

Дело № 2-965/2022

27RS0№-84

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

08 апреля 2022 года

<адрес>

Железнодорожный районный суд <адрес> в составе:

председательствующего судьи Руденко А.В.

при секретаре ФИО4

с участием ФИО2 истца ФИО5

ответчика ФИО1, ее ФИО2 ФИО6

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации <адрес> к ФИО1 о признании постройки самовольной и обязанности осуществить ее снос,

УСТАНОВИЛ:

Департамент архитектуры, строительства и землепользования администрации <адрес> (далее – ДАСиЗ) обратился в суд с иском к ФИО1 о признании постройки самовольной и обязанности осуществить ее снос, в обоснование указав, что в рамках мониторинга территории <адрес> на предмет выявления объектов самовольного строительства, а также на основании поступившего обращения установлен факт начала производства строительных работ в границах земельного участка с кадастровым номером 27:23:0040685:94, расположенного по адресу: <адрес>.

В границах указанного участка выполнены работы по строительству капитального фундамента – монолитной железобетонной плиты, на которой производится монтаж ограждающих несущих конструкций.

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0040685:94, расположенный по адресу: <адрес>, находится в собственности ФИО1

С заявлением о выдаче разрешения на строительство на указанном земельном участке ФИО1, а также иные лица, в администрацию <адрес> не обращалась, разрешение на строительство уполномоченным органом не оформлялось.

ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика ДАСиЗ направлено предостережение о прекращении самовольного производства самовольных строительных работ в границах земельного участка с кадастровым номером 27:23:0040685:94 и о демонтаже возведенных конструкций в срок до ДД.ММ.ГГГГ.

Предостережение до настоящего времени не исполнено, производство строительных работ не прекращено, демонтаж строительных конструкций не произведен.

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0040685:94 преимущественно расположен в границах красных линий перспективного развития <адрес>, предназначенных для размещения узла транспортной развязки магистральной улицы городского значения регулируемого движения – <адрес> и магистральной улицы городского значения регулируемого движения 2 класса – <адрес>, тем самым указанный земельный участок предназначен для размещения автомобильной дороги.

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0040685:94 приобретен ФИО1 в собственность в ноябре 2019 года, при этом предыдущему собственнику Сон Л.Н. ДАСиЗ выдавался градостроительный план земельного участка, который содержал информацию о преимущественном расположении земельного участка в границах красных линий <адрес>, а также об отсутствии мест допустимого размещения новых объектов капитального строительства.

Таким образом, на момент приобретения земельного участка ФИО1 должна была знать о недопустимости возведения на земельном участке объектов капитального строительства.

С учетом изложенного, просил суд: признать объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0040685:94 по адресу: <адрес>, самовольной постройкой; обязать ФИО1 за счет собственных средств (самостоятельно) осуществить снос самовольной постройки.

Заочным решением Железнодорожного районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ иски требования удовлетворены в полном объеме, объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0040685:94 по адресу: <адрес>, признан самовольной постройкой, на ФИО1 возложена обязанность осуществить его снос за счет собственных средств (самостоятельно).

Определением от ДД.ММ.ГГГГ заочное решение отменено, производство по делу возобновлено.

Определением суда от ДД.ММ.ГГГГ к участию в деле третьим лицом привлечено ФИО2 по <адрес>.

В судебном заседании ФИО2 истца ФИО5 доводы иска поддержала в полном объеме по основаниям, в нем изложенным, при рассмотрении дела после отмены заочного решения с учетом доводов ответчика, уточнила иски требования, просила суд: признать объект капитального строительства с кадастровым номером 27:23:0040685:583, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0040685:94 по адресу: <адрес>, самовольной постройкой; возложить обязанность на ФИО1 в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу осуществить снос самовольной постройки; возложить обязанность на ФИО1 в течение месяца со дня сноса самовольной постройки подготовить акт обследования, подтверждающий прекращение существования самовольной постройки, обратиться в ФИО2 по <адрес> с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества с кадастровым номером 27:23:0040685:583 в целях снятия объекта с кадастрового учета и прекращения прав на него.

Ответчик ФИО1, ее ФИО2 ФИО6 в судебном заседании возражали против удовлетворения исковых требований, представили письменный отзыв, согласно которому спорный объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0040685:94 по адресу: <адрес>, поставлен на кадастровый учет, ему присвоен кадастровый №, на него ДД.ММ.ГГГГ в установленном порядке зарегистрировано право собственности ФИО1, при нанесении красных линии нужно учитывать фактическое пользование земельного участка и его границы, ст. 280 ГК РФ не связывает утверждение в документах территориального планирования функциональных зон с возникновением каких-либо ограничений гражданских прав владельцев земельного участка, факт утверждения красной линии не придает земельному участку статус участка общего пользования и не отражается на правовом режиме земельного участка. Если на земельном участке расположен объект,

принадлежащий частному лицу, такой участок территорией общего пользования не является.

