

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНИЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 декабря 2020 года

г. Сочи

Центральный районный суд города Сочи Краснодарского края в составе:  
председательствующего судьи Власенко В.А.,  
при секретаре судебного заседания Росляковой К.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Центрального районного суда г.Сочи административное дело по административному исковому заявлению Царева Александра Николаевича, Алисова Сергея Константиновича, Амвросьевой Риммы Владимировны, Арефьева Александра Сергеевича, Богучарского Валерия Викторовича, Вишневской Ольги Борисовны, Галактионовой Людмилы Александровны, Галюзиной Ларисы Анатольевны, Глушковой Ирины Васильевны, Карташова Максима Владимировича, Киршиной Антонины Александровны, Клименко Бибисары Жумановны, Козярук Григория Николаевича, Кочеткова Владислава Борисовича, Курка Светланы Анатольевны, Метелица Марины Михайловны, Николаевой Алены Николаевны, Никоноровой Веры Геннадьевны, Полозова Антона Кирилловича, Руденко Станислава Сергеевича, Ходосевич Майи Владимировны, Бабаянц Александра Артемовича, Батькова Олега Игоревича, Новиковой Евгении Николаевны, Русецкой Елены Александровны, Ткачева Вадима Александровича, Сурковой Елены Николаевны, Федорчук Оксаны Юрьевны, Черниковой Натальи Вячеславовны, Шараповой Галины Васильевны, Общество с ограниченной ответственностью «Телеинформационные комплексные системы», Краснова Алексея Александровича, Боваренко Ларисы Юрьевны, Коварж Галины Владимировны, Захарова Сергея Викторовича, Марахтановой Беллы Федоровны, Юденко Игоря Викторовича, Степуренко Алексея Размиковича, Перекотий Валентины Владимировны, Юрченковой Светланы Анатольевны, Кузнецовой Антонины Васильевны, Яшиной Надежды Федоровны, Букиной Людмилы Александровны, Тысарук Татьяны Николаевны, Горбатовой Нины Викторовны, Соловьевой Веры Николаевны, Пушиной Светланы Георгиевны, Домановой Минсылы Аюповны, Фатгевой Людмилы Егоровны, Ключник Валерия Григорьевича, Шайнурова Олега Сергеевича, Сидиропулу Кристины Ефимовны, Гусевой Натальи Павловны, Слепова Андрея Владимировича, Скидан Евгения Владимировича, Чулкова Ивана Васильевича, Протасова Владимира Петровича, Акаевой Ларисы Николаевны, Кузнецовой Галины Васильевны, Бродо Натальи Александровны, Лактионовой Юлии Михайловны, Воронцовой Аллы Алексеевны, Воронцова Олега Аркадьевича, Ильина Владислава Борисовича, Дахно Николая Николаевича, Григорах Оксаны Алексеевны, Общество с ограниченной ответственностью «Общество любителей книги», Ильиной Лилии Владимировны, Ногина Игоря Борисовича, Дороговой Оксаны Александровны, Салий Светланы Михайловны, Харитоновой Валентины Александровны, Александровой Елены Борисовны, Кравченко Юлии Рафаэльевны, Андреюк Леоноры Дмитриевны, Возжаева Владимира Николаевича, Борисовой Марины Валерьевны, Миронова Виктора Сергеевича, Коваленкова Игоря Геннадьевича, Жаркова Антона Николаевич, Колесникова Владимира Ивановича, Тхор Сергея Борисовича, Пантюхиной Людмилы Феодосьевны, Кулькова Андрея Яковлевича, Сафронова Валерия Александровича, Шишкина Владимира Владимировича, Аликина Александра Витальевича, Глушенковой Алефтины Владимировны, Бочков Юрий Юрьевич, Тарасова Георгия Михайловича, Рафальской Елены Михайловны, Зыкова Алексея Александровича, Уринцев Екатерины Леонидовны, Павловой Елены Владимировны, Колосницыной Ирины Владимировны, Гриштуовой Ирины Ивановны, Табакова Геннадия Анатольевича, Табаковой Тамары Алексеевны, Поклад Валерия Дмитриевича, Забавина Александра Валерьевича, Кучиной Натальи Сергеевны, Усачевой Елены Владимировны, Усачева Игоря Владимировича, Умновой Оксаны Анатольевны, Гончаровой Марины Юрьевны, Кузьмичева Виктора Валентиновича, Кондрашова Игоря Владимировича, Костина Ярослава Игоревича, Бондаренко Юрия Владимировича, Бондаренко Ларисы Валериевны, Долгова Михаила Федоровича, Ткаченко Ирины Анатольевны, Колесникова Виталия Ивановича, Бондаренко Людмилы Григорьевны, Мелихова Виктора Ивановича, Земсковой Татьяны Альбертовны, Жукова Вячеслава Вениаминовича, Ляхова Андрея Валентиновича, Хамула Людмилы Степановны, Васильевой Татьяны Валентиновны, Тереховой Елены Юрьевны, Дятловой Ксении Викторовны, Лыхиной Людмилы Михайловны, Онокой Виктора Викторовича, Капралова Андрея Геннадьевича, Приходченко Натальи Сергеевны, Королевой Елены Александровны, Рудаковой Татьяны Николаевны, Кандаурова Ивана Сергеевича, Шалдиной Марины Александровны, Хайрутдинова Даниса Карамовича, Бездель Татьяны Николаевны, Тищенко Фатымы Аймухаметовны, Хмырова Павла Андреевича, Пуловой Натальи Александровны, Костенко Максима Олеговича, Барабановой Валентины Алексеевны, Постниковой Марии Леонидовны, Русаковой Надежды Николаевны, Соколовой Ольги Александровны, Иваницкой Анжелы Владимировны, Шемякова Вячеслава Владимировича, Калугиной Алены Юрьевны, Носачева Владимира Владимировича, Бойковой Людмилы Ивановны, Путинцевой Ольги Петровны, Степанова Михаила Сергеевича, Драчеловской Людмилы Николаевны, Кочеткова Александра Владиславовича, Абдиевль Лилии Дамировны, Биченко Григория Ивановича, Ачиловой Риты Азаматовны, Митряковой Людмилы Ивановны, Постникова Сергея Владимировича, Попенко Олега Юрьевича, Гук Марии Ивановны, Габдушевой Татьяны Анатольевны, Алексеенко Романа Александровича, Завгородней Натальи Валерьевны, Гусаковой Ирины Семеновны, Власова Романа Александровича, Кудиновой Галины Егоровны, Новаковой Татьяны Анатольевны, Лушанова Сергея Владимировича, Власенко Натальи Анатольевны, Кучеренковой Евгении Николаевны, Кучеренковой Арины Александровны, Кучеренкова Максима Александровича, Баловнева Николай Евгеньевича, Баловневой Ольги Николаевны, Баловнева Филиппа Николаевича, Баловнева Ивана Николаевича, Королевой Анны Васильевны, Карауловой Елены Георгиевны, Король Екатерины Владимировны, Гурина Тараса Владимировича, Шубиной Алевтины Геннадьевны, Терзиян Елены Владимировны, Усманова Алика Хаирзамановича, Савченко Дениса Юрьевича, Бикбаевой Фании Хамитовны, Таждыновой Татьяны Васильевны, Батвилловской Людмилы Валентиновны, Ковалева Михаила Васильевича, Кичигина Владислава Анатольевича, Медведевой Елены Геннадьевны, Мешковой Марины Ивановны, Маслаковой Елены Андреевны, Олексенко Юлии Михайловны, Буториной Аллы Викторовны, Захарова Алексея Владимировича, Козловой Аллы Сергеевны, Нырненко Анны Анатольевны, Ивлива Николая Александровича, Федорова Павла Михайловича, Ведмеденко Татьяны Владимировны, Сафина Виктора Николаевича, Сухоруковой Ирины,

