дело № 2-34/2020

УИД 26RS0029-01-2019-006847-20

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

15 мая 2020 года город Пятигорск

Пятигорский городской суд Ставропольского края в составе:

председательствующего судьи Весниной О.В.

при секретаре судебного заседания Павленко Ю.С.

с участием:

помощника прокурора г. Пятигорска Тимофеева Э.Л.

представителя ответчика (по доверенности) Подурец Е.А.

представителя администрации города Пятигорска (по доверенности) Рыбиной Е.В.

представителя ГУ Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Ставропольскому краю (по доверенности) Осокина К.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Пятигорского городского суда гражданское дело по исковому заявлению Прокурора <адрес> в интересах неопределенного круга лиц, муниципального образования <адрес> в лице Администрации <адрес> к ФИО1 о признании объекта самовольной постройкой, обязании снести самовольную постройку, признании отсутствующим права на объект незавершенного строительства,

установил:

Прокурор <адрес> обратился в суд с исковым заявлением в интересах неопределенного круга лиц, муниципального образования – <адрес> в лице Администрации <адрес> к ФИО1 о признании объекта самовольной постройкой, обязании снести самовольную постройку, признании отсутствующим права на объект незавершенного строительства.

В обоснование заявленных требований истец в исковом заявлении указал, что ФИО1 является правообладателем неоконченного строительством нежилого здания с кадастровым номером №, расположенного в границах муниципального земельного участка с кадастровым номером № с видом разрешенного использования под объектом уличной сети города - <адрес>, права в отношении которого у ФИО1 отсутствуют.

Проверкой, проведённой на основании письма помощника полномочного представителя Президента в СКФО от ДД.ММ.ГГГГ № №, решения оперативного совещания при заместителе Генерального прокурора от ДД.ММ.ГГГГ, распоряжения прокурора <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №р, установлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером № с видом разрешенного использования «под объектом уличной сети города - <адрес>» расположен объект капитального строительства - нежилое здание с <адрес> размерами 20 метров 30 сантиметров на 6 метров 40 сантиметров, находящееся на расстоянии 9 метров 15 сантиметров от оси трамвайных путей направлением по <адрес> от трамвайной остановки «железнодорожный вокзал» до трамвайной остановки «<адрес>», на расстоянии 1 метра 26 сантиметров от проезжей части дороги по <адрес> в направлении от железнодорожного вокзала в сторону <адрес>, на расстоянии 6 метров 50 сантиметров от смежного здания с вывеской «<адрес>». В здании расположены магазины, кафе.

В результате возведения вышеуказанного здания ширина пешеходной части бульвара по оси проспекта <адрес> уменьшена до 7 метров 80 сантиметров.

Объект электрифицирован.

Объект в эксплуатацию не вводился, таким образом, вышеуказанный объект возведен в отсутствие разрешения на строительство, в отсутствие прав на используемый под строительство земельный участок, с нарушением вида разрешенного использования земельного участка, с нарушениями строительных правил, требований пожарной безопасности.

Размещение объекта без наличия 6-метрового отступа от смежных зданий не соответствуют следующим нормативным актам, регламентирующим требования пожарной безопасности:

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», 4. Общие требования пожарной безопасности, и его пункта 4.3, Таблицы 1, согласно которым минимальное расстояние от возводимого объекта до смежных зданий не должно быть менее 6 метров;

- Федеральному закону от ДД.ММ.ГГГГ № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», гл. 3, ст. 17. Требования к обеспечению пожарной безопасности здания или сооружения;

- ст. 69 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности;

- раздела 7 Свода правил СП 42.13330.2011 и СНиП № Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, согласно которым противопожарное расстояние между зданиями должно составлять не менее 6 метров.

Таким образом, допущено нарушение требований п.74 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ №.

Согласно ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В соответствии с ч. 3 ст. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации к градостроительным отношениям применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности.

Используемые под размещение здания земельный участок расположен во второй зоне округа санитарной охраны города-курорта Пятигорска.

Согласно ст. 23 Закона Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № «О недрах» предупреждение самовольной застройки площадей залегания полезных ископаемых и соблюдение установленного порядка использования этих площадей в иных целях является основанным требованием по рациональному использованию и охране недр.

В соответствии со ст. 25 Закона Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № «О недрах» проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки. Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается на основании разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа.

Вместе с тем, при осуществлении строительства зданий заключение об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки застройщиком не получено, в связи с чем, указанные объекты могут оказывать негативное воздействие на места формирования минеральных вод, расположенные во второй зоне округа санитарной охраны <адрес>.

Вследствие строительства здания нарушены требования п. 4.9 СНиП ДД.ММ.ГГГГ-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. Постановлением Госстроя СССР от ДД.ММ.ГГГГ №) (ред. от ДД.ММ.ГГГГ) (далее СНиП ДД.ММ.ГГГГ-89, поскольку в результате самовольного строительства ширина бульвара по оси проспекта Кирова уменьшилась до 7 метров 80 сантиметров.

Согласно "СНиП ДД.ММ.ГГГГ-89*. расстояние от края проезда до стены здания, как правило, следует принимать 5 - 8 м для зданий до 10 этажей включ. и 8 - 10 м для зданий свыше 10 этажей. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев.

Указанное расстояние также нарушено, путем размещения здания на расстоянии 1 метра 26 сантиметров от проезжей части дороги по <адрес>.

В соответствии с ч. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

В соответствии с п. 24 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации 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 нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

Согласно акту от ДД.ММ.ГГГГ обследования <адрес> по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия указанный объект находится в объединенной зоне охраны <адрес> согласно проект зон охраны памятников истории и культуры <адрес> края, Спецпроектреставрация, <адрес>, ДД.ММ.ГГГГ, утвержденному приказом Министерства культуры <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №, а именно, историко-культурной заповедной территории, режимом охраны которой установлено строгое регулирование застройки, в том числе сохранения квартального принципа застройки и сохранение внутриквартальных границ домовладений

Новое строительство в этой зоне возможно при согласовании с органом охраны памятников. При этом необходимо иметь в виду, что новое строительство должно осуществляться в целях поддержания сложившегося исторического облика.

Объект с кадастровым номером № нарушает архитектурный облик <адрес>, возведен без согласования с органом охраны памятников, без сохранения квартального принципа застройки, сужает установленную строительными нормами и правилами ширину бульвара по <адрес>.

Об имевших место нарушениях требований федерального законодательства прокуратуре города стало известно ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно ст. 208 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность не распространяется на требования о защите неимущественных прав и других нематериальных благ.

Прокурор <адрес> просит признать нежилое здание с кадастровым номером №, с вывеской <адрес> размерами 20 метров 30 сантиметров на 6 метров 40 сантиметров,

расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером № с видом разрешенного использования «под объектом уличной сети города - <адрес>» - самовольной постройкой; обязать ФИО1 в течение 3-х месяцев со дня вступления решения суда в законную силу выполнить снос самовольной постройки размерами 20 метров 30 сантиметров на 6 метров 40 сантиметров, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером №; признать отсутствующим право ФИО1 в отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером №; обязать ФИО1 в течение 10 дней с выполнения освобождения территории земельного участка выполнить благоустройство территории, занимаемой самовольной постройкой, путем уборки территории от строительного мусора, обустройства тротуара, в случае неисполнения ФИО1 решения суда о сносе самовольной постройки и благоустройстве территории, предоставить администрации <адрес> право выполнить снос самовольной постройки, а также выполнить благоустройство расположенной под строением территории за счет бюджетных средств с правом их последующего взыскания с ответчика, с момента вступления решения суда в законную силу и до фактического исполнения решения суда о сносе самовольной постройки; запретить ФИО1 и иным лицам эксплуатацию здания самовольной постройки, размерами 20 метров 30 сантиметров на 6 метров 40 сантиметров, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером №

Помощник прокурора <адрес> ФИО4 в судебном заседании поддержал заявленные требования по основаниям доводов, изложенных в исковом заявлении и просил их удовлетворить в полном объеме.

