

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

ВЕРХОВНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 01 июня 2021 года по делу № 33-5101/2021

Судья в 1-й инстанции Григорьевская И.В. дело № 2-39/2021

УИД 91RS0012-01-2020-002407-22

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым в составе:

председательствующего судьи	Гоцкалюка В.Д.
Судей	Бондарева Р.В. Белюсовой В.В.
при секретаре	Кочмареве Н.В.

заслушав в открытом судебном заседании в городе Симферополе по докладу судьи В.Д. Гоцкалюка гражданское дело по иску Богачева В.В. к Администрации города Керчи Республики Крым, третьи лица – Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Крымский филиал Государственного унитарного предприятия Республики Крым «Крым БТИ» о признании права собственности на домовладение и земельный участок,

по апелляционной жалобе Богачева В.В. на решение Керченского городского суда Республики Крым от 03 марта 2021 года,

у с т а н о в и л а:

Богачев В.В. обратился в суд с иском к Администрации города Керчи Республики Крым, третьи лица – Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Крымский филиал Государственного унитарного предприятия Республики Крым «Крым БТИ» в котором просил признать за ним право собственности на жилой дом, площадью 140,3 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, кадастровый № , признать за ним право собственности на земельный участок, площадью 800 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под индивидуальное жилищное строительство, кадастровый квартал №.

Требования мотивированы тем, что он является застройщиком и пользователем участка, расположенного по адресу: <адрес>. В соответствии с архивной выпиской из приложения к решению Керченского горисполкома от 12 апреля 1956 года №, выданной ГКУ РК «Государственный архив Республики Крым. Списки граждан, которые возвели строения на самовольно-захваченных земельных участках по Орджоникидзевскому и Сталинскому районам города Керчи были утверждены исполкомом Керченского городского Совета депутатов трудящихся от 12 апреля 1956 года №, что подтверждается архивной выпиской из заседания Керченского горисполкома. Согласно данным Технического паспорта на жилой дом по адресу <адрес>, выданного Керченским бюро технической инвентаризации, по состоянию на 27 мая 1993 года, домовладение состояло из жилого дома литер А, и гаража литер Б. Согласно данным Технического паспорта на жилой дом индивидуального жилищного фонда по адресу <адрес>, выданного ООО ИК «Рада», по состоянию на 19 января 2014 года, общая площадь используемого земельного участка составляет 1148 кв.м, площадь жилого дома литер А, 140,3 кв.м. Согласно данным технического паспорта на жилой дом индивидуального жилищного фонда по адресу <адрес>, выданного ГУП РК «Крым БТИ», по состоянию на 10 марта 2016 года домовладения общая площадью 140,3 кв.м., расположенного на участке площадью 1121 кв.м. План застройки земельного участка по <адрес> был согласован Управлением архитектуры и градостроительства г. Керчи 06 июля 1993 года. Решением Исполнительного комитета Керченского

городского совета народных депутатов № от 13 августа 1993 года, были узаконены самовольно выстроенные жилые строения и надворные постройки по адресу <адрес>. Истец представил и просит учесть выводы заключения строительно-технического экспертного исследования № от 14 декабря 2018 года, где указано, что жилой дом, возведенный по адресу: <адрес> соответствует разрешительной документации, не нарушает права и интересы третьих лиц.

Комиссией по учету объектов земельных отношений, осуществляемого по результатам муниципального земельного контроля на территории муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым учтена самовольная постройка, расположенная по адресу: <адрес>9. В 2018 году вынесено заключение администрацией гор. Керчи, о возможности использовать в качестве объекта индивидуального жилищного строительства самовольную постройку, возведенную Богачевым В.В. до 18 марта 2014 года и учтенную органами местного самоуправления под № 69, расположенную по адресу <адрес>.

