

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

**28 октября 2011 года**

**г.\*\*\*\*\* Челябинской области**

\*\*\*\*\* городской суд Челябинской области в составе:  
председательствующего судьи \*\*\*\*\*,  
при секретаре \*\*\*\*\*,  
рассмотрев в открытом судебном заседании, с участием представителей истицы П.С.Н. — П.Ю.А., В.Ю.А., представителей ответчика администрации МО «\*\*\*\*\*» Родикова Д.С. \*\*\*\*\*, представителя ответчиков ООО «Партнер-Инвест», ГУП санаторий «Сосновая горка», Б.Л.В., К.Л.В., Н.К.Г., Д.С.И., Д.И.С., К.В.Б., Т.Ю.И., К.С.А. — Ф.А.А., ответчика и представителя ответчика С.Н.А. — В.П.В. гражданское дело по иску П.С.Н. к ООО «Партнер-Инвест» ГУП санатории «Сосновая горка», администрации МО «\*\*\*\*\*», Б.Л.В., Д.В., Н.К.Г., Ж.О.С., Д.С.И., Д.И.С., К.Р.А. П.Е.В, К.В.Б. Ш.Н.В., К.Н. А., Т.Ю.И., В.М.И., С.Н.А., В.М.А., В.Т.А. К.С.А., Ю.М.А., В.П.В., об оспаривании разрешении на строительство и реконструкцию, признании многоквартирного жилого дома самовольной постройкой и сносе самовольной постройки

**УСТАНОВИЛ:**

П.С.Н. обратилась в суд с иском к ООО «Партнер-Инвест» ГУП санатории «Сосновая горка», администрации МО «\*\*\*\*\*» Б.Л.В., К.Л.В., Н.К.Г., Ж.О.С., Д.С.И., Д.И.С., К.Р.А., П.Е.В., К.В.Б., Ш.Н.В., К.Н.А., Т.Ю.И., С.Н.А., В.М.А., В.Т.А., К.С.А., Ю.М.А., В.П.В. о признании многоквартирного жилого дома самовольной постройкой и сносе самовольной постройки, в котором, после уточнения исковых требований, просила: признать незаконным разрешение главы г.\*\*\*\*\* Ш.А.Г. от 17 января 2005 года №\*, выданное ГУП санаторию «Сосновая горка», на строительство 5-квартирного жилого дома по адресу: \*\*\*\*\*, ГУП санаторий «Сосновая горка», сроком действия до 31 декабря 2005 года; признать незаконным разрешение главы МО «\*\*\*\*\*» С.Г.Ф. от 18 августа 2007 года №\*\*, выданное ГУП санаторию «Сосновая горка» о продлении срока действия разрешения на строительство указанного дома от 17 января 2005 года №\* до 31 декабря 2007 года; признать незаконным разрешение главы МО «\*\*\*\*\*» С.Г.Ф. от 22 июня 2009 года № \*\* \*\*\*\*\*-\*\*, выданное ООО «Партнер-Инвест» на строительство указанного дома, сроком до 31 декабря 2009 года; признать незаконным разрешение главы администрации МО «\*\*\*\*\*» О.А.В. от 02 июня 2010 года № \*\* \*\*\*\*\*-\*\*\*, выданное ООО «Партнер-Инвест» на реконструкцию дома, сроком до 31 декабря 2010 года; признать незаконным разрешение, выданное исполняющим обязанности главы \*\*\*\*\* от 06 октября 2010 года № \*\* \*\*\*\*\*-\*\*\*, выданное

ООО «Партнер-Инвест» на реконструкцию жилого дома на территории ГУП санаторий «Сосновая горка» в \*\*\*\*\* в связи с изменением наименования проекта, сроком действия до 31 декабря 2010 года; признать незаконным разрешение главы администрации МО «\*\*\*\*\*» О.А.В. от 23 декабря 2010 года № \*\* \*\*\*\*\*-\*\*, выданное ООО «Партнер-Инвест» на ввод в эксплуатацию реконструированного 5-этажного 25-квартирного жилого дома, расположенного по адресу: \*\*\*\*\* , дом \*\*; признать самовольной постройкой пятиэтажный 25-квартирный жилой дом, расположенный по адресу: \*\*\*\*\* , дом \* и обязать ответчиков снести его.