Обшивалкиной Елены Михайловны, Семеновой Людмилы Андреевны, Шкатова Сергея Вениаминовича, Тюльпиновой Натальи Владимировны, Квятковского Валерия Геннадьевича, Роженцовой Ирины Викторовны, Алексеева Максима Михайловича, Попова Александр Владимировича, Хайрутдиновой Татьяны Николаевны, Оши Мишель Франсуа Луи к администрации города Сочи, ООО «ЖК «Курортный» в лице внешнего управляющего Лозановой Е.Ю. об оспаривании решения об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства,

#### УСТАНОВИЛ:

Административные истцы обратились в Центральный районный суд г.Сочи с административным иском заявлением, которое в последствии было уточнено, к администрации г.Сочи, ООО «ЖК «Курортный» в котором просят признать отказ администрации г.Сочи в выдаче ООО «ЖК «Курортный» разрешения на ввод в эксплуатацию законченного объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Курортный» по адресу: г.Сочи, район Адлерский, ул.Ленина, необоснованным, признать соответствующим требованиям технических и градостроительных регламентов и подлежащим эксплуатации согласно его функционального назначения объекты капитального строительства: многоквартирный жилой дом, строительный объём – 177909 куб.м., в том числе надземная часть - 82155 куб.м., в том числе подземная часть – 95754 куб.м. площадь застройки 14556,5 кв.м.; общая площадь здания – 51940,0 кв.м; площадь нежилых помещений – 21999,2 кв.м; количество зданий, сооружений - 1; общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, террас) – 19021,0 кв.м; общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий и террас) — 20411,1 кв.м.; общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме — 29062,1 кв.м.; площадь общего имущества в многоквартирном доме – 7062,9 кв.м.; площадь балконов, лоджий, террас – 1390,1 кв.м; количество этажей - 7, в том числе подземных этажей -3, количество секций (блоков) -12 блоков; количество квартир -599; количество однокомнатных квартир - 599 квартир; общая площадь однокомнатных квартир — 19021,0 кв.м.; лифты - 1 шт; инвалидный подъемник — нет; материал фундамента - железобетонный свайный; материал перекрытий - железобетонные; материал кровли - черепица; материал стен – керамзитобетонные блоки, газобетонные блоки и железобетон; год завершения строительства – 2020; котельная, строительный объём – 875 куб.м., в том числе надземная часть 875 куб.м., в том числе подземная часть – 0 куб.м.; площадь застройки 151,5 кв.м.; общая площадь здания — 240,1 кв.м; количество зданий, сооружений - 1; количество - этажей 2; в том числе подземных -0; материал фундамента - железобетонный свайный; материал перекрытий – железобетонные; материал кровли — плоская, совмещенная; материал стен – железобетонные колонны, керамзитобетонные блоки; год завершения строительства – 2020, обязать администрацию города Сочи в лице ее уполномоченного отраслевого (функционального) органа присвоить почтовый адрес объектам капитального строительства и помещениям в них; обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Сочи поставить на государственный кадастровый учет объекты недвижимости, согласно каталога координат контуров зданий, а так же осуществить государственную регистрацию права собственности, за указанными в решении лицами, одновременно погашая запись о договорах участия в долевом строительстве, на основании настоящего решения и актов приема - передачи квартир, обязав ООО «ЖК «Курортный» подписать такие акты и встречно обязав участников долевого строительства погасить задолженность при подписании актов по внесению оплаты по договорам долевого участия в строительстве, а в оставшейся части зарегистрировать право собственности за ООО «ЖК «Курортный» только на основании настоящего решения; обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Сочи на основании заявления уполномоченного представителя ООО «ЖК «Курортный», настоящего решения и подготовленных межевых планов, без истребования иной дополнительной документации поставить на государственный кадастровый учет два земельных участка 23:49:0402056:1042:3У1 площадью 33801 кв.м., 23:49:0402056:1042:3У2 площадью 67006 кв.м., исключив обременения на данных участках, образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402056:1042 с сохранением исходного кадастрового номера 23:49:0402056:1042 земельного участка в измененных границах площадью 26362 кв.м. сохранив на нем все обременения.

В судебное заседание административные истцы не явились, подав ходатайство с просьбой о рассмотрении дела в их отсутствие и удовлетворении в полном объеме их требований.

Административный ответчик – администрация города Сочи в судебном заседании просил об отказе в удовлетворении исковых требований.

Административный ответчик ООО «ЖК «Курортный» в лице внешнего управляющего Лозановой Е.Ю. в судебное заседание не явился, представив заявление о рассмотрении заявленных требований с учетом всех обстоятельств в ее отсутствие.

Заинтересованное лицо – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Сочи в судебное заседание не явилось, причины неявки суду неизвестны.

Неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, их представителей, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не является препятствием к рассмотрению и разрешению административного дела, если суд не признал их явку обязательной.

Согласно ст.150 КАС РФ стороны вправе просить суд о рассмотрении дела в их отсутствие и направлении им копий решения суда.

При изложенных обстоятельствах, суд полагает возможным рассмотреть настоящее дело в отсутствие сторон.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что требования административных истцов подлежат удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Согласно ч.1 ст.218 КАС РФ гражданин, организация, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями (включая решения, действия (бездействие) квалификационной коллегии судей, экзаменационной комиссии), должностного лица, государственного или муниципального служащего (далее - орган, организация, лицо, наделенные государственными или иными публичными полномочиями), если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них

незаконно возложены какие-либо обязанности. Гражданин, организация, иные лица могут обратиться непосредственно в суд или оспорить решения, действия (бездействие) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, в вышестоящие в порядке подчиненности орган, организацию, у вышестоящего в порядке подчиненности лица либо использовать иные внесудебные процедуры урегулирования споров.