20 октября 2017 года истцом были поданы документы в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, однако, им было получено сообщение об отказе в государственной регистрации в связи с не предоставлением правоустанавливающих документов на земельный участок, указано, что заявителем предоставлено решение Исполнительного комитета Керченского городского совета народных депутатов № 1382 от 13 августа 1993 года. «Об узаконении самовольно выстроенных строений и разрешении строительства в индивидуальных домовладениях», в котором отсутствует описание объекта недвижимости, в связи с чем невозможно определить, какой именно дом был узаконен.

Решением Керченского городского суда Республики Крым от 03 марта 2021 года в удовлетворении иска Богачева В.В. отказано.

В апелляционной жалобе Богачев В.В. просит отменить решение суда первой инстанции, принять по делу новое, об удовлетворении иска в полном объеме. Обжалуемое решение считает незаконным и необоснованным, постановленным с нарушением норм материального и процессуального права.

Заслушав докладчика, пояснения лиц явившихся в судебное заседание, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, в соответствии со статьей 327-1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия приходит к следующему.

Из содержания положений статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует, что суд обязан разрешать дела на основании Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, её субъектов и органов местного самоуправления.

В соответствии с частью 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации апелляционное производство как один из процессуальных способов пересмотра не вступивших в законную силу судебных постановлений, предполагает проверку законности и обоснованности решения суда первой инстанции исходя из доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления. Суд оценивает имеющиеся в деле, а также дополнительно представленные доказательства, если признает, что они не могли быть представлены стороной в суд первой инстанции; подтверждает указанные в обжалованном решении суда факты и правоотношения или устанавливает новые факты и правоотношения.

Согласно части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О судебном решении» № 23 от 19 декабря 2003 года, решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному

правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании, а так же тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Из материалов дела следует, что согласно архивной выписки из протокола заседания Керченского горисполкома от 12 апреля 1956 года № 16, утверждены списки граждан, которые возвели строения на самовольно захваченных земельных участках по Сталинскому и Орджоникидзевскому районам города Керчи (т. 1 л.д.122).

Согласно архивной выпиской из приложения к решению Керченского горисполкома от 12 апреля 1956 года №, выданной ГКУ РК «Государственный архив Республики Крым 26 октября 2017 года № Т-4902, Богачев М.Е., самовольный застройщик по <адрес>», общая площадь участка 945 кв.м., в т.ч. под застройкой 74 кв.м., оценка дома 5,6 тыс. рублей, год застройки 1952 (т. 1 л.д.8).

План застройки земельного участка по <адрес> был согласован Управлением архитектуры и градостроительства г. Керчи 06 июля 1993 года (т. 1 л.д.21).

Согласно выписки из Решения исполнительного комитета Керченского городского совета народных депутатов № от 13 августа 1993 года, узаконены самовольно выстроенные жилые строения и надворные постройки по адресу <адрес>, владелец - пользователь Богачев В.В., жилой дом лит «А», пристройка лит «а», гараж лит «В» (т. 1 л.д.9).

Согласно данным Технического паспорта на жилой дом индивидуального жилищного фонда по адресу <адрес>, выданного Керченское бюро технической инвентаризации по состоянию на 27 мая 1993 года, зафиксированы наружные обмеры, площадь домовладения по наружным обмерам составляла 51,2 кв.м., внутренние обмеры не зафиксированы, 1968 года постройки указан (т. 1 л.д.12 обрт.).

Согласно данным технического паспорта на жилой дом по <адрес>, выданного ООО ИК «Рада», по состоянию на 19 января 2014 года, общая площадь используемого земельного участка составляет 1148 кв.м, общая площадь жилого дома лит А-140,3 кв.м. (т. 1 л.д.80-89).

Согласно данным Технического паспорта на жилой дом по адресу <адрес>, выданного ГУП РК «Крым БТИ», по состоянию на 10 марта 2016 года домовладение состояло из жилого дома литер «А», и гаража литер «Б», общей площадью 140,3 кв.м., 2 этажа и подвал, на земельном участке площадью 1121 кв.м. Подвал 59,1 кв.м., по 1 этажу 44, 5 кв.м., по 2 этажу 36,7 кв.м. (т. 1 л.д.19)

Сообщением (решением) от 20 октября 2017 года государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Богачеву В.В. отказал в регистрации права собственности на жилой дом расположенный по адресу <адрес> (т. 1 л.д.35).