В обоснование указала, что у нее в собственности находится жилое помещение, расположенное по адресу: \*\*\*\*\* д.\*, кв.\*, приобретенное на основании договора купли-продажи от 04 ноября 2002 года, право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке. В 2005 году ответчики на земельном участке с кадастровым №\*\*\*\*\* площадью \*\*\*\*\* кв.м, категория земель — земли населенных пунктов, расположенном по адресу: \*\*\*\*\* , пансионат «Сосновая горка», находящемся в собственности субъекта РФ- Челябинской области, с разрешенным использованием для оздоровительных целей, начали осуществлять строительство многоквартирного жилого дома по адресу: \*\*\*\*\* горка», дом \*. Данная постройка, возведенная ответчиками и жилое помещение, принадлежащее П.С.Н. на праве собственности, расположены на расстоянии менее 2-х метров друг от друга, что нарушает право её и членов её семьи на безопасное проживание, создаёт угрозу жизни и здоровью П.С.Н. и членам её семьи. При строительстве данного строения с жилыми квартирами ответчиками не соблюдено минимальное пожаробезопасное расстояние. Также данная постройка осуществлена без правоустанавливающих документов на земельный участок. В 2003 го ГУП санаторий «Сосновая горка» обратилось в администрацию г.\*\*\*\*\* с заявлением о выборе земельного участка под проектирование и строительство 5-квартирного жилого дома №\* на территории санатория. 16 марта 2004 года администрацией г.\*\*\*\*\* был изготовлен акт выбора земельного участка ГУП санаторию «Сосновая горка» под проектирование и строительство 5-квартирного жилого дома №\*, на территории санатория, на месте старого дома №\*, снесенного в 1991 го . Постановлением главы г.\*\*\*\*\* был утвержден акт выбора земельного участка и вынесены постановления №\*\*\* от 16 июля 2004 года «О разрешении на устройство фундаментов 5-квартирного жилого дома 2005 года №\* на территории ГУП санаторий «Сосновая горка» и №\* о 13 от января 2005 года о разрешении ГУП санаторию «Сосновая горка» строительства указанного дома в соответствии с проектом. 17 января 2005 года главой \*\*\*\*\* ГУП санаторию «Сосновая горка» выдано разрешение №\* на строительство дома сроком до 31 декабря 2005 года, которое было продлено сроком до 31 декабря

2006 года. Заказчиком строительства данного дома являлся ГУП санаторий «Сосновая горка», подрядчиком ООО «Партнер-Инвест», однако строительство объекта не осуществлялось. 10 августа 2007 года ГУП санаторий «Сосновая горка» обратилось повторно к главе г.\*\*\*\*\* за разрешением на строительство жилого дома, которое было выдано 18 августа 2007 года, срок действия разрешения был продлён до 31 декабря 2007 года, однако это было разрешение уже на строительство трехэтажного жилого дома, без соответствующей проектной документации. 22 июня 2009 года глава МО «\*\*\*\*\*», по заявлению ООО «Партнер-Инвест» выдал разрешение на строительство трехэтажного 5-ти квартирного жилого дома, сроком действия до 31 декабря 2009 год. В период действия этого разрешения, главой МО «\*\*\*\*\*» было вынесено новое разрешение от 02 июня 2010 года, согласно которому ООО «Партнер-Инвест» разрешается реконструкция 5-ти квартирного дома, срок действия разрешения до 31 декабря 2010 г. Кроме того, и.о. главы МО «\*\*\*\*\*» вынесено новое распоряжение, согласно которому ООО «Партнер-Инвест» разрешается реконструкция жилого дома по адресу: \*\*\*\*\* , ГУП санаторий «Сосновая горка», д.\*., вместо 5-ти квартирного жилого дома в связи с изменением наименования проекта. 23 декабря 2010 года 5-ти этажный 25-квартирный жилой дом бы сдан в эксплуатацию на основании разрешения главы администрации МО «\*\*\*\*\*». Все вышеперечисленные разрешения, выданные администрацией МО «\*\*\*\*\*» на строительство и реконструкцию спорного жилого дома, а также разрешение на ввод объекта в эксплуатацию являются незаконными, так как данная постройка возведена без правоустанавливающих документов на земельный участок и без установленного разрешения на строительство и реконструкцию объектов строения. Кроме того, данная постройка создана с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, которые являются существенными, создающими угрозу жизни и здоровью истицы и членов её семьи (т.1 л.д.2-4, 171-176).