В соответствии с ч.1 ст.219 КАС РФ, если Кодексом не установлены иные сроки обращения с административным иском заявлением в суд, административное исковое заявление может быть подано в суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации, иному лицу стало известно о нарушении их прав, свобод и законных интересов.

При этом в силу ч.2 ст.62 КАС РФ, обязанность доказывания законности и должностных лиц, наделенных государственными или иными публичными оспариваемых нормативных правовых актов, актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами, решений, действий (бездействия) органов, организаций полномочиями, возлагается на соответствующие орган, организацию и должностное лицо. Указанные органы, организации и должностные лица обязаны также подтверждать факты, на которые они ссылаются как на основания своих возражений.

Судом установлено, что ООО «ЖК «Курортный» является арендатором земельного участка 23:49:0402056:1042, общей площадью 127169 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район сроком до 27.04.2055г. Департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Сочи был выдан градостроительный план земельного участка №RU23309000-00000000005953 согласно которого, принадлежащей ООО «Жилой Комплекс «Курортный» земельный участок располагается в территориальной зоне по ПЗиЗ – ЖЗ (среднеэтажная застройка до 22 м). Вид разрешенного использования земельного участка – индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящие жилые дома на одну семью) жилой дом, состоящий из нескольких блоков (блокированный жилой дом), многоквартирный жилой дом, жилой комплекс.

На основании полученного градостроительного плана ООО «Жилой Комплекс «Курортный» была обеспечена подготовка проектной документации по объекту: «Жилой Комплекс «Курортный», получившая в последующем положительное заключение негосударственной экспертизы, а также все исходно-разрешительные документы, предусмотренные ч.7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

На основании подготовленных документов, ООО «Жилой Комплекс «Курортный» было получено разрешение от 120.09.2018г. №RU 23309-2879 на строительство:

жилой дом 1-4 (секция тип 4): площадь застройки -2817,6 кв.м., общая площадь -7830,8 кв.м, строительный объем – 26296,4 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 5-7 (секция тип 4, в т.ч. секция для МГН): площадь застройки -2113,2 кв.м., общая площадь -5873,1 кв.м, строительный объем – 19722,3 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 8-9 (секция тип 4): площадь застройки -1408,8 кв.м., общая площадь -3915,4 кв.м, строительный объем – 13148,2 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 10-12 (секция тип 1): площадь застройки -1326,0 кв.м., общая площадь -3480,39 кв.м, строительный объем – 11894,4 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 13-16 (секция тип 3): площадь застройки -1929,2 кв.м., общая площадь -5286,8 кв.м, строительный объем – 17130,4 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 17-19 (секция тип 3): площадь застройки -1446,9 кв.м., общая площадь -3965,1 кв.м, строительный объем –12847,8 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 20 (тип 4): площадь застройки -704,4 кв.м., общая площадь -1957,7 кв.м, строительный объем – 6574,1 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 21 (тип 4): площадь застройки -704,4 кв.м., общая площадь -1957,7 кв.м, строительный объем – 6574,1 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 22-23 (секция тип 3): площадь застройки -964,6 кв.м., общая площадь -2643,4 кв.м, строительный объем –8565,2 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 24-25 (секция тип 4): площадь застройки -1408,8 кв.м., общая площадь -3915,4 кв.м, строительный объем –13148,2 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 26-27 (секция тип 4): площадь застройки -1408,8 кв.м., общая площадь -3915,4 кв.м, строительный объем –13148,2 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 28-29 (секция тип 4): площадь застройки -1408,8 кв.м., общая площадь -3915,4 кв.м, строительный объем –13148,2 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 30-31 (секция тип 3): площадь застройки 964,6 кв.м., общая площадь -2643,4 кв.м, строительный объем –8565,2 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 32 (тип 4): площадь застройки -704,4 кв.м., общая площадь -1957,7 кв.м, строительный объем – 6574,1 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 33-35 (секция тип 4): площадь застройки -2113,2 кв.м., общая площадь -5873,1 кв.м, строительный объем –19722,3 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 36-38 (секция тип 4): площадь застройки - 2113,2 кв.м., общая площадь -5873,1 кв.м, строительный объем –19722,3 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 39-41 (секция тип 1): площадь застройки – 1326,0 кв.м., общая площадь -3480,39 кв.м, строительный объем –11894,4 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 42-45 (секция тип 3): площадь застройки – 1929,2 кв.м., общая площадь -5286,8 кв.м, строительный объем –17130,4 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 46 (тип 4): площадь застройки – 704,4 кв.м., общая площадь -1957,7 кв.м, строительный объем – 6574,1 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 47 (тип 4): площадь застройки – 704,4 кв.м., общая площадь -1957,7 кв.м, строительный объем – 6574,1 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 48-49 (секция тип 3): площадь застройки –964,6 кв.м., общая площадь -2643,4 кв.м, строительный объем –8565,2 куб.м., количество этажей -3;

жилой дом 50 (тип 3): площадь застройки -482,3 кв.м., общая площадь -1321,7 кв.м, строительный объем – 4282,6 куб.м., количество этажей -3;

многоэтажная автостоянка: площадь застройки -750,0 кв.м., общая площадь - 1498,0 кв.м, строительный объем –5250,0 куб.м., количество этажей -2.

Также ООО «Жилой Комплекс «Курортный» были получены технические условия от филиала ПАО «Кубаньэнерго» Сочинские электрические сети» для присоединения к электрическим сетям ПАО «Кубаньэнерго» №07-02/1537-19-сс (максимальная мощность 3844,1 кВт) и заключен договор №20202-19-00522784-1 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 09.12.2019г; были получены технические условия от АО «Газпром газораспределение Краснодар» на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения от 11.03.2020 №04-041-339/1 с максимальной нагрузкой 410 куб.м.; заключен договор №1223 о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам водоснабжения и водоотведения от 05.12.2019г. с разрешаемым отбором объема холодной воды и режимом водопотребления –175,33 м3/сут, с разрешаемым объемом стоков и режимом водоотведения – 175,33 м3/сут. Кроме того, были получены технические условия МУП г.Сочи «Водосток» №Ю/072-19 от 06.12.2019г.

Спорный объект фактически возведен ООО «ЖК «Курортный», как завершенный строительством объект. Отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г.Сочи проведена инвентаризация и изготовлены технические паспорта объекта. Согласно подготовленным техническим паспортам фактически построено: многоквартирный жилой дом в следующих параметрах: общая площадь – 51940,0 кв.м., строительный объем –177909 куб.м., количество этажей – 7, в т.ч. подземных 3, количество секций (блоков) - 12 блоков, площадь застройки – 14556,5 кв.м., высота надземных этажей 12,75 м.; и высота подземных 11,80 м и котельная, строительный объем – 875 куб.м., застройки 151,5 кв.м.; общая площадь здания — 240,1 кв.м; количество - этажей 2.