Кроме того, Богачев В.В. 18 июня 2018 года согласно материалам дела обращался с заявлением в адрес Администрации гор. Керчи о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в границах населенного пункта с расположенного на нем самовольной постройкой и выдачи заключения о возможности признания ее объектом индивидуального жилищного строительства.

13 ноября 2018 года в адрес Богачева В.В. сообщено на заявление о предварительном согласовании предоставления в собственность земельного участка на кадастровом плане территории площадью 800 кв.м., расположенного по адресу <адрес>, что согласование не может быть подготовлено, так как на основании пункта 2 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации к заявлению необходимо приложить документы подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, т.е. необходимо предоставить правоустанавливающий документ на жилой дом (т. 1 л.д. 33).

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции исходил из того, что в силу положений пункта 1 статьи 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации определен порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 13 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации схема расположения земельного участка утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, если иное не предусмотрено Кодексом.

Согласно положений статьи 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации - предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9-11 настоящего Кодекса.

Так, согласно пунктов 1, 2 части 3 статьи 2 Закона Республики Крым от 08 августа 2014 года № 46-ЗРК «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Республики Крым» Совет министров Республики Крым в сфере управления и распоряжения имуществом Республики Крым управляет и распоряжается имуществом Республики Крым в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Республики Крым, а также управляет федеральной собственностью, переданной Республике Крым в управление в соответствии с федеральным законодательством, и издает в пределах своих полномочий постановления и распоряжения по вопросам управления и распоряжения имуществом Республики Крым.

Как следует из статьи 2 Закона № 66-ЗРК/2015, «О предоставлении земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» - уполномоченным органом по рассмотрению заявления о предоставлении земельных участков и об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности, является Совет министров Республики Крым или уполномоченный Советом министров Республики Крым исполнительный орган государственной власти Республики Крым, уполномоченный орган местного самоуправления - в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности соответствующего публичного образования.

При этом, 13 ноября 2018 года на заявление Богачева В.В. о предварительном согласовании предоставления в собственность земельного участка на кадастровом плане территории площадью 800 кв.м., расположенного по адресу <адрес>, сообщено что согласование не может быть подготовлено, так как на основании пункта 2 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации к заявлению необходимо приложить документы подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, т.е. необходимо предоставить правоустанавливающий документ на жилой дом.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что правовых оснований для признания судом права собственности за истцом на земельный участок по <адрес>ю 800 кв.м, не имеется.

С таким выводом суда первой инстанции соглашается и судебная коллегия, поскольку вопрос о передаче в собственность земельного участка испрашиваемого истцом в установленном законном порядке не разрешен, а обращение в суд с данным требованием является преждевременным.

Разрешая требования истца о признании права собственности на дом, суд первой инстанции исходил из того, что в соответствии с частью 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

В соответствии с частью 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации - 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.

Анализируя представленные истцом доказательства, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что основания для признания права собственности на домовладение недостроенное, не готовое полностью к эксплуатации, у суда отсутствуют.

Однако с такими выводами суда первой инстанции не может согласиться судебная коллегия.

В соответствии со статьей 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Согласно архивной выписки из протокола заседания Керченского горисполкома от 12 апреля 1956 года №, утверждены списки граждан, которые возвели строения на самовольно захваченных земельных участках по Сталинскому и Орджоникидзевскому районам гор. Керчи.

Согласно архивной выпиской из приложения к решению Керченского горисполкома от 12 апреля 1956 года №, выданной ГКУ РК «Государственный архив Республики Крым 26 октября 2017 года № Т-4902, Богачев М.Е., самовольный застройщик по <адрес>», общая площадь участка 945 кв.м., в т.ч. под застройкой 74 кв.м., оценка дома 5,6 тыс. рублей, год застройки 1952.

План застройки земельного участка по <адрес> был согласован Управлением архитектуры и градостроительства г. Керчи 06 июля 1993 года.