Истица П.С.Н. в суд не явилась, извещена о времени и месте судебного заседания. В переданном в суд письменном заявлении просила о рассмотрении дела в её отсутствие с участием её представителей — П.Ю.А., В.Г.А., иск поддержала. Представители истицы П.С.Н. — П.Ю.А., В.Ю.А., в судебном заседании исковые требования поддержали. Представители ответчика администрации МО «\*\*\*\*\*» Родиков Д.С. иск не признал, суду пояснил, что истицей пропущен срок обжалования разрешительной документации, поскольку об оспариваемых разрешениях ей было известно с 2004 года. Истицей заявлено требование о признании самовольной постройкой 5-этажного 25-квартирного жилого дома, однако она оспаривает также разрешения на строительство 3-этажного 5-квартирного жилого дома, который предметом спора не является. ГУП санаторий «Сосновая горка» на праве бессрочного (постоянного) пользования принадлежит земельный участок площадью \*\*\*\*\* кв.м. (земли поселений) по адресу:

г.\*\*\*\*\*», панс. «Сосновая горка», категория земель — земли поселений, разрешённое использование — для оздоровительных целей. Новый жилой дом строился на месте ранее существовавшего и пришедшего в ветхоаварийное состояние жилого дома №\*, а также жилого дома №\*. Земельный участок отнесён к землям поселений, на которых допускается реконструкция и строительство объектов недвижимости. 26 декабря 2008 года ООО «Партнёр-инвест» зарегистрировало право собственности на объект незавершённого строительства, им был заключён договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Челябинской области. Все разрешения на строительство, реконструкцию и ввод объекта в эксплуатацию соответствуют требованиям действующего законодательства, 5-этажный 25-квартирный жилой дом построен с соблюдением всех норм и правил. У истицы отсутствует право на обращение в суд с указанным иском. При уточнении иска истицей изменены основания и предмет иска.

Ответчики Б.Л.В., К.Л.В., Н.К.Г., Ж.О.С., Д.С.И., Д.И.С., К.Р.А., П.Е.В., К.В.Б., Ш.Н.В., К.Н.А., Т.Ю.И., С.Н.А., В.М.А., В.Т.А. В.С.А., Ю.М.А, В.П.В. в суд не явились, извещены о времени месте судебного заседания.

Представитель ответчиков ООО «Партнер-Инвест», ГУП санаторий «Сосновая горка», Б.Л.В., К.Л.В., Н.К.Г., Д.С.И., Д.И.С., К.В.Б., Т.Ю.И., К.С.А. — Ф.А.А. в судебном заседании исковые требования не признал, представил письменные возражения по иску. Полагал, что ООО «Партнер-Инвест» является ненадлежащим ответчиком, так как дом фактически сдан, собственности в доме не имеет, выполненные работы соответствуют проекту. Требования истицы безосновательны и необоснованны. Физические лица являются собственниками квартир в жилом доме, квартиры приобретены в результате возмездных сделок. Возведение жилого дома произведено с соблюдением требований действующего законодательства, с получением разрешительной документации, объект введён в эксплуатацию. В связи с временными неудобствами между ООО «Партнер-Инвест» и П.Ю.А., который также ранее являлся собственником квартиры 2 в доме 7 в санатории «Сосновая горка» г. Чебаркуля, ему выплачивались компенсации в период строительства и реконструкции жилого дома. Истицей заявлены требования явно несоразмерные по своему объёму с объёмом защищаемых прав. ГУП санаторий «Сосновая горка» является ненадлежащим ответчиком, поскольку не имеет в собственности помещений в жилом доме, с 2008 года не является застройщиком, прав и законных интересов истицы не нарушало. Устранение нарушений противопожарной безопасности исправляются не сносом объектов.

Ответчик и представитель ответчика С.Н.А. — В.П.В. в судебном заседании иск не признал в связи с безосновательностью иска. Суду пояснил, что при строительстве и реконструкции жилого дома нарушения норм действующего законодательства не было. Ответчики являются добросовестными приобретателями квартир в жилом доме. Истицей заявлены требования явно несоразмерные по своему объёму с объёмом защищаемых прав. Представители третьих лиц Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области, Управления Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в суд не явились. Третьи лица извещены о времени и месте судебного заседания.