Как следует из материалов дела, ООО «ЖК «Курортный» обратилось к администрации с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласно статье 55 Градостроительного кодекса РФ, а так же п.5.4. Решения Городского Собрания гор. Сочи от 29.12.2009 г. № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», с приложением всех необходимых документов для принятия положительного решения.

Письмом Департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи от 02.06.2020г. №№07.02-35/10908 ООО «ЖК «Курортный» отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию законченного объекта капитального строительства: Жилой комплекс «Курортный».

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Закона №214-ФЗ передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно с пунктом 1 статьи 4 Федерального закон о 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Таким образом, по смыслу вышеназванных положений закона застройщик не вправе передать объект участнику долевого строительства, а последний лишен возможности оформить свое право собственности на объекта в эксплуатацию.

Отказ в выдаче ООО «ЖК «Курортный» разрешения на ввод объекта в эксплуатацию препятствует оформлению законных прав истцов на приобретенные объекты недвижимости.

Согласно положениям статей 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, а также осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии в установленном порядке составленной проектной документации, с получением разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности.

При таких обстоятельствах, судом с целью установления фактических обстоятельств, имеющих юридическое значение для разрешения спора по существу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «ПСФ «КапРемСтрой» Каминскому Д.О.

Согласно выводам заключения эксперта №94/10/20 от 09.10.2020г. многоквартирный дом и котельная, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402056:1042, по ул. Ленина Адлерского района г. Сочи соответствует противопожарным, сейсмическим, градостроительным и строительным нормам и правилам, САНПиН, требованиям энергоэффективности, применяемым при строительстве многоквартирных жилых домов, а также Федеральному закону от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Согласно энергетического паспорта, а именно результатов технического отчёта о тепловизионном неразрушающем контроле и энергетической эффективности здание многоквартирного жилого дома литер А «Жилого комплекса «Курортный», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402056:1042, по ул. Ленина Адлерского района г. Сочи соответствует классу энергетической эффективности В. В соответствии с чем исполнены требования энергоэффективности, применяемым к жилым домам.

Многоквартирный дом литер А и котельную возможно эксплуатировать в построенном виде, не создаётся угроза безопасности третьих лиц, не затрагиваются права и законные интересы третьих лиц, в том числе не создаётся

угроза жизни и здоровью граждан при его эксплуатации.

Здания, литер А, литер Г «Жилого комплекса «Курортный», расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402056:1042, по ул. Ленина Адлерского района г. Сочи построены с соблюдением требований строительных, в том числе антисейсмических норм, соблюдение которых исключает обрушение конструктивных элементов указанных зданий.

Объект построен в соответствии с градостроительным планом в целом в пределах отведённого земельного участка 23:49:0402056:1042, в соответствии с чем при его эксплуатации не создаётся препятствий гражданам в пользовании соседними участками и строениями, следовательно, права третьих лиц не нарушаются.

Экспертное заключение оформлено в соответствии с требованиями ст. 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в нем отражены все предусмотренные сведения, экспертное заключение основано на материалах дела, является ясным и полным, противоречия в выводах эксперта отсутствуют. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

В экспертном заключении содержатся ответы на поставленные судом вопросы, заключение мотивировано, выводы эксперта предельно ясны, обоснованы исследованными им обстоятельствами, содержат ссылки на представленные судом для производства экспертизы доказательства.

Какие-либо доказательства того, что представленное в материалы дела заключение эксперта по результатам судебной экспертизы является недостаточно ясным и полным, в материалы дела не представлены. Суд, дав оценку заключению эксперта приходит к выводу о его принятии в качестве допустимого доказательства по делу.

Кроме того, к материалам дела приобщено определение Арбитражного суда Краснодарского края от 13.03.2020г. по делу А32-42094/2016 по иску администрации города Сочи к ООО «ЖК «Курортный» о сносе самовольной постройки. В рамках рассмотрения данного дела была назначена и проведена судебно-строительная экспертиза. Как следует из выводов экспертизы от 17.10.2019 №52/10-5552, проведенной экспертами ГБУ Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация Краевое БТИ» отдела по городу-курорту Сочи спорные объекты «А», «В», «Д», «Е», «Ж», «З», «И», «К», «М», «О», «Р» (согласно проведенной инвентаризации 12 секций (блоков) многоквартирного дома литер А) недвижимости соответствуют градостроительным нормам и правилам противопожарным, санитарно-эпидемиологическим, сейсмическим, экологическим требованиям.

Таким образом, Арбитражным судом было установлено соответствие литер А действующим требованиям градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил.

В соответствии с частью 2 статьи 64 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом по ранее рассмотренному гражданскому или административному делу либо по делу, рассмотренному ранее арбитражным судом, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении судом другого административного дела, в котором участвуют лица, в отношении которых установлены эти обстоятельства, или лица, относящиеся к категории лиц, в отношении которой установлены эти обстоятельства.

Истцами также заявлено требование об образовании земельного участка необходимого для эксплуатации объекта основываясь на заключении кадастрового инженера Дороховой Н.А. (реестровый номер инженера: 36035) исхд.№56/20 от 01.12.2020 с обоснованием раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402056:10424, согласно которому образуются путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402056:1042 два земельных участка 23:49:0402056:1042:3У1 площадью 33801 кв.м., 23:49:0402056:1042:3У2 площадью 67006 кв.м., а исходный земельный участок остается с тем же кадастровым номером, но в измененных границах площадью 26362 кв.м. с сохранением на нем всех обременений согласно представленного каталога координат. Су находит возможным удовлетворить заявленные требования по следующим основаниям.

В соответствии с пунктами 1, 4, 6 статьи 11.2, пунктом 1 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Не требуется такое согласие на образование земельных участков в следующих случаях, в том числе при образовании земельных участков на основании решения суда независимо от согласия собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. При этом необходимо учитывать, что в силу принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, определенному пунктом 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Часть 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» содержит вывод о том, что с момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок в силу федерального закона поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, даже если прекращение предшествующего права застройщика на этот земельный участок не было зарегистрировано в установленном порядке.

Согласно части 6 статьи 16 Закона № 189-ФЗ, выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или

реконструированного после дня введения в действие ЖК РФ, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Учитывая указанные законоположения, суд приходит к выводу, о необходимости определения границ и размера земельного участка, достаточного для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, определенного в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.