Согласно выписки из Решения исполнительного комитета Керченского городского совета народных депутатов № от 13 августа 1993 года, узаконены самовольно выстроенные жилые строения и надворные постройки по адресу <адрес>, владелец - пользователь Богачев В.В., жилой дом лит «А», пристройка лит «а», гараж лит «В».

Согласно данным Технического паспорта на жилой дом индивидуального жилищного фонда по адресу <адрес>, выданного Керченское бюро технической инвентаризации по состоянию на 27 мая 1993 года, зафиксированы наружные обмеры, площадь домовладения по наружным обмерам составляла 51,2 кв.м., внутренние обмеры не зафиксированы, указан 1968 года постройки.

Согласно данным технического паспорта на жилой дом по <адрес>, выданного ООО ИК «Рада», по состоянию на 19 января 2014 года, общая площадь используемого земельного участка составляет 1148 кв.м, общая площадь жилого дома лит «А» - 140,3 кв.м.

Согласно данным Технического паспорта на жилой дом по адресу <адрес>, выданного ГУП РК «Крым БТИ», по состоянию на 10 марта 2016 года домовладение состояло из жилого дома литер «А», и гаража литер «Б», общей площадью 140,3 кв.м., 2 этажа и подвал, на земельном участке площадью 1121 кв.м. Подвал 59,1 кв.м., по 1 этажу 44, 5 кв.м., по 2 этажу 36, 7 кв.м.

Сообщением (решением) от 20 октября 2017 года государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Богачеву В.В. отказал в регистрации права собственности на жилой дом расположенный по адресу <адрес>.

25 декабря 2018 года Администрацией гор. Керчи вынесено заключение, согласно выводам: самовольная постройка соответствует условиям, указанным в пункте 15 Порядка предоставления земельного участка гражданам, на котором расположена постройка, возведенная самовольно до 18

марта 2014 года и выдачи заключения о возможности признания ее объектом индивидуального жилищного строительства.

Самовольную постройку, возведенную гражданином до 18 марта 2014 года и учтенную органами местного самоуправления Республики Крым под № 69 (л.д.194), расположенную по адресу <адрес> возможно использовать в качестве объекта индивидуального жилищного строительства (т. 1 л.д. 32, 202).

Представитель истца обратился с заявлением о регистрации права (л.д.69-79), сообщением (решением) от 20 декабря 2019 года государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Богачеву В.В. отказал в регистрации права собственности на жилой дом расположенный по адресу <адрес>. С указанием, что не предоставлен Богачевым В.В. правоустанавливающий документ на земельный участок, указано, что заявителем предоставлено решение Исполнительного комитета Керченского городского совета народных депутатов № от 13 августа 1993 года «Об узаконении самовольно выстроенных строений и разрешении строительства в индивидуальных домовладениях», в котором отсутствует описание объекта недвижимости, в связи с чем невозможно определить, какой именно дом был узаконен (т. 1 л.д.34).

При этом, из материалов дела следует, что самовольно занятый земельный участок был в установленном законном порядке учтен органами местного самоуправления, согласно архивной выпиской из приложения к решению Керченского горисполкома от 12 апреля 1956 года №, выданной ГКУ РК «Государственный архив Республики Крым 26 октября 2017 года № Т-4902, Богачев М.Е., самовольный застройщик по <адрес> общая площадь участка 945 кв.м., в т.ч. под застройкой 74 кв.м., оценка дома 5,6 тыс. рублей, год застройки 1952 (т. 1 л.д.8).

Таким образом, самовольно занятый земельный участок был в установленном законном порядке учтен органами местного самоуправления и находится в пользовании Богачева В.В., узаконены самовольно выстроенные жилые строения и надворные постройки по адресу <адрес>, что в свою очередь следует из выписки из Решения исполнительного комитета Керченского городского совета народных депутатов № от 13 августа 1993 года, узаконены самовольно выстроенные жилые строения и надворные постройки по адресу <адрес>, владелец - пользователь Богачев В.В., жилой дом лит «А», пристройка лит «а», гараж лит «В».

В обоснование своей позиции истцом представлено заключение № 582-5 строительно-технического экспертного исследования.

Согласно выводов которого жилой дом, возведенный по адресу: <адрес> соответствует разрешительной документации.

Степень готовности здания жилого дома на дату производства экспертного исследования 14 декабря 2018 года составляет $63,8\% = 0,64$ от нормативной 1. Дом полностью не готов к эксплуатации, строительно - монтажные работы по возведению конструктивных элементов жилого дома, оборудованию инженерными коммуникациями и по отделке помещений не завершены.

Основные конструктивные элементы жилого дома, конструктивная схема здания - здание с несущими стенами. Фундаменты - фундаментные блоки ФБС, монолитный армированный бетон. Состояние конструкций ленточных фундаментов обследуемого здания - удовлетворительное.

Стены наружные толщиной 50 см. - кладка красного кирпича на цементно-песчаном растворе. Визуально определимых существенных дефектов и повреждений несущих конструкций не выявлено. Общее состояние стен здания - удовлетворительное. Перегородки - из красного глиняного кирпича. Толщина перегородок 200 мм. Общее состояние перегородок - удовлетворительное.

Перекрытие - сборные ж/бетонные плиты. Перемычки - ж/бетонные, армированные. Крыша - плоская, совмещенная. Кровля - не оборудована.

Жилой дом оборудован электроснабжением с установкой счетчика потребления электроэнергии. В помещениях 1-го этажа дома оборудована скрытая электропроводка с установкой необходимых электроприборов и оборудования - осветительные приборы, выключатели и розетки.

Водоснабжение - централизованное от городских сетей, во дворе дома установлена колонка и оборудован счетчик потребления воды.

На момент осмотра все коммуникации, оборудованные в доме, находились в рабочем состоянии и были пригодны к эксплуатации. Здание имеет прочный фундамент, выполненный из фундаментных блоков ФБС и монолитного армированного ж/бетона, углубленный в землю на 1,5-метра. Жилой дом состоит из двух этажей и подвала, расположенного под всем домом. Фундамент и стены жилого дома возводились одновременно.

Общая площадь помещений жилого дома составляет 140,3 кв.м., в том числе площадь нежилых помещений подвала составляет 59,1 кв.м., площадь помещений 1-го этажа в капитальных стенах жилого дома - 44,5 кв.м., площадь 2-го этажа составляет 36,7 кв.м., в том числе жилая площадь всего дома - 45,0 кв.м.

Расположение, планировка и техническое состояние здания жилого дома, возведенного на земельном участке домовладения, расположенного по адресу: <адрес> не создает угрозу безопасности и целостности домов, зданий и сооружений, расположенных на соседних земельных участках и не затрагивает интересы и права третьих лиц (т. 1 л.д.22-30).

На основании изложенного, судебная коллегия приходит к выводу о том, что требования истца о признании за ним права собственности на дом возведенный им на земельном участке, находящемся в его пользовании, при указанных обстоятельствах подлежит удовлетворению.

В соответствии со статьей 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материально права или норм процессуального права.

При указанных обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу об отмене решения суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на дом с принятием в данной части нового решения об удовлетворении требования, признании за Богачевым В.В. права собственности на неоконченный строительством жилой дом площадью 140,3 кв.м., расположенный по адресу <адрес>, кадастровый №, степенью готовности 63,8%.

В иной части решение является законным и обоснованным, ввиду чего не подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 328 - 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

Решение Керченского городского суда Республики Крым от 03 марта 2021 года в части отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на дом – отменить, принять в данной части новое решение, которым иск удовлетворить – признать за Богачевым В.В. право собственности на неоконченный строительством жилой дом площадью 140,3 кв.м., расположенный по адресу <адрес>, кадастровый №, степенью готовности 63,8%.

В остальной части решение суда оставить без изменений.

Председательствующий

Гоцкалюк В.Д.

Судьи

Бондарев Р.В.

Белюсова В.В.