Судом определено рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Заслушав объяснения представителей истицы П.С.Н.— П.Ю.А., В.Ю.А., представителя ответчика администрации МО «\*\*\*\*\*», Родикова Д.С., представителей ответчиков ООО «Партнер-Инвест», ГУП санаторий «Сосновая горка», Б.Л.В., К.Л.В., Н.К.Г., Д.С.И., Д.И.С., К.В.Б., Т.Ю.И., К.С.А. — Ф.А.А., ответчика и представителя ответчика С.Н.А. — В.П.В., исследовав письменные доказательства по делу, суд пришёл к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

В соответствии с п.1 ст.222 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Из положений ст.24 Федерального закона от 17 ноября 1995 года №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в РФ» следует, что самовольная постройка квалифицируется как осуществление строительства архитектурного объекта без разрешения на строительство или с нарушением утвержденной градостроительной документации.

В силу п.2 ст.222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт.

Согласно ст.55 Градостроительного кодекса РФ (далее по тексту решения — . ГрК РФ) разрешение на ввод-- объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

По смыслу ч.1 ст.51 ГрК РФ разрешение на строительство предоставляет застройщику право осуществлять строительство в соответствии с проектной документацией. Как установлено при рассмотрении дела, в собственности П.С.Н. находится жилое помещение — однокомнатная квартира, общей площадью \*\*, \* кв.м., расположенная в двухквартирном одноэтажном жилом доме по адресу: \*\*\*\*\* д. \*, кв. \*. Квартира приобретена истицей на основании договора купли-продажи от 04 ноября 2002 года (т.1 л.д.6-11). Собственниками квартир в 5-этажном 25-квартирном жилом доме, расположенном по адресу:

\*\*\*\*\* , д.\* , являются ответчики Б.Л.В., К.Л.В., Н.К.Г., Ж.О.С., Д.С.И., Д.И.С., К.Р.А., П.Е.В., К.В.Б., Ш.Н.В., К.Н.А., Т.Ю.И., С.Н.А., В.М.А., В.Т.А., К.С.А., Ю.М.А., В.П.В., что подтверждено выписками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (т.1 л.д.29-50).

В своём иске П.С.Н. полагала, что расположенный по адресу: \*\*\*\*\* , д.\* , по соседству с принадлежащим ей жилым помещением, 5-этажный 25-квартирный жилой дом, является самовольной постройкой, подлежащей сносу, а выданные органом местного самоуправления разрешения на строительство, реконструкцию и ввод объекта в эксплуатацию, являются незаконными.

Статьёй 83 Земельного кодекса РФ - (далее ЗК РФ) установлено, что землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

Постановлением главы города \*\*\*\*\* от 13 мая 2004 года №\*\*\* утверждён акт выбора земельного участка от 16 марта 2004 года общей площадью \*,\*\*\* га из земель поселений, в том числе на территории ГУП санатория «Сосновая горка» — \*,\*\*\* га под проектирование и строительство 5-квартирного жилого дома на месте снесённого жилого дома ГУП санаторий «Сосновая горка» (т.3 л.д.125-127, 134, 135). На основании постановления Главы администрации г.\*\*\*\*\* №\*\*\* от 03 ноября 1992 года, Государственного акта на право собственности на землю №\*\*\*\*\* от 03 ноября 1992 года, распоряжения администрации города \*\*\*\*\* №\*\*-\* от 06 февраля 1997 года, субъект Российской Федерации Челябинская область является собственником земельного участка площадью \*\*\*\*\* кв.м., расположенного по адресу: \*\*\*\*\* , что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 27 июня 2007 года (т.2 л.д.142, 143, 154, т.3 л.д.44-49). Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 10 июля 2003 года серия \*\*-\* №\*\*\*\*\* , ГУП санаторий «Сосновая горка» на праве бессрочного (постоянного) пользования принадлежит земельный участок площадью \*\*\*\*\* кв.м. (земли поселений), по адресу: \*\*\*\*\* . Из Кадастрового плана земельного участка с кадастровым номером \*\*\*\*\* от 01 сентября 2005 года №\*\*/\*\*-\*-\* следует, что данный земельный участок имеет категорию-земли поселений, разрешённое использование — для оздоровительных целей (т.3 л.д.144-153, 155).