В соответствии с пунктом 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

В соответствии с положениями статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

Основываясь на выводах эксперта, суд находит, что объект по своим архитектурно-планировочным решениям соответствует градостроительному плану земельного участка, соответствует действующим противопожарным нормам и правилам, жилой дом отвечает требованиям энергоэффективности, соответствует градостроительному регламенту земельного участка, установленному в составе Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования город-курорт Сочи, соответствует требованиям градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, имеет высокую сейсмостойкость и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Многоквартирный дом является новой вещью, выстроен в полном соответствии с выданным разрешением на строительство, разрешенным использованием земельного участка, соответствует предъявляемым к ним требованиям действующего законодательства, не нарушает прав и законных интересов третьих лиц.

В силу пунктов 1, 2 статьи 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно пункту 2 статьи 8 Гражданского кодекса РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса РФ установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии с п. 1 ст. 11 Гражданского кодекса РФ суд осуществляет защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав. Защита гражданских прав осуществляется способами, перечисленными в статье 12 ГК РФ, а также иными способами, предусмотренными в законе. Истец свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. Необходимым условием выбора того или иного способа защиты нарушенного или оспоренного права является обеспечение восстановления нарушенного права. В противном случае право на заявленный иск в рамках данного конкретного дела у истца отсутствует, и заявленные иски требования удовлетворению не подлежат. Требуя применить конкретный способ защиты истец должен доказать, что иным способом восстановить его право невозможно – применяемый способ защиты должны быть необходимым и достаточным для восстановления нарушенного права и не должен причинять ответчику вред, поскольку в противном случае речь имеет место превышении пределов защиты, влекущее неоправданное нарушение прав ответчика.

При таких обстоятельствах, поскольку передача объектов долевого строительства напрямую зависит от наличия у застройщика акта ввода в эксплуатацию, в выдаче которого уполномоченный орган отказывает, суд находит возможным в целях защиты прав и законных интересов всех участников долевого строительства и инвесторов (физических лиц), удовлетворить в полном объеме требования административных истцов.

Руководствуясь ст.ст. 175-180, 298 КАС РФ,

**РЕШИЛ:**

Признать отказ администрации города Сочи на ввод в эксплуатацию законченного объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Курортный» по адресу: г.Сочи, район Адлерский, ул. Ленина, необоснованным.

Признать соответствующими требованиям технических и градостроительных регламентов, виду разрешенного использования земельного участка и подлежащими эксплуатации согласно их функционального назначения следующие объекты капитального строительства:

Вид объекта недвижимости – здание; назначение объекта недвижимости - многоквартирный дом, наименование объекта недвижимости — многоквартирный жилой дом, строительный объём – 177909 куб.м., в том числе надземная часть - 82155 куб.м., в том числе подземная часть – 95754 куб.м. площадь застройки 14556,5 кв.м.; общая площадь здания – 51940,0 кв.м; площадь нежилых помещений – 21999,2 кв.м; количество зданий, сооружений - 1; общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, террас) – 19021,0 кв.м; общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий и террас) — 20411,1 кв.м.; общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме — 29062,1 кв.м.; площадь общего имущества в многоквартирном доме – 7062,9 кв.м.; площадь балконов, лоджий, террас – 1390,1 кв.м; количество этажей - 7, в том числе подземных этажей -3, количество секций (блоков) -12 блоков; количество квартир -599; количество однокомнатных квартир - 599 квартир; общая площадь однокомнатных квартир — 19021,0 кв.м.; лифты - 1 шт; инвалидный подъемник — нет; материал фундамента - железобетонный свайный; материал перекрытий - железобетонные; материал кровли - черепица; материал стен – керамзитобетонные блоки, газобетонные блоки и железобетон; год завершения строительства – 2020;

Вид объекта недвижимости – здание; назначение — нежилое здание, наименование объекта недвижимости - котельная, строительный объём – 875 куб.м., в том числе надземная часть 875 куб.м., в том числе подземная часть – 0 куб.м.; площадь застройки 151,5 кв.м.; общая площадь здания — 240,1 кв.м; количество зданий, сооружений - 1; количество - этажей 2; в том числе подземных -0; материал фундамента - железобетонный свайный; материал перекрытий – железобетонные; материал кровли — плоская, совмещенная; материал стен – железобетонные колонны, керамзитобетонные блоки; год завершения строительства – 2020.

Образовать путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402056:1042 два земельных участка 23:49:0402056:1042:ЗУ1 площадью 33801 кв.м., 23:49:0402056:1042:ЗУ2 площадью 67006 кв.м., а исходный земельный участок остается с тем же кадастровым номером, но в измененных границах площадью 26362 кв.м. с сохранением на нем всех обременений в следующих координатах:

Условный номер земельного участка 23:49:0402056:1042:ЗУ1		
Площадь земельного участка 33801 м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	305409,86	2212550,33
2	305412,82	2212612,70
3	305415,21	2212636,31
4	305419,09	2212674,71
5	305419,22	2212678,21
6	305420,67	2212718,94
7	305409,13	2212736,47
8	305390,35	2212747,14
9	305377,35	2212765,47
10	305373,31	2212771,16
11	305342,11	2212817,27
12	305257,72	2212760,16
13	305252,50	2212724,97
14	305233,11	2212711,37
15	305246,49	2212682,69
16	305341,21	2212716,51
17	305383,78	2212744,54
18	305393,78	2212738,86
19	305404,21	2212732,93
20	305405,16	2212732,23
21	305405,92	2212731,33
22	305409,34	2212726,15
23	305409,79	2212725,29
24	305410,07	2212724,34
25	305410,16	2212723,38
26	305410,06	2212722,39
27	305409,81	2212721,42
28	305400,62	2212708,30
29	305377,35	2212687,75
30	305376,26	2212686,98
31	305374,67	2212686,38
32	305372,71	2212686,28
94	305370,99	2212686,74
93	305369,37	2212687,78
92	305368,51	2212688,74
91	305354,45	2212687,80
90	305279,47	2212661,03
89	305259,86	2212654,00
88	305254,40	2212652,69

40	305260,09	2212640,71
41	305268,35	2212612,76
42	305267,71	2212602,57
43	305270,60	2212601,88
44	305273,07	2212598,19
45	305279,98	2212577,69
46	305286,67	2212520,11
47	305288,57	2212520,02
48	305294,54	2212520,02
49	305297,74	2212513,61
50	305301,44	2212513,65
51	305299,49	2212521,43
52	305308,07	2212523,40
53	305311,67	2212508,81
54	305315,01	2212509,51
55	305318,35	2212495,52
56	305336,68	2212501,91
57	305384,75	2212533,98
58	305405,45	2212550,16
1	305409,86	2212550,33

Условный номер земельного участка 23:49:0402056:1042:3У2		
Площадь земельного участка 67006 м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
32	305372,71	2212686,28
31	305374,67	2212686,38
30	305376,26	2212686,98
29	305377,35	2212687,75
28	305400,62	2212708,30
27	305409,81	2212721,42
26	305410,06	2212722,39
25	305410,16	2212723,38
24	305410,07	2212724,34
23	305409,79	2212725,29
22	305409,34	2212726,15
21	305405,92	2212731,33
20	305405,16	2212732,23
19	305404,21	2212732,93
18	305393,78	2212738,86
17	305383,78	2212744,54
16	305341,21	2212716,51
15	305246,49	2212682,69
14	305233,11	2212711,37
13	305252,50	2212724,97
12	305257,72	2212760,16
11	305342,11	2212817,27
59	305223,21	2212992,98
60	305214,63	2213002,01
61	305180,63	2213046,89
62	305170,66	2213001,43
63	305129,44	2212973,99
64	305102,18	2212912,15
65	305067,68	2212872,34
66	305052,47	2212841,25
67	305050,54	2212824,44
68	305049,54	2212815,77
69	305066,55	2212796,09
70	305127,52	2212765,63
71	305134,85	2212755,18
72	305129,74	2212743,77
73	305122,05	2212726,60
74	305088,53	2212651,82

75	305098,79	2212646,93
76	305115,09	2212658,84
77	305137,26	2212653,36
78	305163,32	2212646,74
79	305160,25	2212641,46
80	305170,11	2212642,78
81	305170,12	2212644,16
82	305180,11	2212645,53
83	305201,08	2212648,40
84	305202,58	2212648,61
85	305208,25	2212648,91
86	305232,28	2212650,22
87	305250,69	2212652,27
88	305254,40	2212652,69
89	305259,86	2212654,00
90	305279,47	2212661,03
91	305354,45	2212687,80
92	305368,51	2212688,74
93	305369,37	2212687,78
94	305370,99	2212686,74
32	305372,71	2212686,28
95	305123,04	2212828,92
96	305131,26	2212849,71
97	305132,22	2212852,17
98	305108,01	2212863,77
99	305105,24	2212855,22
100	305114,60	2212833,27
95	305123,04	2212828,92
101	305229,37	2212724,79
102	305232,08	2212732,31
103	305224,56	2212735,02
104	305221,84	2212727,50
101	305229,37	2212724,79
105	305230,25	2212733,20
106	305232,98	2212741,29
107	305224,71	2212743,98
108	305221,98	2212735,89
105	305230,25	2212733,20
<b>Каталог координат земельного участка 23:49:0402056:1042 в измененных границах</b>		
<b>Площадь земельного участка 26362 м<sup>2</sup></b>		
<b>Обозначение</b>	<b>Координаты, м</b>	
<b>характерных точек границ</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
33	305457,84	2212213,54
34	305456,09	2212238,57
35	305453,88	2212270,22
36	305453,48	2212306,77
37	305456,48	2212307,08
38	305456,05	2212325,35
39	305452,36	2212325,41
109	305448,85	2212351,98
110	305478,78	2212461,52
111	305489,67	2212506,14
112	305481,47	2212532,63
113	305478,63	2212541,82
1	305409,86	2212550,33
58	305405,45	2212550,16
57	305384,75	2212533,98
56	305336,68	2212501,91
55	305318,35	2212495,52
114	305306,67	2212492,57
115	305302,11	2212511,02

116	305297,45	2212510,77
117	305298,52	2212499,03
118	305289,96	2212499,31
119	305291,49	2212478,77
120	305304,54	2212475,61
121	305306,40	2212479,61
122	305339,62	2212469,86
123	305358,06	2212430,97
124	305353,23	2212390,73
125	305352,87	2212381,19
126	305368,76	2212374,54
127	305405,68	2212368,05
128	305417,16	2212331,46
129	305424,86	2212307,98
130	305428,59	2212291,88
131	305430,64	2212285,37
132	305433,61	2212265,48
133	305437,36	2212243,64
134	305438,48	2212237,15
135	305437,13	2212230,83
136	305441,60	2212231,36
137	305441,57	2212225,97
138	305451,32	2212225,36
139	305451,92	2212214,85
33	305457,84	2212213,54

Обязать администрацию города Сочи в лице ее уполномоченного отраслевого (функционального) органа присвоить почтовый адрес объектам капитального строительства и помещениям в них, а также образованным земельным участкам.

Обязать администрацию города Сочи в лице ее уполномоченного отраслевого (функционального) органа заключить с ООО «ЖК «Курортный» договоры аренды на образованные земельные участки на прежних условиях договора аренды №4900770200 от 27.04.2006 исходного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402056:1042.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Сочи на основании заявления уполномоченного представителя ООО «ЖК «Курортный», настоящего решения и подготовленных межевых планов, без истребования иной дополнительной документации поставить на государственный кадастровый учет два земельных участка 23:49:0402056:1042:ЗУ1 площадью 33801 кв.м., 23:49:0402056:1042:ЗУ2 площадью 67006 кв.м., исключив обременения на данных участках, образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402056:1042 с сохранением исходного кадастрового номера 23:49:0402056:1042 земельного участка в измененных границах площадью 26362 кв.м. сохранив на нем все обременения, согласно следующего каталога координат:

Условный номер земельного участка 23:49:0402056:1042:ЗУ1		
Площадь земельного участка 33801 м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	305409,86	2212550,33
2	305412,82	2212612,70
3	305415,21	2212636,31
4	305419,09	2212674,71
5	305419,22	2212678,21
6	305420,67	2212718,94
7	305409,13	2212736,47
8	305390,35	2212747,14
9	305377,35	2212765,47
10	305373,31	2212771,16
11	305342,11	2212817,27
12	305257,72	2212760,16
13	305252,50	2212724,97
14	305233,11	2212711,37
15	305246,49	2212682,69
16	305341,21	2212716,51
17	305383,78	2212744,54
18	305393,78	2212738,86
19	305404,21	2212732,93
20	305405,16	2212732,23
21	305405,92	2212731,33

22	305409,34	2212726,15
23	305409,79	2212725,29
24	305410,07	2212724,34
25	305410,16	2212723,38
26	305410,06	2212722,39
27	305409,81	2212721,42
28	305400,62	2212708,30
29	305377,35	2212687,75
30	305376,26	2212686,98
31	305374,67	2212686,38
32	305372,71	2212686,28
94	305370,99	2212686,74
93	305369,37	2212687,78
92	305368,51	2212688,74
91	305354,45	2212687,80
90	305279,47	2212661,03
89	305259,86	2212654,00
88	305254,40	2212652,69
40	305260,09	2212640,71
41	305268,35	2212612,76
42	305267,71	2212602,57
43	305270,60	2212601,88
44	305273,07	2212598,19
45	305279,98	2212577,69
46	305286,67	2212520,11
47	305288,57	2212520,02
48	305294,54	2212520,02
49	305297,74	2212513,61
50	305301,44	2212513,65
51	305299,49	2212521,43
52	305308,07	2212523,40
53	305311,67	2212508,81
54	305315,01	2212509,51
55	305318,35	2212495,52
56	305336,68	2212501,91
57	305384,75	2212533,98
58	305405,45	2212550,16
1	305409,86	2212550,33

