доводы ответчика о недоказанности истцом обстоятельств, которые могли бы повлечь снос самовольно возведенного строения.

Доводы представителя конкурсного управляющего о том, что снос объекта капитального строительства нарушит права кредиторов ООО «Торговый дом Бетон», поскольку в случае его реконструкции и дальнейшей реализации, кредиторы могут иметь возможность получения денежных средств, по мнению суда, не могут являться основанием для отказа в сносе объекта капитального строительства. Спорный объект не соответствует его проектной документации, имеются основания для его сноса, предусмотренные ст.222 ГК РФ, его сохранение на спорном земельном участке не может быть оправдано интересами кредиторов, включение самовольной постройки в конкурсную массу противоречит действующему законодательству.

Также не является основанием для отказа в иске с учетом установленных обстоятельств доводы об отсутствии денежных средств у ООО «Торговый дом Бетон» денежных средств, необходимых для осуществления сноса.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить.

Признать самовольной постройку, возведенную ООО «Торговый Дом Бетон» на земельных участках с кадастровыми номерами 32:28:0011704:2176 и 32:28:0011704:2177, расположенных по адресу: Брянская обл., г.Брянск, ул. Почтовая, д. 96 (территория коттеджного поселка «Приозерный»),

- обязать ООО «Торговый Дом Бетон» осуществить снос указанной самовольной постройки за свой счет.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Брянский областной суд, в месячный срок со дня принятия решения суда в окончательной форме.

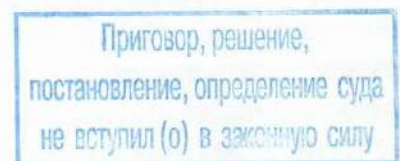
Председательствующий, судья

И.В. Моисеева

Мотивированное решение изготовлено 15.04.2022.

Председательствующий, судья

И.В. Моисеева



...ский районный суд г. Брянска
пронумеровано и скреплено печатью
двух листов

подпись