Истица в обоснование своих требований сослалась на положения ст.ст.95, 96 ЗК РФ указывая на то, что спорное здание возведено на землях особо охраняемой территории, и при этом сослалась на то обстоятельство, что в соответствии с п.12 Режима округа горно-санитарной охраны курорта Кисегач Челябинской области (утвержден постановлением Губернатора Челябинской области от 05 июня 2008 года №185) на указанных землях запрещено строительство жилых домов.

Вместе с тем, в соответствии с п.12 Режима округа горно-санитарной охраны курорта Кисегач Челябинской области (утвержден постановлением Губернатора Челябинской области от 05 июня 2008 года №185) на территории второй зоны запрещается размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов, в том числе строительство жилых домов, организация и обустройство садово-огороднических участков и палаточных туристических стоянок без централизованных систем водоснабжения и канализации.

Поскольку в соответствии с техническим паспортом 5-этажного 25-квартирного жилого дома, расположенного по адресу: Челябинская область, г.Чебаркуль, ГУП санаторий «Сосновая горка», дом 8 по состоянию на 01 декабря 2010 года следует, что жилой дом имеет централизованные системы водоснабжения и канализации, указанный запрет на строительство жилых домов не распространяется на строительство спорного жилого дома.

Постановлением главы города \*\*\*\*\* был утвержден акт выбора земельного участка и вынесены постановления №\*\*\* от 16 июля 2004 года «О разрешении на устройство фундаментов 5-квартирного жилого дома №\* на территории ГУП санаторий «Сосновая горка» и №\* от 13 января 2005 года о разрешении ГУП санаторию «Сосновая горка» строительства указанного дома в соответствии с проектом (т.3 л.д.5, 6). 17 января 2005 года главой города Чебаркуля ГУП санаторию «Сосновая горка» выдано разрешение №\* на строительство дома сроком до 31 декабря 2005 года, которое было продлено сроком до 31 декабря 2006 года. Заказчиком строительства данного дома являлся ГУП санаторий «Сосновая горка», подрядчиком ООО «Партнер-Инвест» (т.3 л.д.7). 08 августа 2007 года главой МО «\*\*\*\*\*» выдано разрешение на строительство 3-этажного 5-квартирного жилого дома, срок действия разрешения был продлен до 31 декабря 2007 года (т.3 л.д.8). 22 июня 2009 года глава МО «\*\*\*\*\*», по заявлению ООО «Партнер-Инвест» выдал разрешение на строительство трехэтажного 5-ти квартирного жилого дома, сроком действия до 31 декабря 2009 год (т.3 л.д.9). Главой МО «\*\*\*\*\*» выдано разрешение на строительство от 02 июня 2010 года, согласно которому ООО «Партнер-Инвест» разрешена реконструкция 5-квартирного жилого дома на территории ГУП санаторий «Сосновая горка», срок действия разрешения до 31 декабря 2010 года (т.3 л.д.10). И.о. главы МО «Чебаркульский городской округ» 06 октября 2010 года ООО «Партнер-Инвест» выдано разрешение на реконструкцию жилого дома на территории ГУП санаторий «Сосновая горка» в г.\*\*\*\*\* (вместо «5-квартирного жилого дома» в связи с изменением наименования проекта), сроком действия до 31 декабря 2010 года (т.3 л.д.11). 23 декабря 2010 года 5-ти этажный 25-квартирный жилой дом бы сдан в эксплуатацию на основании разрешения главы администрации МО «\*\*\*\*\*» (т.3 л.д.12-13).