Условный номер земельного участка 23:49:0402056:1042:3У2		
Площадь земельного участка 67006 м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
32	305372,71	2212686,28
31	305374,67	2212686,38
30	305376,26	2212686,98
29	305377,35	2212687,75
28	305400,62	2212708,30
27	305409,81	2212721,42
26	305410,06	2212722,39
25	305410,16	2212723,38
24	305410,07	2212724,34
23	305409,79	2212725,29
22	305409,34	2212726,15
21	305405,92	2212731,33
20	305405,16	2212732,23
19	305404,21	2212732,93
18	305393,78	2212738,86
17	305383,78	2212744,54
16	305341,21	2212716,51
15	305246,49	2212682,69
14	305233,11	2212711,37
13	305252,50	2212724,97

12	305257,72	2212760,16
11	305342,11	2212817,27
59	305223,21	2212992,98
60	305214,63	2213002,01
61	305180,63	2213046,89
62	305170,66	2213001,43
63	305129,44	2212973,99
64	305102,18	2212912,15
65	305067,68	2212872,34
66	305052,47	2212841,25
67	305050,54	2212824,44
68	305049,54	2212815,77
69	305066,55	2212796,09
70	305127,52	2212765,63
71	305134,85	2212755,18
72	305129,74	2212743,77
73	305122,05	2212726,60
74	305088,53	2212651,82
75	305098,79	2212646,93
76	305115,09	2212658,84
77	305137,26	2212653,36
78	305163,32	2212646,74
79	305160,25	2212641,46
80	305170,11	2212642,78
81	305170,12	2212644,16
82	305180,11	2212645,53
83	305201,08	2212648,40
84	305202,58	2212648,61
85	305208,25	2212648,91
86	305232,28	2212650,22
87	305250,69	2212652,27
88	305254,40	2212652,69
89	305259,86	2212654,00
90	305279,47	2212661,03
91	305354,45	2212687,80
92	305368,51	2212688,74
93	305369,37	2212687,78
94	305370,99	2212686,74
32	305372,71	2212686,28
95	305123,04	2212828,92
96	305131,26	2212849,71
97	305132,22	2212852,17
98	305108,01	2212863,77
99	305105,24	2212855,22
100	305114,60	2212833,27
95	305123,04	2212828,92
101	305229,37	2212724,79
102	305232,08	2212732,31
103	305224,56	2212735,02
104	305221,84	2212727,50
101	305229,37	2212724,79
105	305230,25	2212733,20
106	305232,98	2212741,29
107	305224,71	2212743,98
108	305221,98	2212735,89
105	305230,25	2212733,20
<b>Каталог координат земельного участка 23:49:0402056:1042 в измененных границах</b>		
<b>Площадь земельного участка 26362 м<sup>2</sup></b>		
<b>Обозначение характерных точек границ</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
33	305457,84	2212213,54

34	305456,09	2212238,57
35	305453,88	2212270,22
36	305453,48	2212306,77
37	305456,48	2212307,08
38	305456,05	2212325,35
39	305452,36	2212325,41
109	305448,85	2212351,98
110	305478,78	2212461,52
111	305489,67	2212506,14
112	305481,47	2212532,63
113	305478,63	2212541,82
1	305409,86	2212550,33
58	305405,45	2212550,16
57	305384,75	2212533,98
56	305336,68	2212501,91
55	305318,35	2212495,52
114	305306,67	2212492,57
115	305302,11	2212511,02
116	305297,45	2212510,77
117	305298,52	2212499,03
118	305289,96	2212499,31
119	305291,49	2212478,77
120	305304,54	2212475,61
121	305306,40	2212479,61
122	305339,62	2212469,86
123	305358,06	2212430,97
124	305353,23	2212390,73
125	305352,87	2212381,19
126	305368,76	2212374,54
127	305405,68	2212368,05
128	305417,16	2212331,46
129	305424,86	2212307,98
130	305428,59	2212291,88
131	305430,64	2212285,37
132	305433,61	2212265,48
133	305437,36	2212243,64
134	305438,48	2212237,15
135	305437,13	2212230,83
136	305441,60	2212231,36
137	305441,57	2212225,97
138	305451,32	2212225,36
139	305451,92	2212214,85
33	305457,84	2212213,54

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Сочи на основании заявления уполномоченного представителя ООО «ЖК «Курортный», настоящего решения и подготовленных технических планов, без предоставления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, проектной документации, без истребования иной дополнительной документации, без одновременной регистрации права собственности поставить на государственный кадастровый учет следующие объекты недвижимости согласно каталога координат контуров зданий:

Вид объекта недвижимости – здание; назначение объекта недвижимости - многоквартирный дом, наименование объекта недвижимости — многоквартирный жилой дом, строительный объём – 177909 куб.м., в том числе надземная часть - 82155 куб.м., в том числе подземная часть – 95754 куб.м. площадь застройки 14556,5 кв.м.; общая площадь здания – 51940,0 кв.м; площадь нежилых помещений – 21999,2 кв.м; количество зданий, сооружений - 1; общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, террас) – 19021,0 кв.м; общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий и террас) — 20411,1 кв.м.; общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме — 29062,1 кв.м.; площадь общего имущества в многоквартирном доме – 7062,9 кв.м.; площадь балконов, лоджий, террас – 1390,1 кв.м; количество этажей 7, в том числе подземных этажей -3, количество секций (блоков) -12 блоков; количество квартир -599; количество однокомнатных квартир - 599 квартир; общая площадь однокомнатных квартир — 19021,0 кв.м.; лифты - 1 шт; инвалидный подъемник — нет; материал фундамента - железобетонный свайный; материал перекрытий - железобетонные; материал кровли - черепица; материал стен – керамзитобетонные блоки, газобетонные блоки и железобетон; год завершения строительства – 2020; здание - многоквартирный дом расположено на земельных участках 23:49:0402056:1042, 23:49:0402056:1033, 23:49:0000000:9376, и часть кадастровый квартал 23:49:0402007;

