КОПИЯ

Материал №13-23/2025
Дело №2-22/2013

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

15 января 2025 года г. Ростов-на-Дону

Ленинский районный суд г. Ростов-на-Дону в составе:
председательствующего судьи Саницкой М.А.,
при секретаре Уваровой В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону заявление Департамента архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону о разъяснении решения Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону от 14.03.2013 по гражданскому делу №2-22/2013 по иску Департамента архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону к Нор-Симавонцу Владимиру Николаевичу; третьи лица администрация г.Ростова-на-Дону, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, ГУ МЧС России по РО, Региональная служба государственного строительного надзора по РО, администрация Ленинского района гор. Ростова-на-Дону, Дерезко Сергей Сергеевич, Кирюхина Ольга Витальевна, ООО «РостСтройИнвест» о приведении самовольно возведенной постройки а соответствие с разрешением на строительство и о сносе части объекта самовольного строительства,

УСТАНОВИЛ:

Заявитель ДАиГ г. Ростова-на-Дону обратился в суд с настоящим заявлением о разъяснении решения суда, указав в его обоснование, что решением Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону от 14.03.2013, оставленным без изменения апелляционным определением Ростовского областного суда от 10.07.2013, на ответчика Нор-Симавонца В.Н. возложена обязанность по приведению строения, расположенного на земельном участке с КН 61:44:0051021:34 по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Варфоломеева, 158, в соответствие с выданным разрешением на строительство индивидуального жилого дома. Как установлено судом, администрацией Ленинского района г.Ростова-на-Дону 21.05.2008 было выдано Нор-Симавонцу разрешение №19 на строительство индивидуального жилого дома, т.е. жилого дома в количеством этажей не более 3-х, предназначенного для проживания одной семьи. Согласно Градостроительному плану земельного участка разрешенный вид использования земельного участка по ул.Варфоломеева, 158 – индивидуальный жилой дом на одну семью, предельное количество этажей – 3, предельная высота здания – 16 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего жилого дома, гаража, строений и сооружений вспомогательного использования, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 2-х метров. Согласно акту

администрации Ленинского района г.Ростова-на-Дону от 19.12.2011 фактически ответчиком возведено строение, состоящее из 4-х этажей (один этаж подземный, три этажа надземные, перекрытые монолитными бетонными перекрытиями) с возведенными стенами из кирпича; южный, западный и восточный фасад трех этажей выполнены полностью, северный фасад – частично, над перекрытием третьего надземного этажа установлены бетонные балки 1-3 этажей, на которые опираются стропила, что свидетельствует о начале выполнения работ по возведению конструкций 4-го мансардного надземного этажа капитального объекта, таким образом, общее количество этажей – 5. Отступ от соседнего здания по ул.Варфоломеева, 156 составляет 1,2 метра, от здания по ул.Варфоломеева, 160 – 1 метр. В боковых стенах, ориентированных на домовладения №156 и №160, устроены оконные проемы. В мотивировочной части решения суд указал на признаки несоответствия постройки выданному разрешению на строительство и градостроительному плану земельного участка, а именно: ответчик допустил отступ от возведенного строения до строений по адресам: ул.Варфоломеева, 156 и ул.Варфоломеева, 160 – 1 метр; не соблюдено расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего жилого дома, гаража, строений и сооружений вспомогательного использования, расположенных на соседних земельных участках, которое должно быть не менее 2-х метров; превышено максимально разрешенное количество этажей здания – 3, фактически начато строительство пятого по счету мансардного этажа. На основании исполнительного листа Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону ВС №050554287 судебным приставом-исполнителем возбуждено исполнительное производство №3138/21/61018-ИП, которое до настоящего времени не прекращено и не окончено. В связи с неисполнением должником требований исполнительного документа, заявителем реализованы полномочия, предусмотренные ст.55.32 Градостроительного кодекса РФ по обращению в суд с иском об изъятии земельного участка, на котором расположена самовольная постройка. Решением Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону от 29.03.2023, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростоблсуда от 04.07.2023, исковые требования Департамента об изъятии земельного участка, расположенного по ул.Варфоломеева, 158 в г.Ростове-на-Дону, и его продаже с публичных торгов, удовлетворены. Кассационным определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14.12.2023 решения судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения. В соответствии с п.20.1 Порядка взаимодействия отраслевых и территориальных органов администрации г.Ростова-на-Дону при выявлении и сносе самовольных построек на территории г.Ростова-на-Дону, утвержденного постановлением администрации г.Ростова-на-Дону от 11.04.2019 №269, вступившее в законную силу решение суда об изъятии земельного участка направлено в ДИЗО г.Ростова-на-Дону для организации проведения торгов по продаже земельного участка. Согласно письму ДИЗО г.Ростова-на-Дону от 19.02.2024 №59.30-2311/15 подготовить техническое задание для выполнения работ по оценке спорного объекта не представляется возможным в связи с отсутствием в решении суда от 14.03.2013 конкретного перечня работ, необходимых для приведения самовольной

постройки в соответствие с выданным разрешением на строительство. На основании изложенного, заявитель просит разъяснить решение Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14.03.2013 по делу №2-22/2013, указав в резолютивной части о возложении на Нор-Симавонца В.Н. обязанности по приведению строения, расположенного на земельном участке по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Варфоломеева, 158 в соответствие с выданным разрешением на строительство путем уменьшения общего количества этажей до трех, увеличения отступов до строений и сооружений на смежных земельных участках по ул.Варфоломеева, 156 и ул.Варфоломеева, 160 до двух метров, увеличения расстояния от окон второго этажа возведенного строения до стен строений на смежных земельных участках по ул.Варфоломеева, 156 и ул.Варфоломеева, 160 до двух метров, или путем закладки оконных проемов в боковых фасадах строения.

Изучив заявление ДАиГ г.Ростова-на-Дону и материалы гражданского дела, суд приходит к следующим выводам.

Согласно ч.1 ст.203.1 ГПК РФ вопросы исправления описок и явных арифметических ошибок, разъяснения решения суда, отсрочки или рассрочки исполнения решения суда, изменения способа и порядка его исполнения, индексации присужденных денежных сумм рассматриваются судом в десятидневный срок со дня поступления заявления в суд без проведения судебного заседания и без извещения лиц, участвующих в деле.

В соответствии с ч. 1 ст. 202 ГПК РФ в случае неясности решения суд, принявший его, по заявлению лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя вправе разъяснить решение суда, не изменяя его содержания. Разъяснение решения суда допускается, если оно не приведено в исполнение и не истек срок, в течение которого решение суда может быть принудительно исполнено.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п.16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 №23 «О судебном решении», поскольку ст. 202 ГПК РФ предоставляет суду возможность разъяснить решение суда, не изменяя его содержание, суд не может под видом разъяснения изменить, хотя бы частично, существо решения суда, а должен только изложить его в более полной и ясной форме.

Таким образом, положения ст. 202 ГПК РФ, устанавливая порядок и условия разъяснения решения суда в тех случаях, когда оно содержит неясности, затрудняющие его реализацию, не предполагают ее произвольного применения и являются дополнительной гарантией процессуальных прав лиц, участвующих в деле. Разъяснение решения является одним из способов устранения его недостатков. Оно производится в случае неясности, противоречивости и нечеткости.

В судебном заседании установлено, что решением Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону от 14.03.2013, оставленным без изменения апелляционным определением Ростовского областного суда от 10.07.2013, исковые требования ДАиГ г.Ростова-на-Дону удовлетворены, и на Нор-Симавонца В.Н. возложена обязанность по приведению строения, расположенного на земельном участке с КН 61:44:0051021:34 по адресу:

г.Ростов-на-Дону, ул.Варфоломеева, 158, в соответствие с выданным разрешением на строительство индивидуального жилого дома (т.1 л.д. 268-272, т.2 л.д. 176-180).

Как следует из решения суда, ответчику Нор-Симавонцу В.Н. администрацией Ленинского района г.Ростова-на-Дону 21.05.2008 было выдано разрешение №19 на строительство индивидуального жилого дома, предназначенного для проживания одной семьи, сроком действия до 21.05.2018.

В соответствии с Градостроительным планом земельного участка разрешенный вид использования земельного участка по ул.Варфоломеева, 158 – индивидуальный жилой дом на одну семью, предельное количество этажей – 3, предельная высота здания – 16 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего жилого дома, гаража, строений и сооружений вспомогательного использования, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 2-х метров (т.1 л.д. 269).

В ходе рассмотрения гражданского дела №2-22/2013 судом на основании представленного акта администрации Ленинского района г.Ростова-на-Дону от 19.12.2011 установлено, что фактически ответчиком Нор-Симавонцом В.Н. возведено строение, состоящее из 4-х этажей (один этаж подземный, три этажа надземные, перекрытые монолитными бетонными перекрытиями), с возведенными стенами из кирпича; южный, западный и восточный фасад трех этажей выполнены полностью, северный фасад – частично, над перекрытием третьего надземного этажа установлены бетонные балки 1-3 этажей, на которые опираются стропила, что свидетельствует о начале выполнения работ по возведению конструкций 4-го мансардного надземного этажа капитального объекта. Отступ от соседних зданий по ул.Варфоломеева, 156, 160 составляет 1 метр. В боковых стенах, ориентированных на домовладения №156 и №160, устроены оконные проемы.

Оценив выданное администрацией Ленинского района г.Ростова-на-Дону разрешение на строительство индивидуального жилого дома №19 от 21.05.2008, фактически возведенному ответчиком Нор-Симавонцом В.Н. незавершенному строительством объекту капитального строительства, суд пришел к выводу о несоответствии постройки выданному разрешению на строительство и градостроительному плану земельного участка, а именно: ответчик допустил отступ от возведенного строения до строений по адресам: ул.Варфоломеева, 156 и ул.Варфоломеева, 160 – 1 метр; не соблюдено расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего жилого дома, гаража, строений и сооружений вспомогательного использования, расположенных на соседних земельных участках, которое должно быть не менее 2-х метров; превышено максимально разрешенное количество этажей здания – 3.

По вступлении решения Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону от 14.03.2013 в законную силу, взыскателю был выдан исполнительный лист ВС №050554287, на основании которого судебным приставом-исполнителем возбуждено исполнительное производство №3138/21/61018-ИП, которое до настоящего времени находится на исполнении.

В связи с неисполнением должником требований исполнительного документа, заявителем в лице Департамента архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону были реализованы полномочия, предусмотренные ст.55.32 Градостроительного кодекса РФ по обращению в суд с иском об изъятии земельного участка, на котором расположена самовольная постройка.

Решением Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону от 29.03.2023, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростоблсуда от 04.07.2023, исковые требования Департамента архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону об изъятии земельного участка, расположенного по ул.Варфоломеева, 158 в г.Ростове-на-Дону, и его продаже с публичных торгов, удовлетворены.

Кассационным определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14.12.2023 решения судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

В соответствии с п.20.1 Порядка взаимодействия отраслевых и территориальных органов администрации г.Ростова-на-Дону при выявлении и сносе самовольных построек на территории г.Ростова-на-Дону, утвержденного постановлением администрации г.Ростова-на-Дону от 11.04.2019 №269, вступившее в законную силу решение суда об изъятии земельного участка направлено в ДИЗО г.Ростова-на-Дону для организации проведения торгов по продаже земельного участка.

Согласно п.4 ст.54.1 Земельного кодекса РФ начальной ценой изъятого земельного участка на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», с учетом исключения из нее расходов на приведение расположенной на нем постройки в соответствие с установленными требованиями.

В этом случае расходы на приведение в соответствие с установленными требованиями определяются в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности».

Согласно письму ДИЗО г.Ростова-на-Дону от 19.02.2024 №59.30-2311/15 подготовить техническое задание для выполнения работ по оценке спорного объекта не представляется возможным в связи с отсутствием в решении суда от 14.03.2013 конкретного перечня работ, необходимых для приведения самовольной постройки в соответствие с выданным разрешением на строительство. На основании изложенного, заявитель просил разъяснить решение Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14.03.2013 по делу №2-22/2013, указав в резолютивной части о возложении на Нор-Симавонца В.Н. обязанности по приведению строения, расположенного на земельном участке по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Варфоломеева, 158 в соответствие с выданным разрешением на строительство путем уменьшения общего количества этажей до трех, увеличения отступов до строений и сооружений на смежных земельных участках по ул.Варфоломеева, 156 и ул.Варфоломеева, 160 до двух метров, увеличения расстояния от окон второго этажа возведенного строения до стен строений на смежных земельных участках по ул.Варфоломеева, 156 и

ул.Варфоломеева, 160 до двух метров, или путем закладки оконных проемов в боковых фасадах строения.

В целях определения конкретного комплекса работ, необходимых для исполнения решения Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону от 14.03.2013 по делу №2-22/2013, по ходатайству представителя заявителя ДАиГ г.Ростова-на-Дону определением Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону от 30.09.2024 по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ».

Согласно экспертному заключению ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» №707-НС от 05.12.2024 для исполнения решения Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону от 14.03.2013 о приведении объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Варфоломеева, 158, в соответствие с выданным разрешением на строительство, необходимо произвести следующие работы:

-уменьшить количество этажей здания на один этаж путем ликвидации (засыпки) подвала;

-на 2-м этаже здания демонтировать оконный блок и заложить оконный проем в северной части западной (правой) стены;

-демонтировать северо-западную часть здания в уровне 1-2 этажей площадью 0,8 кв.м (разобрать северную часть наружной кирпичной самонесущей стены второго этажа протяженностью 8,39 м, разобрать северную часть облицовки из лицевого кирпича наружной стены 1-го этажа протяженностью 4,75 м, обрезать наружную северо-западную часть железобетонного монолитного перекрытия 1-го этажа длиной 8,39 м, переменной шириной 0,20 м в фасадной части здания, 0,00 м на расстоянии 8,39 м от фасада здания по западной стороне, не затрагивая железобетонную колонну, расположенную в северо-западном углу здания);

-в случае необходимости предусмотреть усиление сохраняемых конструкций здания.

Данные мероприятия определены на стадии проектного задания. При этом определение перечня конкретных мероприятий и способа их исполнения возможно только в рамках разработки проектной документации, что не входит в компетенцию эксперта-строителя, а является прерогативой проектных организаций (т.4 л.д. 184-201).

В судебном заседании по ходатайству заинтересованного лица Нор-Симавонца В.Н. была допрошена эксперт ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» Герасимова Е.А., проводившая судебную строительно-техническую экспертизу, которая пояснила, что в ходе осмотра и проведенных замеров экспертами установлены фактические границы здания на местности, которые были сопоставлены с границами, содержащимися в ЕГРН. В ходе замеров установлено, что расстояние от границы по данным ЕГРН до правого фасадного угла здания Нор-Симанонца В.Н. составляет 0,80 м, что на 0,20 м меньше допустимого расстояния, установленного решением суда. Количество этажей может быть уменьшено до трех либо путем засыпки подвала, что является экономически целесообразным, либо путем сноса третьего этажа.

Представленный перечень мероприятий определен на стадии проектного задания, не является исчерпывающим, и в дальнейшем может быть уточнен.

Оценив результаты проведенной по делу судебной экспертизы ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» №707-НС от 05.12.2024 и пояснения эксперта ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» Герасимовой Е.А. в судебном заседании в совокупности с представленным заинтересованных лицом заключением ООО «Экспертная служба «Экспертиза недвижимости» № 1-2281-Э/2021 от 16.03.2021, суд приходит к выводу о том, что заключение судебной экспертизы, полученное с соблюдением процедуры, обеспечивающей ответственность эксперта за результаты исследования, вызывает у суда большее доверия, нежели представленное заинтересованным лицом досудебное исследование, добытое в своем интересе без соблюдения предписанной процедуры.

Сомневаться в достоверности проведенной по делу судебной экспертизы у суда оснований не имеется, поскольку заключение составлено экспертами, имеющими соответствующее техническое образование и квалификацию в области строительства, эксперты были предупреждены об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения. Выводы эксперта мотивированы, последовательны, основаны на результатах осмотра и представленных материалах дела. Судом не установлено наличия в выводах заключения эксперта какой-либо неопределенности или противоречий, заключение является полным, объективным, содержащим подробное описание проведенного исследования. Неполноты заключение эксперта по вопросам, поставленным судом, не содержит.

Полученное судом заключение ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» №707-НС от 05.12.2024 заинтересованным лицом не оспорено, достоверных и допустимых доказательств, указывающих на недостоверность проведенного исследования, либо ставящих под сомнение его выводы, не представлено; ходатайств о назначении по делу повторной (дополнительной) судебной экспертизы не заявлено.

При таком положении, суд приходит к выводу о том, что заключение судебной экспертизы ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» №707-НС от 05.12.2024 об установлении комплекса мероприятий для приведения объекта капитального строительства по ул.Варфоломеева, 158 в г.Ростове-на-Дону в соответствие с выданным разрешением на строительство, может быть положено в основу решения суда.

Ссылки заинтересованного лица Нор-Симавонца В.Н. в судебном заседании на соответствие возведенного им объекта капитального строительства по ул.Варфоломеева, 158 в г.Ростове-на-Дону градостроительным и строительным нормам и правилам, а также противоречивость экспертного заключения ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» №707-НС от 05.12.2024, не могут быть приняты судом во внимание. Данные вопросы не являются предметом заявления ДАиГ г.Ростова-на-Дону, обратившегося по вопросу исполнения вступившего в законную силу решения суда, и были разрешены ранее решением Ленинского районного суда от 14.03.2013, которым установлено несоответствие незавершенного строительством объекта по

ул.Варфоломеева, 158 в г.Ростове-на-Дону выданному разрешению на строительство.

Принимая во внимание, что вступившее в законную силу решение Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону от 14.03.2013 по делу №2-22/2013 не содержит конкретного перечня работ, необходимых для приведения самовольной постройки по ул.Варфоломеева, 158 в г.Ростове-на-Дону в соответствие с выданным разрешением на строительство, что препятствует его исполнению, суд приходит к выводу о его разъяснении указанием на совершение конкретных действий в соответствии с заключением ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» №707-НС от 05.12.2024.

Согласно ч.1 ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, в том числе расходы по оплате судебной экспертизы и уплате государственной пошлины.

Учитывая, что ходе рассмотрения заявления ДАиГ г.Ростова-на-Дону по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза в ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ», оплата которой в размере 70 000 руб. была произведена заявителем ДАиГ г.Ростова-на-Дону, в подтверждение чего представлено платежное поручение №366853 от 05.11.2024, суд приходит к выводу о том, что указанные расходы подлежат возмещению ДАиГ г.Ростова-на-Дону.

Поскольку решением Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону от 14.03.2013 №2-22/2013 обязанность по его исполнению в части приведения объекта капитального строительства в соответствие с выданным разрешением на строительство была возложена на Нор-Симавонца В.Н., который до настоящего времен от его исполнения уклоняется, суд приходит к выводу о том, что судебные расходы по настоящему делу подлежат взысканию с заинтересованного лица Нор-Симавонца В.Н.

На основании изложенного,, руководствуясь ст.ст. 202, 224-225 ГПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

заявление Департамента архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону, - удовлетворить.

Разъяснить решение Ленинского районного суда г.Ростова-на-Дону от 14.03.2013 по гражданскому делу №2-22/2013 по иску Департамента архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону к Нор-Симавонцу Владимиру Николаевичу; третьи лица администрация г.Ростова-на-Дону, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, ГУ МЧС России по РО, Региональная служба государственного строительного надзора по РО, администрация Ленинского района гор. Ростова-на-Дону, Дерезко Сергей Сергеевич, Кирюхина Ольга Витальевна, ООО «РостСтройИнвест» указанием на то, что для исполнения решения суда о приведении объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Варфоломеева, 158, в

соответствие с выданным разрешением на строительство, необходимо произвести следующие работы:

-уменьшить количество этажей здания на один этаж путем ликвидации (засыпки) подвала;

-на 2-м этаже здания демонтировать оконный блок и заложить оконный проем в северной части западной (правой) стены;

-демонтировать северо-западную часть здания в уровне 1-2 этажей площадью 0,8 кв.м (разобрать северную часть наружной кирпичной самонесущей стены второго этажа протяженностью 8,39 м, разобрать северную часть облицовки из лицевого кирпича наружной стены 1-го этажа протяженностью 4,75 м, обрезать наружную северо-западную часть железобетонного монолитного перекрытия 1-го этажа длиной 8,39 м, переменной шириной 0,2- м в фасадной части здания, 0,00 м на расстоянии 8,39 м от фасада здания по западной стороне, не затрагивая железобетонную колонну, расположенную в северо-западном углу здания);

-в случае необходимости предусмотреть усиление сохраняемых конструкций здания.

Взыскать с Нор-Симавонца Владимира Николаевича, паспорт гражданина РФ серии 6022 №888954, в пользу Департамента архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону, ИНН 6164045474, судебные расходы за проведение судебной строительно-технической экспертизы в размере 70 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Ростовский областной суд через Ленинский районный суд г.Ростова-на-Дону путем подачи частной жалобы в течение 15 дней со дня его вынесения.

Судья: М.А. Саницкая