Из материалов дела следует, что на основании договора инвестирования строительства от 13 августа 2004 года №\*\*\*/\*\*, дополнительного соглашения к договору от 01 марта 2005 года, Соглашения от 25 июля 2007 года №\*\*\*/\*\* заключенных между ООО «Партнер-Инвест» и ГУП санаторий «Сосновая горка», ОГУП «Челябинсккурорт», ответчик ООО «Партнер-Инвест» участвовало в строительстве 5-квартирного жилого дома по адресу г.Чебаркуль «Сосновая горка» в качестве инвестора. В связи с выполнением ООО «Партнер-Инвест» инвестиционных обязательств по отношению ГУП санаторий «Сосновая горка», ОГУП «Челябинсккурорт» в полном объеме и отсутствию у ООО «Партнер-Инвест» средств к дальнейшему строительству, объект незавершенного строительства общей площадью строительства \*\*\* кв.м., степенью готовности \*\*%, кадастровый номер \*\*-\*\*-\*\*/\*\*\*/\*\*\*\*-\*\*, был передан в собственность ООО «Партнер-Инвест». 26 декабря 2008 года ООО «Партнер-Инвест» зарегистрировало право собственности на указанный объект в Управлении федеральной регистрационной службы по Челябинской области (т.2 л.д.170-171).

В связи с регистрацией права собственности на объект незавершенного строительства в соответствии п.1 ст.35 ЗК РФ ООО «Партнер-Инвест» стало правообладателем земельного участка расположенного под объектом незавершенного строительства. В дальнейшем, ООО «Партнер-Инвест» в установленном порядке произвело изменение проекта (реконструкцию) изменив количество этажей до 5, а количество квартир до 25. ООО «Партнер-Инвест» будучи собственником объекта незавершенного строительства подписало соглашение о присоединении к договору аренды земельного участка со множественностью лиц от 27 июля 2009 года №\*\*\*-зем от 12 октября 2009 года, находящегося к тому времени в собственности Челябинской области, получило разрешение на реконструкцию объекта незавершенного строительства и окончило строительство (т.2 л.д.130-135). Аналогичное действие (присоединение к договору аренды) было совершено в 2010 году (распоряжение Министерство промышленности и природных ресурсов Челябинской области от 07 июня 2010 года №\*\*\*-р) (т.3 л.д.34-40). При этом распоряжением Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области от 12 октября 2009 года №\*\*\*-р внесено изменение в распоряжение от 27 июля 2009 года №\*\*\*-р установив, что на участке возможно осуществление строительства (т.2 л.д.172-177, т.3 л.д.14).

Таким образом, в связи с тем, что ООО «Партнер-Инвест» являлось законным правообладателем земельного участка расположенного под объектом незавершенного строительства для дальнейшей реконструкции указанного объекта дополнительных, касающихся отвода земельного участка под реконструкцию, распорядительных документов не требовалось.

Суду представлено Положительное заключение государственной экспертизы №\*\*-\*\*-\*\*\*\*-\*\* от 24 августа 2010 года на реконструкцию жилого дома на территории ГУП санаторий «Сосновая горка», утверждённый начальником Управления Государственной экспертизы проектной документации, проектов документов территориального планирования и



инженерных изысканий Челябинской области, в соответствии с которым рабочая документация «Реконструкция жилого дома на территории ГУП санаторий «Сосновая горка» признана соответствующей требованиям технического регламента в области безопасности зданий и сооружений (т.2 л.д.187-197).

В соответствии с заключением эксперта ООО «Алгоритм» №\*\* на основании договора №\*\* от 07 сентября 2011 года, 5-этажный жилой дом №\*, расположенный по адресу: \*\*\*\*\* признан соответствующим требованиям строительных норм и правил и требованиям пожарной безопасности (т;-3 л.д.83-87).

В соответствии с ч.13 ст.51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 названной статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию.

Таким образом, все разрешения (на строительство, реконструкцию и ввод объекта в эксплуатацию) соответствует требованиям действующего законодательства, и оснований для отказа в выдаче данных разрешений у уполномоченного органа местного самоуправления не имелось.

Полученные ГУП санаторий «Сосновая горка» и ООО «Партнер-Инвест» разрешения на строительство и реконструкцию являлись основаниями для ведения строительных работ. Право на строительство, реконструкцию и ввод жилого дома в эксплуатацию реализовано ООО «Партнёр-Инвенст» на предоставленном для указанных целей земельном участке. Таким образом, ООО «Партнёр-Инвенст», действуя добросовестно, выполнило все необходимые действия для оформления права на землю, получения разрешения на строительство и реконструкцию от уполномоченных органов и полагало, что строительство ведется им в установленном законом порядке. Жилой дом №\* по адресу г.Чебаркуль санаторий «Сосновая горка» критериям установленным ст.222 ГК РФ не удовлетворяет, поскольку он создан на земельном участке, отведенном в установленном порядке, необходимые разрешения на строительство и реконструкцию, а также на ввод объекта в эксплуатацию были получены. Существенных нарушений градостроительных норм и правил судом не установлено, в связи с чем жилой дом не может быть признан самовольной постройкой.