В силу ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью.

Возведенный объект недвижимости является гаражом, градостроительный регламент на земельный участок не распространяется, таким образом, принадлежащий истцу гараж не может быть признан самовольной постройкой.

Просят суд отказать в удовлетворении исковых требований.

ФИО2 по <адрес>, уведомленный о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не прибыл, письменные пояснения не предоставил, ходатайств не заявлял.

На основании ст. 167 ГПК РФ суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившегося ФИО2 третьего лица.

Заслушав стороны, оценив в рамках ст. 67 ГПК РФ в совокупности и взаимосвязи представленные сторонами доказательства, приведенные ими доводы и возражения, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, ст. 3 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации.

В силу п. 13 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

В силу требований ч. 1 ст. 49 ГрК РФ проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3.1 настоящей статьи.

В соответствии со ст. 54 ГрК РФ при строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе, осуществляется государственный строительный надзор.

Согласно ч. 1 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В силу ч. 2 ст. 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

В соответствии с подп.1 п. 17 ст. 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Пунктом 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ установлено, что 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.

Согласно п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п.п. 3, 4 настоящей статьи.

Согласно п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В судебном заседании установлено, что в соответствии с выпиской из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 27:23:0040685:94, расположен по адресу: <адрес>, имеет площадь 1005,8 кв.м., относится к категории земель: земли населенных пунктов, имеет вид разрешенного использования: под индивидуальный жилой дом, надворные постройки, плодово-ягодные насаждения и огород.

Собственником земельного участка является ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ г.р., право собственности зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ в границах указанного земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 27:23:0040685:583 со следующими характеристиками: площадь 334,3 кв.м., назначение: нежилое, наименование: гараж, количество этажей – 1, год завершения строительства 2020, собственником является ФИО1, право собственности зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии с представленным ответчиком заключением специалиста ООО «Строительная помощь» № от ДД.ММ.ГГГГ периодом возведения надземной части объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0040685:94, расположенного по адресу: <адрес>, является 2021 – 2022 годы, на момент проведения настоящего исследования продолжаются работы

по возведению надземной части. Период возведения подземной части объекта капитального строительства (фундамента), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0040685:94, расположенного на по адресу: <адрес>, - сентябрь 2013 г. – январь 2014 г.

Суд критически относится к содержащимся в ЕГРН сведениям об основных характеристиках объекта недвижимости ввиду следующего.

Так, согласно п. 3.3 «СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99», утв. Приказом Минстроя России от ДД.ММ.ГГГГ N 776/пр гараж - здание и сооружение, помещение для стоянки (хранения), ремонта и технического обслуживания автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств; может быть как частью жилого дома (встроенно-пристроенные гаражи), так и отдельным строением.

Исходя из представленных сторонами фотоматериалов объект недвижимости, имеющий наименование «гараж», по своей конфигурации, площади, гаражом не является.

В нем отсутствуют ворота для заезда автомобилей или иных транспортных средств, по конструктивным решениям указанный объект имеет признаки нежилого здания коммерческого использования, имеющего на фасадной части основной вход для посетителей и каркас для установки вывески, служебный вход, внутреннее помещение.

Данные технического плана здания от ДД.ММ.ГГГГ, подготовленного кадастровым инженером ФИО7, и на основании которого в ЕГРН внесены сведения о созданном объекте как о гараже никакими объективными доказательствами не подтверждены.

Согласно выписке из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ годом завершения строительства объекта недвижимости с кадастровым номером 27:23:0040685:58 ДД.ММ.ГГГГ год. Вместе с тем указанное обстоятельство опровергается как материалами настоящего гражданского дела, из которых следует, что по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ на участке имелся только каркас из металлических балок, так и представленным истцом заключением специалиста ООО «Строительная помощь» № от ДД.ММ.ГГГГ, согласно которому по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ работы по возведению надземной части продолжаются.

Таким образом, суд приходит к выводу, что возведенный на земельном участке по <адрес>, объект имеет признаки объекта капитального строительства, при этом гаражом не является, тем самым для его возведения ответчику необходимо получение разрешения на строительство.

В судебном заседании установлено, что разрешение на строительство объекта с кадастровым номером 27:23:0040685:583 ФИО1 не получалось.

В соответствии с генеральным планом городского округа «<адрес>», утвержденным решением Хабаровской городской Думы от ДД.ММ.ГГГГ №, проектом планировки <адрес>, утвержденным постановлением администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №, проектом межевания в границах <адрес> – <адрес> – <адрес> – <адрес>, утвержденным постановлением администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0040685:94 преимущественно расположен в границах красных линий перспективного развития <адрес>, предназначенных для размещения узла транспортной развязки магистральной улицы городского значения регулируемого движения – <адрес> и магистральной улицы городского значения регулируемого движения 2 класса – <адрес>, тем самым указанный земельный участок предназначен для размещения автомобильной дороги.

Информация о размещении земельного участка в границах красных линий также содержится в градостроительном плане земельного участка № RU273№, выданного ДД.ММ.ГГГГ предыдущему собственнику земельного участка.

В соответствии с ч.11 ст.1 ГрК РФ красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красные линии включаются в основную часть проекта планировки территории (ч.3 ст.42 ГрК РФ).

Порядок установления красных линий с учетом их правовых и технических характеристик требует разработки специального проекта на основе генеральных планов поселений и проектов детальной планировки территорий. Данный проект подлежит утверждению органами местного самоуправления по согласованию с органами государственного контроля и надзора, другими заинтересованными службами органов местного самоуправления. По общему правилу, согласование красных линий осуществляется проектной документацией одновременно с согласованием соответствующей градостроительной документации.

Под территориями общего пользования следует понимать территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (пункт 12 статьи 1 ГрК РФ).

В целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, осуществляется подготовка документации по планировке территории (часть 1 статьи 41 Кодекса). Случаи, при которых подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной, установлены частью 3 статьи 41 ГрК РФ, среди которых необходимость установления, изменения и отмены красных линий.

Исходя из положений части 4 указанной статьи Кодекса видами документации по планировке территории являются проект планировки территории и проект межевания территории.

Подготовка проектов планировки территории, состоящих из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию, осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории (части 1, 2 статьи 42 ГрК РФ). Основная часть проекта планировки территории включает в себя чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются в том числе красные линии (подпункт "а" пункта 1 части 3 статьи 42 ГрК РФ).

Статьей 43 ГрК РФ установлено, что подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории

(часть 1), в том числе для установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования (пункт 2 части 2).

На чертежах межевания территории отображаются красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 (пункт 2 части 6 статьи 43 ГрК РФ).

Из приведенных законоположений следует, что красные линии обозначают границы территорий общего пользования, устанавливаются в документации по планировке территории, информация о красных линиях содержится также в градостроительном плане земельного участка, используемом при проектировании, подлежащем представлению в составе документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на строительство (пункт 2 части 7 статьи 51 ГрК РФ).

В судебном заседании установлено, что на момент приобретения ответчиком земельного участка красные линии уже были установлены, информация о них содержалась в переданном ответчику предыдущим собственником градостроительном плане земельного участка.

Несмотря на это, ФИО1 на указанном земельном участке начато создание объекта капитального строительства.

В соответствии с п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

На основании ч. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации, судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В соответствии со ст. 60 ГПК РФ обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

Ответчиком не представлено, и в материалах дела отсутствует экспертиза проектной документации строящегося объекта, а также документация, подтверждающая его безопасность, соответствие установленным санитарным, пожарным и строительным нормам и правилам, разрешения на строительство, а также доказательства о наличии иных обстоятельств, имеющих значение для дела.

В связи с чем, оценив представленные доказательства в их совокупности, с учетом требований ст. 67 ГПК РФ, суд находит заявленные иски обоснованными и подлежащими удовлетворению, здание с кадастровым номером 27:23:0040685:583 построено без получения разрешения на строительство, на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом, доказательств, подтверждающих его безопасность, соответствие установленным санитарным, пожарным и строительным нормам и правилам, суду не предоставлено, тем самым указанный объект является самовольной постройкой и подлежит сносу в соответствии со ст. 222 ГК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 98, 194-198 ГПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Признать объект капитального строительства с кадастровым номером 27:23:0040685:583, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0040685:94 по адресу: <адрес>, самовольной постройкой.

Возложить обязанность на ФИО1 в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу осуществить снос самовольной постройки.

Возложить обязанность на ФИО1 в течение месяца со дня сноса самовольной постройки подготовить акт обследования, подтверждающий прекращение существования самовольной постройки, обратиться в ФИО2 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества с кадастровым номером 27:23:0040685:583 в целях снятия объекта с кадастрового учета и прекращения прав на него.

Решение может быть обжаловано в <адрес>вом суде в течение месяца с даты изготовления решения в окончательной форме с подачей апелляционной жалобы через Железнодорожный районный суд <адрес>.

Судья
Руденко

А.В.

Решение в окончательной форме изготовлено ДД.ММ.ГГГГ

Судья

А.В. Руденко