Здание - Многоквартирный дом наземный контур 1/9

Расположение: X= 2212523.5997 Y= 305486.2210

Расположение: X= 2212533.6339 Y= 305448.4822

Расположение: X= 2212533.2318 Y= 305444.9348

Расположение: X= 2212535.3427 Y= 305442.0555  
Расположение: X= 2212545.3383 Y= 305404.4616  
Расположение: X= 2212378.6304 Y= 305360.1365  
Расположение: X= 2212356.8918 Y= 305441.8958  
Здание - Многоквартирный дом надземный контур 2/9  
Расположение: X= 2212524.3333 Y= 305483.4619  
Расположение: X= 2212525.6650 Y= 305482.5287  
Расположение: X= 2212528.5884 Y= 305471.5336  
Расположение: X= 2212527.8412 Y= 305470.2686  
Здание - Многоквартирный дом надземный контур 3/9  
Расположение: X= 2212530.1260 Y= 305461.6755  
Расположение: X= 2212531.4577 Y= 305460.7423  
Расположение: X= 2212534.3811 Y= 305449.7472  
Расположение: X= 2212533.6339 Y= 305448.4822  
Здание - Многоквартирный дом надземный контур 4/9  
Расположение: X= 2212535.3427 Y= 305442.0555  
Расположение: X= 2212536.6785 Y= 305441.1069  
Расположение: X= 2212539.6019 Y= 305430.1118  
Расположение: X= 2212538.8547 Y= 305428.8468  
Здание - Многоквартирный дом надземный контур 5/9  
Расположение: X= 2212540.9497 Y= 305420.9673  
Расположение: X= 2212542.2814 Y= 305420.0341  
Расположение: X= 2212545.2048 Y= 305409.0391  
Расположение: X= 2212544.4576 Y= 305407.7740  
Здание - Многоквартирный дом надземный контур 6/9  
Расположение: X= 2212374.2544 Y= 305376.5948  
Расположение: X= 2212377.7666 Y= 305363.3853  
Расположение: X= 2212376.4579 Y= 305364.2320  
Расположение: X= 2212373.5633 Y= 305375.1185  
Здание - Многоквартирный дом надземный контур 7/9  
Расположение: X= 2212368.5811 Y= 305397.9319  
Расположение: X= 2212372.0933 Y= 305384.7225  
Расположение: X= 2212370.7846 Y= 305385.5692  
Расположение: X= 2212367.8901 Y= 305396.4557  
Здание - Многоквартирный дом надземный контур 8/9  
Расположение: X= 2212363.2987 Y= 305417.7995  
Расположение: X= 2212366.8108 Y= 305404.5900  
Расположение: X= 2212365.5021 Y= 305405.4367  
Расположение: X= 2212362.6076 Y= 305416.3233  
Здание - Многоквартирный дом надземный контур 9/9  
Расположение: X= 2212357.6241 Y= 305439.1415  
Расположение: X= 2212361.1363 Y= 305425.9321  
Расположение: X= 2212359.8276 Y= 305426.7788  
Расположение: X= 2212356.9330 Y= 305437.6653

Вид объекта недвижимости – здание; назначение — нежилое здание, наименование объекта недвижимости - котельная, строительный объём – 875 куб.м., в том числе надземная часть 875 куб.м., в том числе подземная часть – 0 куб.м.; площадь застройки 151,5 кв.м.; общая площадь здания — 240,1 кв.м; количество зданий, сооружений - 1; количество - этажей 2; в том числе подземных -0; материал фундамента - железобетонный свайный; материал перекрытий – железобетонные; материал кровли — плоская, совмещенная; материал стен – железобетонные колонны, керамзитобетонные блоки; год завершения строительства – 2020 здание - котельная расположена на земельном участке с кадастровым номером: 23:49:0402056:1042; Здание - Котельная наземный контур:

Расположение: X= 2212658.4036 Y= 305283.8137  
Расположение: X= 2212651.8964 Y= 305288.0781  
Расположение: X= 2212661.9270 Y= 305303.3842  
Расположение: X= 2212668.4342 Y= 305299.1198  
Расположение: X= 2212667.3654 Y= 305297.4888  
Расположение: X= 2212668.2018 Y= 305296.9407  
Расположение: X= 2212667.6537 Y= 305296.1043  
Расположение: X= 2212668.4901 Y= 305295.5562  
Расположение: X= 2212666.4072 Y= 305292.3779  
Расположение: X= 2212664.7344 Y= 305293.4741

Признать право собственности за участниками долевого строительства, а в остальной части за ООО «ЖК «Курортный» на следующие помещения в многоквартирном доме в составе жилого комплекса, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, и признать право собственности за ООО «ЖК «Курортный» на нежилое здание, наименование – котельная. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Сочи осуществить государственную регистрацию права собственности, на следующие помещения (здания) за следующими лицами, одновременно погашая запись о договорах участия в долевом строительстве, на основании настоящего решения и актов приема - передачи квартир, обязав ООО «ЖК «Курортный» подписать такие акты и встречно обязав участников долевого строительства погасить задолженность при подписании актов по внесению оплаты по договорам долевого участия в строительстве, а в





































































- Проезд №102, площадью 473,6кв.м., расположен на -1 цокольном этаже (является вспомогательным и служит для прохода или проезда к машино-местам и их обслуживания);
- Проезд №103, площадью 375,7кв.м., расположен на -1 цокольном этаже (является вспомогательным и служит для прохода или проезда к машино-местам и их обслуживания);
- Проезд №104, площадью 265,1кв.м., расположен на -1 цокольном этаже (является вспомогательным и служит для прохода или проезда к машино-местам и их обслуживания);
- Проезд №105, площадью 256,3кв.м., расположен на -1 цокольном этаже (является вспомогательным и служит для прохода или проезда к машино-местам и их обслуживания);
- Проезд №106, площадью 327,4кв.м., расположен на -1 цокольном этаже (является вспомогательным и служит для прохода или проезда к машино-местам и их обслуживания);
- Проезд №107, площадью 300,2кв.м., расположен на -1 цокольном этаже (является вспомогательным и служит для прохода или проезда к машино-местам и их обслуживания);
- Проезд №108, площадью 332,5кв.м., расположен на -1 цокольном этаже (является вспомогательным и служит для прохода или проезда к машино-местам и их обслуживания);
- Проезд №109, площадью 278,0кв.м., расположен на -1 цокольном этаже (является вспомогательным и служит для прохода или проезда к машино-местам и их обслуживания).

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Сочи на основании заявления уполномоченного представителя ООО «ЖК «Курортный», настоящего решения после проведенного государственного кадастрового учета зарегистрировать договоры аренды на образованные земельные участки и дополнительное соглашение к договору аренды на исходный земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402056:1042.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в суд апелляционной инстанции Краснодарского краевого суда через Центральный районный суд города Сочи в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 15 декабря 2020 года

Судья



Центральный районный суд г. Сочи

Пронумерован и скреплено

Печать на 49 листах

Подпись \_\_\_\_\_