Суд пришёл к выводу, что истицей не представлено достаточных доказательств того, что в результате осуществления строительства и реконструкции капитального объекта — жилого дома нарушены её права и

законные интересы в такой степени, что защита и восстановление этих прав возможны только путём сноса данного объекта.

Жилой дом №\* строился шесть лет и расстояние от стены объекта незавершенного строительства до стены жилого дома №\* не менялось изменение протерпело только количество этажей, так как реконструкция объекта незавершенного строительства (надстройка) велась на уже существующих фундаментах по существующим капитальным стенам. За время строительства в непосредственной близости от жилого дома №\* где расположена квартира истицы между ООО «Партнер-Инвест» и супругом истицы — П.Ю.А. заключались соглашения б/н от 17 марта 2010 года и б/н от 30 июня 2010 года о предоставлении компенсации в связи с ограничением эксплуатации квартиры на период строительства (т.2 л.д.183, 184).

Кроме того, в силу ч.1 ст.256 ГПК РФ, гражданин вправе обратиться в суд с заявлением в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно о нарушении его прав и свобод.

Истицей по требованиям о признании незаконными разрешений на строительство, реконструкцию и ввод объекта в эксплуатацию, выданных органом местного самоуправления, пропущен срок обращения в суд, предусмотренный ст.256 ГПК РФ.

Исходя из положений ч.1 ст.4 и ч.1 ст.256 ГПК РФ срок обращения с заявлением в суд начинается с даты, следующей за днем, когда заявителю стало известно о нарушении его прав и свобод, о создании препятствия к осуществлению его прав и свобод, о возложении обязанности или о привлечении к ответственности. Обязанность доказывания этого обстоятельства лежит на заявителе.

В адрес П.Ю.А. было направлено сообщение \*\*\*\*\* горпрокурора от 30 августа 2007 года на его обращение от 31 мая 2007 года о нарушениях требований законодательства, технических регламентов и иных нормативных правовых актов при строительстве многоэтажного дома на территории санатория «Сосновая горка» (т.2 л.д.87). Из текста указанного сообщения следует, что строительство жилого дома осуществлялось на основании постановления главы г.\*\*\*\*\* от 13 января 2005 года и разрешения администрации г.\*\*\*\*\* на строительство от 17 января 2005 года №\*, выданного ГУП санаторий «Сосновая горка», срок действия которого продлён. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию датирован 23 декабря 2010 года.

Таким образом, П.С.Н. было известно о наличии разрешительной документации на строительство дома №\* в августе 2007 года. С настоящими требованиями истица обратилась в суд 12 сентября 2011 года, то есть спустя более 4 лет. Кроме того, как следует из искового заявления и уточненного искового заявления, истица узнала о строительстве дома в 2004 году.

Поскольку П.С.Н. не представила суду доказательств в подтверждение того, что в период с августа 2007 года имелись какие-либо обстоятельства, препятствовавшие её обращению с заявлением об оспаривании разрешений на строительство, реконструкцию и ввод объекта в эксплуатацию в суд, и

предусмотренный законом срок на обжалование ненормативных актов Администрации \*\*\*\*\* пропущен П.С.Н. без уважительных причин, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворения ее требований.

Руководствуясь ст.ст.12, 5б, 194-199 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

П.С.Н. в удовлетворении иска к ООО «Партнер-Инвест», ГУП санаторий «Сосновая горка», администрации МО «\*\*\*\*\*», Б.Л.В., К.Л.В., Н.К.Г., Ж.О.С., Д.С.И., Д.И.С., К.Р.А., П.Е.В., К.В.Б., Ш.Н.В., К.Н.А., Т.Ю.И., С.Н.А., В.М.А., В.Т.А., К.С.А., Ю.М.А., В.П.В. об оспаривании разрешений на строительство и реконструкцию, признании многоквартирного жилого дома самовольной постройкой и сносе самовольной постройки, отказать.

На решение может быть подана кассационная жалоба в Челябинский областной суд через \*\*\*\*\* городской суд в течение десяти дней со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий: