



Копия

АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32
www.krasnodar.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
24 января 2024 года

Дело № А32-30791/2023

*Резолютивная часть решения объявлена 17.01.2024г.
Полный текст решения изготовлен 24.01.2024г.*

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Крыловой М.В.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Сербиным С.Н.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО «Альпик», г. Сочи
к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи

Третьи лица:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю,
г. Краснодар

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар
о признании права собственности

при участии в судебном заседании:

от истца: Спелов А.А. – представитель по доверенности;
от ответчика: Усенко Н.Н. – представитель по доверенности;
от Управления Росреестра: не явился, извещен;
от департамента: Ржевская А.И. – представитель по доверенности

установил:

ООО «Альпик» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее – администрация), согласно которого просит:

признать право собственности на объект недвижимости – многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:13 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 1, и земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:12 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район ул. Краевско-Греческая, участок № 2, со следующими техническими характеристиками:

число этажей – 17 шт., в том числе подземных этажей – 1 шт.;

общая площадь здания – 10070, 20 кв. м;

площадь застройки – 750, 9 кв. м;

высота здания – 54, 2 м;

обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее – Управление Росреестра) осуществить государственный кадастровый учет многоквартирного жилого дома, образованного из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0301016:1025, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:13 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 1, и земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:12 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район ул. Краевско-Греческая, участок № 2, и помещений в нем;

указать, что решение суда является основанием для государственной регистрации права собственности ООО «Альпик» на многоквартирный жилой дом, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 23:49:0301016:13 и 23:49:0301016:12, и осуществления государственного кадастрового учета указанного многоквартирного жилого дома и помещений в нем;

указать, что решение суда является основанием для дальнейшей передачи помещений участникам долевого строительства многоквартирного жилого дома.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Росреестра по Краснодарскому краю (далее – Управление Росреестра) и Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее – департамент).

Управление Росреестра в судебное заседание не явилось. О времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом уведомлено.

До вынесения судебного акта по делу истцом заявлено ходатайство об уточнении предмета иска, в котором он просит суд:

признать право собственности ООО «Альпик» на объект недвижимости – многоквартирный жилой дом расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:13 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 1, и земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:12 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район ул. Краевско-Греческая, участок № 2, со следующими техническими характеристиками:

число этажей – 17 шт., в том числе подземных этажей – 1 шт.;

этажность – 16;

строительный объем – 25488, 27 куб. м;

общая площадь здания – 10070, 20 кв. м;

площадь застройки – 750, 9 кв. м;

высота здания – 54, 2 м;

количество квартир – 114 шт.;

обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее – Управление Росреестра):

снять с государственного кадастрового учета объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0301016:1025;

осуществить государственный кадастровый учет многоквартирного жилого дома общей площадью 10070, 20 кв. м образованного из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0301016:1025, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:13 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 1, и земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:12 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район ул. Краевско-Греческая, участок № 2;

осуществить государственный кадастровый учет помещений (в том числе составляющих общее имущество в многоквартирном доме, а также помещений вспомогательного использования, нежилых помещений и апартаментов) включая сведения о местоположении в здании и площади таких помещений), расположенных в многоквартирном доме расположенном на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:13 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 1, и земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:12 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район ул. Краевско-Греческая, участок № 2:

№ п/п	№ пом. на плане этажа	Наименование помещения	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение	Назначение	Площадь помещения, кв.м
1	1	Нежилое помещение	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	50,4
2	2	Нежилое помещение	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	4,2
3	3	Нежилое помещение	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	5,1
4	4	Лифт	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	3,4
5	5	Лифт	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	4,3
6	6	Лестничная клетка	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	13,7
7	7	Коридор	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	34,1
8	8	Коридор	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	3,7

9	9	Техническое помещение	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,8
10	10	Техническое помещение	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	55,8
11	11	Техническое помещение	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	7,4
12	12	Лестничная клетка	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	20,3
13	13	Техническое помещение	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	24,3
14	14	Техническое помещение	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	3,0
15	15	Коридор	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	9,8
16	16	Коридор	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	28,6
17	17	Коридор	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	15,6
18	18	Техническое помещение	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,6
19	19	Лестничная клетка	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	16,3
20	20	Коридор	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	13,4
21	21	Коридор	Цокольный этаж	общее имущество в многоквартирном доме	23,2
22	Пом. 1	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	14,8
23	Пом. 2	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	8,8
24	Пом. 3	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	7,3
25	Пом. 4	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	7,1
26	Пом. 5	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	13,6
27	Пом. 6	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	13,6
28	Пом. 7	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	4,3
29	Пом. 8	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	6,8
30	Пом. 9	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	6,4
31	Пом. 10	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	6,6
32	Пом. 11	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	6,8
33	Пом. 12	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	6,1
34	Пом. 13	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	3,5
35	Пом. 14	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	3,8
36	Пом. 15	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	3,4
37	Пом. 16	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	3,3
38	Пом. 17	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	4,0
39	Пом. 18	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	3,9
40	Пом. 19	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	3,9

41	Пом. 20	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	3,9
42	Пом. 21	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	4,0
43	Пом. 22	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	4,0
44	Пом. 23	Нежилое помещение	Цокольный этаж	Нежилое	4,3
45	Ап. 1	Апартамент	Цокольный этаж	Нежилое	44,7
46	22	Коридор	1 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	70,4
47	23	Лестничная клетка	1 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
48	24	Техническое помещение	1 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	6,9
49	25	Лестничная клетка, коридор	1 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	30,3
50	26	Коридор	1 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	19,0
51	Пом. 24	Нежилое помещение	1 этаж	Нежилое	8,9
52	Пом. 25	Нежилое помещение	1 этаж	Нежилое	8,9
53	Пом. 26	Нежилое помещение	1 этаж	Нежилое	5,1
54	Пом. 27	Нежилое помещение	1 этаж	Нежилое	5,1
55	Пом. 28	Нежилое помещение	1 этаж	Нежилое	5,1
56	Пом. 29	Нежилое помещение	1 этаж	Нежилое	5,1
57	Пом. 30	Нежилое помещение	1 этаж	Нежилое	6,9
58	Пом. 31	Нежилое помещение	1 этаж	Нежилое	6,9
59	Пом. 32	Нежилое помещение	1 этаж	Нежилое	4,7
60	Пом. 33	Нежилое помещение	1 этаж	Нежилое	4,7
61	Пом. 34	Нежилое помещение	1 этаж	Нежилое	4,7
62	Ап. 2	Апартамент	1 этаж	Нежилое	54,8
63	Ап. 3	Апартамент	1 этаж	Нежилое	35,0
64	Ап. 4	Апартамент	1 этаж	Нежилое	23,0
65	Ап. 5	Апартамент	1 этаж	Нежилое	31,0
66	Ап. 6	Апартамент	1 этаж	Нежилое	31,0
67	Ап. 7	Апартамент	1 этаж	Нежилое	23,1
68	Ап. 8	Апартамент	1 этаж	Нежилое	27,5
69	Ап. 9	Апартамент	1 этаж	Нежилое	40,3
70	Ап. 10	Апартамент	1 этаж	Нежилое	38,7
71	Ап. 11	Апартамент	1 этаж	Нежилое	45,0
72	27	Коридор	2 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	93,1
73	28	Лестничная клетка	2 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4

74	29	Лестничная клетка	2 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	24,8
75	30	Терраса	2 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	126,3
76	Пом. 35	Нежилое помещение	2 этаж	Нежилое	4,5
77	Пом. 36	Нежилое помещение	2 этаж	Нежилое	4,5
78	Ап. 12	Апартамент	2 этаж	Нежилое	54,8
79	Ап. 13	Апартамент	2 этаж	Нежилое	34,9
80	Ап. 14	Апартамент	2 этаж	Нежилое	51,7
81	Ап. 15	Апартамент	2 этаж	Нежилое	51,1
82	Ап. 16	Апартамент	2 этаж	Нежилое	34,6
83	Ап. 17	Апартамент	2 этаж	Нежилое	27,5
84	Ап. 18	Апартамент	2 этаж	Нежилое	38,8
85	31	Лестничная клетка	3 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
86	32	Балкон	3 этаж	-	8,7
87	33	Коридор	3 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	46,4
88	Пом. 37	Нежилое помещение	3 этаж	Нежилое	1,9
89	Кв. 1	Квартира	3 этаж	Жилое	67,5
90	Кв. 2	Квартира	3 этаж	Жилое	50,2
91	Кв. 3	Квартира	3 этаж	Жилое	45,1
92	Кв. 4	Квартира	3 этаж	Жилое	31,0
93	Кв. 5	Квартира	3 этаж	Жилое	30,9
94	Кв. 6	Квартира	3 этаж	Жилое	30,8
95	Кв. 7	Квартира	3 этаж	Жилое	31,1
96	Кв. 8	Квартира	3 этаж	Жилое	34,6
97	Кв. 9	Квартира	3 этаж	Жилое	69,9
98	Кв. 10	Квартира	3 этаж	Жилое	47,4
99	34	Лестничная клетка	4 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
100	35	Балкон	4 этаж	-	8,7
101	36	Коридор	4 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	46,4
102	Пом. 38	Нежилое помещение	4 этаж	Нежилое	1,9
103	Кв. 11	Квартира	4 этаж	Жилое	67,5
104	Кв. 12	Квартира	4 этаж	Жилое	49,9
105	Кв. 13	Квартира	4 этаж	Жилое	45,1

106	Кв. 14	Квартира	4 этаж	Жилое	33,7
107	Кв. 15	Квартира	4 этаж	Жилое	40,5
108	Кв. 16	Квартира	4 этаж	Жилое	40,5
109	Кв. 17	Квартира	4 этаж	Жилое	33,7
110	Кв. 18	Квартира	4 этаж	Жилое	45,2
111	Кв. 19	Квартира	4 этаж	Жилое	50,4
112	Кв. 20	Квартира	4 этаж	Жилое	47,4
113	37	Лестничная клетка	5 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
114	38	Балкон	5 этаж	-	8,7
115	39	Коридор	5 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	46,4
116	Пом. 39	Нежилое помещение	5 этаж	Нежилое	1,9
117	Кв. 21	Квартира	5 этаж	Жилое	67,5
118	Кв. 22	Квартира	5 этаж	Жилое	50,2
119	Кв. 23	Квартира	5 этаж	Жилое	45,1
120	Кв. 24	Квартира	5 этаж	Жилое	33,7
121	Кв. 25	Квартира	5 этаж	Жилое	40,5
122	Кв. 26	Квартира	5 этаж	Жилое	40,5
123	Кв. 27	Квартира	5 этаж	Жилое	33,6
124	Кв. 28	Квартира	5 этаж	Жилое	45,2
125	Кв. 29	Квартира	5 этаж	Жилое	98,5
126	40	Лестничная клетка	6 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
127	41	Балкон	6 этаж	-	8,7
128	42	Коридор	6 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	46,4
129	Пом. 40	Нежилое помещение	6 этаж	Нежилое	1,9
130	Кв. 30	Квартира	6 этаж	Жилое	67,5
131	Кв. 31	Квартира	6 этаж	Жилое	49,7
132	Кв. 32	Квартира	6 этаж	Жилое	45,1
133	Кв. 33	Квартира	6 этаж	Жилое	33,7
134	Кв. 34	Квартира	6 этаж	Жилое	40,4
135	Кв. 35	Квартира	6 этаж	Жилое	40,4
136	Кв. 36	Квартира	6 этаж	Жилое	33,5
137	Кв. 37	Квартира	6 этаж	Жилое	45,2
138	Кв. 38	Квартира	6 этаж	Жилое	98,4
139	43	Лестничная клетка	7 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4

140	44	Балкон	7 этаж	-	8,7
141	45	Коридор	7 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	46,4
142	Пом. 41	Нежилое помещение	7 этаж	Нежилое	1,9
143	Кв. 39	Квартира	7 этаж	Жилое	67,5
144	Кв. 40	Квартира	7 этаж	Жилое	49,7
145	Кв. 41	Квартира	7 этаж	Жилое	45,0
146	Кв. 42	Квартира	7 этаж	Жилое	33,7
147	Кв. 43	Квартира	7 этаж	Жилое	40,5
148	Кв. 44	Квартира	7 этаж	Жилое	40,4
149	Кв. 45	Квартира	7 этаж	Жилое	33,6
150	Кв. 46	Квартира	7 этаж	Жилое	45,1
151	Кв. 47	Квартира	7 этаж	Жилое	50,3
152	Кв. 48	Квартира	7 этаж	Жилое	47,4
153	46	Лестничная клетка	8 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
154	47	Балкон	8 этаж	-	8,7
155	48	Коридор	8 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	46,4
156	Пом. 42	Нежилое помещение	8 этаж	Нежилое	1,9
157	Кв. 49	Квартира	8 этаж	Жилое	67,5
158	Кв. 50	Квартира	8 этаж	Жилое	49,7
159	Кв. 51	Квартира	8 этаж	Жилое	45,0
160	Кв. 52	Квартира	8 этаж	Жилое	33,7
161	Кв. 53	Квартира	8 этаж	Жилое	40,4
162	Кв. 54	Квартира	8 этаж	Жилое	40,4
163	Кв. 55	Квартира	8 этаж	Жилое	33,5
164	Кв. 56	Квартира	8 этаж	Жилое	45,1
165	Кв. 57	Квартира	8 этаж	Жилое	50,1
166	Кв. 58	Квартира	8 этаж	Жилое	47,4
167	49	Лестничная клетка	9 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
168	50	Балкон	9 этаж	-	8,7
169	51	Коридор	9 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	46,4
170	Пом. 43	Нежилое помещение	9 этаж	Нежилое	1,9
171	Кв. 59	Квартира	9 этаж	Жилое	67,5
172	Кв. 60	Квартира	9 этаж	Жилое	49,7

173	Кв. 61	Квартира	9 этаж	Жилое	45,0
174	Кв. 62	Квартира	9 этаж	Жилое	33,7
175	Кв. 63	Квартира	9 этаж	Жилое	40,4
176	Кв. 64	Квартира	9 этаж	Жилое	40,4
177	Кв. 65	Квартира	9 этаж	Жилое	33,5
178	Кв. 66	Квартира	9 этаж	Жилое	45,1
179	Кв. 67	Квартира	9 этаж	Жилое	50,1
180	Кв. 68	Квартира	9 этаж	Жилое	47,3
181	52	Лестничная клетка	10 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
182	53	Балкон	10 этаж	-	8,7
183	54	Коридор	10 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	46,4
184	Пом. 44	Нежилое помещение	10 этаж	Нежилое	1,9
185	Кв. 69	Квартира	10 этаж	Жилое	67,5
186	Кв. 70	Квартира	10 этаж	Жилое	49,6
187	Кв. 71	Квартира	10 этаж	Жилое	45,0
188	Кв. 72	Квартира	10 этаж	Жилое	33,6
189	Кв. 73	Квартира	10 этаж	Жилое	40,4
190	Кв. 74	Квартира	10 этаж	Жилое	40,4
191	Кв. 75	Квартира	10 этаж	Жилое	33,5
192	Кв. 76	Квартира	10 этаж	Жилое	45,1
193	Кв. 77	Квартира	10 этаж	Жилое	50,2
194	Кв. 78	Квартира	10 этаж	Жилое	47,4
195	55	Лестничная клетка	11 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
196	56	Балкон	11 этаж	-	8,7
197	57	Коридор	11 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	24,0
198	Пом. 45	Нежилое помещение	11 этаж	Нежилое	1,9
199	Кв. 79	Квартира	11 этаж	Жилое	116,0
200	Кв. 80	Квартира	11 этаж	Жилое	61,6
201	Кв. 81	Квартира	11 этаж	Жилое	70,4
202	Кв. 82	Квартира	11 этаж	Жилое	70,1
203	Кв. 83	Квартира	11 этаж	Жилое	60,5
204	Кв. 84	Квартира	11 этаж	Жилое	97,9
205	58	Лестничная клетка	12 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4

206	59	Балкон	12 этаж	-	7,9
207	60	Коридор	12 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	24,0
208	Пом. 46	Нежилое помещение	12 этаж	Нежилое	1,9
209	Кв. 85	Квартира	12 этаж	Жилое	116,2
210	Кв. 86	Квартира	12 этаж	Жилое	61,6
211	Кв. 87	Квартира	12 этаж	Жилое	70,6
212	Кв. 88	Квартира	12 этаж	Жилое	70,3
213	Кв. 89	Квартира	12 этаж	Жилое	60,5
214	Кв. 90	Квартира	12 этаж	Жилое	98,3
215	61	Лестничная клетка	13 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
216	62	Балкон	13 этаж	-	8,7
217	63	Коридор	13 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	24,0
218	Пом. 47	Нежилое помещение	13 этаж	Нежилое	1,9
219	Кв. 91	Квартира	13 этаж	Жилое	116,2
220	Кв. 92	Квартира	13 этаж	Жилое	61,6
221	Кв. 93	Квартира	13 этаж	Жилое	70,6
222	Кв. 94	Квартира	13 этаж	Жилое	70,3
223	Кв. 95	Квартира	13 этаж	Жилое	60,5
224	Кв. 96	Квартира	13 этаж	Жилое	98,2
225	64	Лестничная клетка	14 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
226	65	Балкон	14 этаж	-	8,7
227	66	Коридор	14 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	24,0
228	Пом. 48	Нежилое помещение	14 этаж	Нежилое	1,9
229	Кв. 97	Квартира	14 этаж	Жилое	116,2
230	Кв. 98	Квартира	14 этаж	Жилое	61,6
231	Кв. 99	Квартира	14 этаж	Жилое	70,6
232	Кв. 100	Квартира	14 этаж	Жилое	70,3
233	Кв. 101	Квартира	14 этаж	Жилое	60,5

234	Кв. 102	Квартира	14 этаж	Жилое	98,3
235	67	Лестничная клетка	15 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
236	68	Балкон	15 этаж	-	8,7
237	69	Коридор	15 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	24,0
238	Пом. 49	Нежилое помещение	15 этаж	Нежилое	1,9
239	Кв. 103	Квартира	15 этаж	Жилое	116,2
240	Кв. 104	Квартира	15 этаж	Жилое	61,6
241	Кв. 105	Квартира	15 этаж	Жилое	70,6
242	Кв. 106	Квартира	15 этаж	Жилое	70,3
243	Кв. 107	Квартира	15 этаж	Жилое	60,5
244	Кв. 108	Квартира	15 этаж	Жилое	98,2
245	70	Лестничная клетка	16 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	14,4
246	71	Балкон	16 этаж	-	8,7
247	72	Коридор	16 этаж	общее имущество в многоквартирном доме	24,0
248	Пом. 50	Нежилое помещение	16 этаж	Нежилое	1,9
249	Кв. 109	Квартира	16 этаж	Жилое	116,3
250	Кв. 110	Квартира	16 этаж	Жилое	61,6
251	Кв. 111	Квартира	16 этаж	Жилое	70,6
252	Кв. 112	Квартира	16 этаж	Жилое	70,2
253	Кв. 113	Квартира	16 этаж	Жилое	60,5
254	Кв. 114	Квартира	16 этаж	Жилое	98,1
255	73	Лестничная клетка	б/н, кровля	общее имущество в многоквартирном доме	19,8
256	74	Лифтовая	б/н, кровля	общее имущество в многоквартирном доме	20,1

указать, что решение суда является основанием для:

государственной регистрации права собственности ООО «Альпик» на многоквартирный жилой дом, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 23:49:0301016:13 и 23:49:0301016:12;

снятия с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0301016:1025;

осуществления государственного кадастрового учета указанного многоквартирного жилого дома и помещений в нем (в том числе составляющих общее имущество в многоквартирном доме, а также помещений вспомогательного использования, нежилых помещений и апартаментов), включая сведения о местоположении в здании и площади таких помещений).

Ходатайство судом рассмотрено и удовлетворено на основании статьи 49 АПК РФ.

Истец заявленные требования поддержал, просит суд иск удовлетворить с учетом заявленного ходатайства.

Ответчик в судебном заседании против удовлетворения иска не возражает.

Департамент документально обоснованных возражений на иск не представил.

Исследовав материалы дела, суд установил, что ООО «Альпик» на праве собственности принадлежат земельные участки:

с кадастровым номером 23:49:0301016:13, общей площадью 700 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоквартирный жилой дом, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 1;

с кадастровым номером 23:49:0301016:12, общей площадью 700 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоквартирный жилой дом, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район ул. Краевско-Греческая, участок № 2.

06.12.2007 администрация выдала обществу градостроительный план земельного участка № RU233090000-00000000001326 для строительства многоквартирного жилого дома.

Обществом разработана проектная документация на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом по ул. Краевско-Греческой», уч. 1, 2 в Хостинском районе г. Сочи», которая 22.08.2008 получила положительное заключение государственной экспертизы проектной документации № 23-1-4-0842-08, выданное Сочинским межрайонным отделом «Краснодаркрайгосэкспертиза».

Управлением архитектуры и градостроительства администрации в отношении проектной документации выдано заключение от 05.11.2008 № 129-08/Х-1-305 о возможности дальнейшей реализации проекта.

Обществу выдано разрешение от 25.11.2008 № RU 23309/608 на строительство многоквартирного жилого дома на земельных участках с кадастровыми номерами 23:49:0301016:13 и 23:49:0301016:12 со следующими параметрами:

площадь застройки – 1091, 59 кв. м; площадь строения – 9310, 91 кв. м;

этажность – 17, количество квартир – 56;

строительный объем – 26114, 0 кв. м;

22.08.2011 общество уведомило государственный строительный надзор о начале строительства многоквартирного дома.

В 2012 году проектная документация на строительство многоквартирного жилого дома откорректирована. Указанная документация получила положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации от 09.10.2012 № 6-4-1-0012-12.

Откорректированной проектной документацией предусмотрено увеличение количества квартир с 56 до 114 шт. и изменение технико-экономических показателей объекта.

После корректировки проектной документации и получения положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации общество обратилось в департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации по вопросу необходимости внесения изменений в разрешение на строительство многоквартирного жилого дома.

В письме от 24.10.2012 № 2077/21-1-14 департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации проинформировал общество о том, что в связи с корректировкой проектной документации многоквартирного жилого дома внесение изменений в разрешение на строительство от 25.11.2008 № RU 23309/608 не требуется.

19.12.2014 в ЕГРН внесена регистрационная запись о праве собственности ООО «Альпик» на объект незавершенного строительства, кадастровый номер 23:49:0301016:1025, степень готовности – 22%.

По результатам проведения осмотра здания, изучения проектных материалов и геодезических измерений в целях подготовки технического описания многоквартирного жилого дома специалистом ООО «АКБ «Альянс» определены следующие технические характеристики спорного объекта:

число этажей – 17 шт., в том числе подземных этажей – 1 шт.;

общая площадь здания – 10070, 20 кв. м;

площадь застройки – 750, 9 кв. м;

высота здания – 54, 2 м.

В целях подключения объекта к централизованным инженерным сетям обществу выданы технические условия на подключение к централизованным сетям холодного водоснабжения (от 18.05.2022 № 949); к централизованным сетям водоотведения

(от 18.05.2022 № 950); к электрическим сетям; к сетям водоотведения поверхностных вод (от 30.08.2021 № Ю/139-21/00171); на телефонизацию, телевидение, доступ в Интернет (от 17.06.2021 № 134).

В то же время, решением администрации от 14.07.2023 № 24602486 обществу отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома на земельных участках с

кадастровыми номерами 23:49:0301016:13 и 23:49:0301016:12 в связи с непредставлением полного пакета необходимых документов.

Истец, ссылаясь на отсутствие возможности во внесудебном порядке легализовать спорный объект, обратился в арбитражный суд.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Статья 12 ГК РФ предусматривает такой способ защиты права как признание права собственности. Право собственности может быть признано судом в случае, если оно возникло в установленном законом порядке.

Согласно части 1 статьи 222 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.

В силу пункта 3 указанной статьи право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, при условии, что этим не нарушаются законные интересы других лиц и не создается угроза жизни и здоровью граждан.

Данные обстоятельства устанавливаются на основании доказательств, подтверждающих соответствие самовольно построенной постройке разрешенному использованию земельного участка, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным строительным и другим нормам и правилам.

Признание права как способ судебной защиты, представляет отражение возникшего на законном основании права, наличие которого не признано кем-либо из участников правоотношений. Иск о признании права подлежит удовлетворению, когда имеющееся у истца право не нарушено, но наличие права ставится под сомнение иными лицами. Решение по такому иску направлено на создание определенности в правоотношениях спорящих сторон, а не на восстановление нарушенных прав или законных интересов истца.

В соответствии с пунктом 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.12.2023 № 4 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее – постановление № 44) право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, в собственности пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведен (создан) объект, 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 (пункт 3 статьи 222 ГК РФ).

При этом необходимо учитывать, что для целей признания права собственности самовольная постройка должна отвечать требованиям, установленным правилами землепользования и застройки, документации по планировке территории, обязательным требованиям к параметрам постройки, установленным на день обращения в суд (абзац четвертый пункта 3 статьи 222 ГК РФ, пункты 4, 7 статьи 2 ГрК РФ).

В силу пункта 43 постановления № 44 иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры. При установлении факта недобросовестного поведения застройщика, создавшего самовольную постройку (например, в случае, если такое лицо обращалось за выдачей разрешения на строительство лишь для вида, действуя в обход закона), суд вправе отказать в признании права собственности на самовольную постройку (статья 10 ГК РФ).

В пункте 9 информационного письма № 143 от 09.12.2010 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал, что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений (пункт 1 статьи 65 АПК РФ).

Как было указано выше, общество осуществило строительство многоквартирного жилого дома на принадлежащем ему на праве собственности земельных участках с кадастровыми номерами 23:49:0301016:13 и 23:49:0301016:12 на основании выданного в установленном порядке разрешения на строительство от 25.11.2008 № RU 23309/608 в соответствии с целевым использованием земельных участков.

Вместе с тем, параметры законченного строительством объекта отличаются от параметров, установленных разрешением на строительство. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства обществом в установленном порядке не получено.

В целях установления обстоятельств, имеющих существенное значение для рассмотрения иска о признании права собственности, определением суда от 28.09.2023 по ходатайству истца назначена строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «ЗемДело».

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1) Каковы технические характеристики спорного объекта – многоквартирного жилого дома (в том числе жилых нежилых помещений, а также помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:13 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 1 (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка), и земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:12 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи,

Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 2 (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)?

2) Определить функциональное назначение спорного объекта. Является ли объект по своим параметрам многоквартирным жилым домом? Если является, то по каким признакам?

3) Описать местоположение объекта на земельных участках (с приложением схемы расположения).

4) Соответствует ли спорный объект разрешительной и проектной документации? Если не соответствует, то в чем несоответствие?

5) Соответствует ли спорный объект строительным, градостроительным, экологическим, санитарно-эпидемиологическим, пожарным нормам и правилам, правилам землепользования и застройки?

6) Создает ли спорный объект угрозу жизни и здоровья граждан?

7) Подключен ли спорный объект к центральным сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения? Достаточно ли мощности, заявленной в технических условиях, на подключение жилого дома к указанным сетям?

8) Соответствуют ли смонтированные в спорном объекте лифты требованиям безопасности и предъявляемым к лифтам нормативным требованиям?

В заключении от 15.11.2023 № 03/11/23 эксперты пришли к следующим выводам:

1, 2) Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:13 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 1 (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка), и земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:12 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 2 имеет следующие технические характеристики:

число этажей – 17, в том числе 1 этаж подземный;

этажность – 16;

строительный объем – 25488, 27 куб. м;

общая площадь здания – 9052, 8 кв. м (рассчитана в соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в РФ, утв. приказом Минземстроя России от 04.08.1998 № 37, действующей на момент выдачи разрешительной документации);

площадь здания – 10070, 2 кв. м (рассчитана в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393, действующего на момент проведения экспертизы);

площадь застройки – 750, 9 кв. м;

высота здания – 54, 2 м;

количество квартир – 114 штук.

На стр. 226 – 237 экспертного заключения экспертами приведены технические характеристики помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном жилом доме (номер помещения на плане этажа, наименование, тип этажа, назначение, площадь).

В ходе проведенного обследования установлено, что исследуемый объект в своем составе имеет обособленные помещения, соответствующие понятию «квартир», помещения, соответствующие понятию «помещения общего пользования» (общие коридоры, лестничные клетки, лифтовые шахты, лифтовые холлы, технические помещения, общая кровля), внутридомовые инженерно-технические сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения и соответствует понятию «многоквартирный жилой дом». По функциональному назначению и объемно-планировочному решению исследуемый объект капитального строительства является многоквартирным жилым домом.

3) Многоквартирный жилой дом расположен в уточненных границах правомерных земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0301016:13 и 23:49:0301016:12. Схема расположения приведена в приложении № 1 и на стр. 239 экспертного заключения. Также экспертами определены координаты характерных точек исследуемого объекта капитального строительства (стр. 240-241 заключения).

4) Исследуемый объект недвижимости – многоквартирный жилой дом соответствует (не превышает) значения параметров, указанных в разрешении на строительство (продление) от 09.04.2015 № RU23309-608 и проектной документации по своим основным характеристикам в части высоты объекта, площади застройки, строительного объема, общей площади здания, этажности, количества этажей, количества квартир.

Разница в подсчете общей площади обусловлена применением требований нормативных правовых актов в указанной сфере, действующих на момент выдачи разрешения на строительство и на дату проведения судебной экспертизы.

В ходе визуального осмотра установлено, что элементы здания (каркас, стены, перекрытия и др.) находятся в нормативном техническом состоянии, не имеют неисправностей, повреждений и дефектов (трещин, видимых деформаций, прогибов).

Качество использованных стройматериалов, изделий, конструкций в исследуемом объекте соответствует исполнительной и нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ), а также данным сплошного визуального и инструментального осмотра.

5) Исследуемый объект соответствует сейсмологическим требованиям. Монолитные конструкции исследуемого объекта соответствуют СН 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87. Квартиры, расположенные в исследуемом жилом доме, соответствуют требованиям СП 54.13330.2022 «Дома жилые многоквартирные» и санитарным нормам и правилам. Нежилые помещения, расположенные на нижних этажах, имеют отдельные эвакуационные выходы. Функционально-планировочные элементы многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями адаптированы к потребностям маломобильных групп населения и не ограничивают условия проживания и жизнедеятельности всех групп населения. Исследуемый жилой дом соответствует требованиям экологической безопасности, требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, а также иным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека. Исследуемый многоквартирный жилой дом оснащен системой пожарной сигнализации, системой оповещения и управления эвакуацией при пожаре в соответствии с требованиями СП 3.13130.2009.

В исследуемом жилом доме предусматриваются меры, обеспечивающие выполнение санитарно-эпидемиологических и экологических требований по охране здоровья людей и окружающей среды (СанПиН 2.1.2.1002 и другие нормативные документы). Продолжительность инсоляции квартир жилого дома соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076. В наружных ограждающих конструкциях жилого здания предусмотрена теплоизоляция, изоляция от проникновения наружного холодного воздуха и пароизоляция от диффузии водяного пара из помещений.

Исследуемый объект соответствует требованиям пожарной безопасности, предусмотренным Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009

№ 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Все основные несущие конструкции исследуемого здания на момент осмотра находились в нормативном техническом состоянии. Основной несущий конструктив исследуемого здания соответствует проектной документации и требованиям

СП 14.13330.2018, СНКК 22-301-2000.

В ходе проведения обследования установлено, что на момент разработки проектной документации в 2008 году и получения разрешительной документации Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Сочи не действовали.

Исследуемый объект соответствует градостроительным требованиям и предельным параметрам разрешенного строительства, отображенным в градостроительном плане земельного участка № RU233090000-00000000001326 от 06.12.2007.

Размещение многоквартирного жилого дома на земельных участках с кадастровыми номерами 23:49:0301016:13 и 23:49:0301016:12 соответствует виду их разрешенного использования.

б) Исследуемый объект по своим техническим характеристикам не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

7) Исследуемый объект подключен к сетям инженерно-технического обеспечения:

к центральным сетям энергоснабжения ПАО «Россети Кубань». Предусмотренные мощности электроснабжения обеспечивают расчетные нагрузки согласно документации и являются достаточными для исследуемого многоквартирного жилого дома;

к центральным сетям водоснабжения и водоотведения сети МУП города Сочи «Водоканал», обеспечивают расчетные нагрузки согласно документации и являются достаточными для исследуемого многоквартирного жилого дома.

Исследуемый объект обеспечен системой вентиляции, кондиционирования, отопления. Смонтированное оборудование соответствует проектной документации и обеспечивает расчетные показатели по отоплению, вентиляции и кондиционированию. На исследуемом объекте предусмотрена телефонизация, телевидение, доступ к сети Интернет и радиофикация, технические условия на их подключение выполнены в полном объеме.

Газоснабжение на исследуемом объекте не предусмотрено. Отопление жилого дома будет осуществлять с помощью вентиляторных доводчиков (фанкойлов) фирмы «Electrolux». Источником теплоснабжения являются модульные чиллеры, установленные на кровле, работающие в холодный период года в режиме теплового насоса.

8) В исследуемом многоквартирном жилом доме установлено два лифта:

электрический лифт, назначение и модель – пассажирский лифт OZB MRL, заводской номер – OZB-000813, грузоподъемность 630 кг, скорость – 1,6 м/с; внутренние размеры: ширина – 1200 мм, глубина – 1300 мм, высота – 2100 мм. Сертификат соответствия лифта от 26.05.2021 № ЕАЭС RU C-TR.НА46.В.01134/21;

электрический лифт, назначение и модель – пассажирский лифт OZB MRL, заводской номер – OZB-000813, грузоподъемность 1000 кг, скорость – 1,6 м/с; внутренние размеры: ширина – 1750 мм, глубина – 1320 мм, высота – 2100 мм. Сертификат соответствия лифта от 26.05.2021 № ЕАЭС RU C-TR.НА46.В.01134/21.

Согласно актам полного технического освидетельствования лифтов от 30.05.2022 № 53/В-22, 54/В-22 установка оборудования лифтов соответствует документации по монтажу и проектной документации по установке лифта в здании (сооружении). Лифты и устройство безопасности лифтов функционируют в соответствии с требованиями, регламентированными руководством (инструкцией) по эксплуатации. Результаты испытания изоляции электрических цепей и электрооборудования, визуального контроля и измерительного контроля заземления (зануления) оборудования лифтов положительные. Результаты испытания сцепления тяговых элементов с канатом ведущим шкивом (барабаном трения) и испытания тормозной системы на лифтах с электрическим приводом положительные. Результаты испытания прочности кабин, тяговых элементов, подвесок и (или) опор кабин, элементов их крепления положительные.

Установленное лифтовое оборудование и возведенные лифтовые шахты многоквартирного жилого дома соответствуют требованиям Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» ТР ТС 011/2011 Безопасность лифтов, утв. решением комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 и требованиям СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003. Дома жилые многоквартирные».

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения эксперта судом не установлено, в связи с чем заключение строительно-технической экспертизы принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Кроме того, в порядке статьи 86 АПК РФ экспертом представлены письменные пояснения по дополнительным вопросам суда относительно экспертного заключения.

В письменных пояснениях от 22.12.2023 № 29/12/23 эксперт Прошкина Е.Н. пояснила, что разница в подсчете общей площади многоквартирного жилого дома обусловлена тем, что при проектировании и выдаче разрешения на строительство действовала Инструкция о проведении учета жилищного фонда в РФ, утв. приказом Минземстроя России от 04.08.1998 № 37, в соответствии с которой общая площадь здания рассчитывалась как сумма площадей, входящих в его состав помещений.

На момент проведения экспертизы действовал приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393, согласно которому общая площадь здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей, а также эксплуатируемой кровли, площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

В ходе исследования установлена значительная разница в площади застройки между проектным значением и фактическим, которая обусловлена допущенной ошибкой в подсчете площади застройки здания в проектной документации. Согласно разрешению на строительство от 09.04.2015 № RU23309-608 площадь застройки составляет 1091, 59 кв. м; согласно проектной документации (корректировка) – 893, 9 кв. м, а фактическая площадь, установленная в ходе экспертного исследования – 750, 9 кв. м.

Ввиду того, что в ходе исследования установлено соответствие возведенного многоквартирного жилого дома проектной документации по основным габаритным размерам, конфигурации этажей, эксперт пришел к выводу, что была допущена ошибка при подсчете проектного значения общей площади здания.

При корректировке проектной документации изменились этажность здания, объем, общая площадь, количество квартир. При этом указанные изменения в разрешение на строительство не вносились ввиду указания департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации на отсутствие такой необходимости (письмо от 24.10.2012 № 2077/21-1-1).

Многоквартирный жилой дом фактически подключен к центральным сетям энергоснабжения ПАО «Россети Кубань», к центральным сетям водоснабжения и водоотведения сети МУП города Сочи «Водоканал», которые обеспечивают расчетные нагрузки согласно документации и являются достаточными для исследуемого многоквартирного жилого дома.

По вопросу соответствия исследуемого объекта противопожарным требованиям с учетом отступов объекта от границ земельного участка эксперт пояснила, что согласно данным градостроительного плана земельного участка № RU233090000-000000000001326 от 06.12.2007 отступы от места допустимого размещения здания до границ земельных участков не предусматривались.

Согласно пункту 4.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальное противопожарное расстояние (разрыв) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями составляет 6 м.

Противопожарные расстояния между исследуемым многоквартирным жилым домом и зданиями, расположенными на соседних земельных участках, составляет более 12 м, к зданию обеспечен пожарный подъезд со всех сторон, что соответствует противопожарным требованиям с учетом отступов объекта от границ земельного участка.

В ходе экспертного исследования также было установлено, что исследуемый объект соответствует противопожарным требованиям СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности», СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод».

Многоквартирный жилой дом соответствует требованиям пожарной безопасности, предусмотренным Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009

№ 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Суд, оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, в том числе заключение судебной экспертизы, письменные пояснения эксперта по экспертному заключению, доводы и возражения сторон, с учетом конкретных обстоятельств рассматриваемого дела, учитывая тот факт, что спорный многоквартирный жилой дом находится в границах земельных участков, принадлежащих ответчику на праве собственности, возведен на основании разрешительной документации в соответствии с их целевым назначением, принимая во внимание принятие обществом мер к получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, соответствие спорного объекта капитального строительства требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, а также параметрам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, границ земельного участка, предъявляемым к соответствующим строениям с учетом вида фактически осуществляемой деятельности, что сохранение постройки не создает угрозу жизни и здоровью граждан, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований в части признания права собственности ООО «Альпик» на многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:13 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 1, и земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:12 по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район ул. Краевско-Греческая, участок № 2.

Истцом также заявлены требования об обязанности Управления Росреестра снять с государственного кадастрового учета объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0301016:1025; осуществить государственный кадастровый учет многоквартирного жилого дома и осуществить государственный кадастровый учет помещений (в том числе составляющих общее имущество в многоквартирном доме, а также помещений вспомогательного использования, нежилых помещений и апартаментов), включая сведения о местоположении в здании и площади таких помещений), расположенных в многоквартирном жилом доме.

В соответствии с частью 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машиноместах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным

законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также – объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Законом сведений об объектах недвижимости.

В силу части 1 статьи 14, статей 15, 21, 29 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет предусматривает заявительный порядок.

В данном случае регистрирующий орган является органом публичной власти, осуществляющим функцию по кадастровому учету объектов недвижимости, участником спорных материальных правоотношений он не является. Управление Росреестра права общества, подлежащие восстановлению в рамках настоящего спора, не нарушало.

В силу пункта 45 постановления № 44 вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности на объект недвижимости и для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости.

Вместе с тем наличие такого судебного акта не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими и разрешительными, которые необходимы для внесения записи в ЕГРН согласно Закону о государственной регистрации недвижимости (например, технический план).

Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с созданием, реконструкцией, прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства регламентированы статьей 40 закона № 218-ФЗ.

Согласно части 3 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при одновременном осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на созданные здание, сооружение может осуществляться государственный кадастровый учет всех помещений в таких здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, в случае представления заявителем технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений. Государственный кадастровый учет всех помещений в здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, также осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

Частью 4 статьи 40 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест.

В соответствии с частью 8 статьи 40 Закона № 218-ФЗ снятие с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства и государственная регистрация прекращения прав на этот объект, если государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении него были осуществлены ранее, осуществляются одновременно с государственной регистрацией прав на здание, сооружение, созданные в результате завершения строительства этого объекта, или на все помещения, машино-места в них без соответствующего заявления.

В силу вышеуказанных норм закона регистрация права собственности общества на многоквартирный жилой дом должна производиться государственным регистратором одновременно с прекращением права и снятием с кадастрового учета незавершенного строительства объекта с кадастровым номером 23:49:0301016:1025, а государственный кадастровый учет помещений (в том числе составляющих общее имущество в многоквартирном доме, а также помещений вспомогательного использования, нежилых помещений и апартаментов) осуществляется в соответствии с Законом № 218-ФЗ одновременно с кадастровым учетом многоквартирного жилого дома.

Учитывая вышеизложенное, исковые требования в части обязанности Управления Росреестра, привлеченного к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, произвести действия по снятию и постановке на государственный кадастровый учет объектов недвижимости удовлетворению не подлежат.

Поскольку порядок постановки и снятия с государственного кадастрового учета объектов недвижимости, в том числе при завершении строительства многоквартирного жилого дома, регламентированы Законом № 218-ФЗ, постольку не требуется дополнительного указания в резолютивной части судебного акта на то, что решение суда является основанием для снятия с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0301016:1025 и осуществления государственного кадастрового учета помещений в многоквартирном жилом доме.

На основании статьи 110 АПК РФ расходы по госпошлине и судебной экспертизе следует возложить на истца.

Руководствуясь статьями 4, 9, 41, 49, 65, 70, 110, 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Ходатайство истца об уточнении предмета иска – удовлетворить.

Признать право собственности ООО «Альпик» (ИНН 7708533009) на многоквартирный жилой дом, наименование объекта – многоквартирный жилой дом, число этажей – 17 этажей, в том числе 1 подземный этаж; этажность – 16; строительный объём – 25488,27 куб. м.; общая площадь здания – 10 070,2 кв. м; площадь застройки – 750,9 кв. м; высота здания – 54,2 м; количество квартир – 114 шт., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:13 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 1, и земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:12 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 2.

В остальной части иска отказать.

Вступившее в законную силу решение суда по данному делу является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на многоквартирный жилой дом, наименование объекта – многоквартирный жилой дом, число этажей – 17 этажей, в том числе 1 подземный этаж; этажность – 16; строительный объём – 25488,27 куб. м.; общая площадь здания – 10 070,2 кв. м; площадь застройки – 750,9 кв. м; высота здания – 54,2 м; количество квартир – 114 шт., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:13 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 1, и земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:12 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краевско-Греческая, участок № 2.

Перечислить ООО «ЗемДело», г. Сочи с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края 110 000 руб. (платежное поручение № 1180 от 08.08.2023) за проведение судебной экспертизы по следующим реквизитам:

ИНН 2366025385, КПП 236601001

ОГРН 1212300006104

Р/счет 40702810020000032031

Банк: ООО "Банк Точка"

БИК 044525104

Корр. счет 30101810745374525104

Возвратить с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края на счет ООО «Альпик» денежные средства в сумме 10 000 руб., перечисленные по платежному поручению № 1180 от 08.08.2023 по следующим реквизитам:

Получатель: ООО «Альпик»

ИНН 7708533009, КПП 232001001

р/сч 40702810530060010940

Банк: Юго-Западный Банк ПАО «Сбербанк», г. Ростов-на-Дону

к/сч 30101810600000000602

БИК 046015602

Выдать ООО «Альпик» (ИНН 7708533009) справку на возврат из федерального бюджета 6000 руб. государственной пошлины, излишне уплаченной по платежному поручению № 1075 от 09.06.2023.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края в течение месяца с момента принятия решения.

Судья



М.В. Крылова

Решение вступило в законную силу 26.08.2024г.

Судья



М. В. Крылова

Арбитражный суд
Краснодарского Края
на листах

судья
М.В. Крылова