Ответчик ФИО1, будучи надлежащим образом извещенным о времени и месте слушания дела, в судебное заседание не явился, направил в суд своего представителя. В соответствии со ст. 167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть гражданское дело в отсутствие ответчика.

Представитель ответчика ФИО11 в судебном заседании возражал в отношении заявленных исковых требований, считал требования не подлежащими удовлетворению. Также суду показал, что нежилое здание с кадастровым номером № как объект незавершенного строительства принадлежит на праве собственности ФИО1 на основании разрешения на строительство № № от ДД.ММ.ГГГГ. Объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, с кадастровым номером №, площадью 230 кв.м.

В соответствии с Постановлением администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №, утвержден акт предварительного согласования размещения павильонов в легких сборных конструкциях по <адрес> от <адрес> до <адрес> и реконструкции трамвайной остановки «Горького» (по направлению в центр города) со встроенным павильоном.

Также, указанным Постановлением администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № ФИО1 согласовано размещение павильонов в легких сборных конструкциях по <адрес> от <адрес> до <адрес> и реконструкции трамвайной остановки «<адрес> (по направлению в центр города) со встроенным павильоном, на земельных участках общей площадью 0,16 га, включая площади под благоустройство и озеленение.

Пунктом 3 Постановления администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №, ФИО1 обязали предоставить землеустроительные дела и кадастровые планы земельных участков для принятия решения о предоставлении земельного участка под размещение в легких сборных конструкциях по <адрес> от <адрес> до <адрес> и реконструкции трамвайной остановки «<адрес>» (по направлению в центр города) со встроенным павильоном.

Постановлением администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № утверждены границы и площадь земельных участков в соответствии с предоставленными материалами инвентаризации под установку торговых павильонов в легких сборных конструкциях по <адрес> от <адрес> до <адрес> и реконструкции трамвайной остановки «<адрес>» (по направлению в центр города) со встроенным павильоном.

На основании Постановления администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №, между МУ «Управление имущественных отношений администрации <адрес>» и ФИО1 был заключен договор аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №, с кадастровым номером № площадью 203 кв.м., по адресу: <адрес> от <адрес> до <адрес> и реконструкции трамвайной остановки «<адрес>» (по направлению в центр города) со встроенным павильоном.

Согласно пункту 2.1. договора аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №, срок аренды составляет ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

Дополнительными соглашениями от ДД.ММ.ГГГГ, от ДД.ММ.ГГГГ, стороны пролонгировали арендные отношения вплоть до ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии с пунктом 2.1.1. договор аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №, если арендатор продолжает пользоваться участком после истечения срока действия договора, при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределённый срок, при этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от исполнения от договора, предупредив об этом другую сторону за 1 месяц.

Согласно письма МУ «Управление имущественных отношений администрации <адрес>» (исх. от ДД.ММ.ГГГГ №), указано что договор аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №, заключенный на срок с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, в соответствии с пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 2.1.1. договор аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №, возобновлены на тех же условиях на неопределенный срок.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Таким образом, из анализа условий договора аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ № и Дополнительных соглашений к договору, подписанного сторонами, напрашивается вывод о том, что сторонами согласован предмет аренды, размер арендной платы, порядок и сроки ее внесения, срок действия договора, то есть стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды.

В силу требований статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Ответчик своевременного осуществлял арендные платежи вплоть до ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается квитанциями об оплате.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в случае, если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего.

Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, отсутствие государственной регистрации договора аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №п и дополнительных соглашений к договору, подлежащих такой регистрации в силу требований федерального закона, не освобождает лиц, подписавших соответствующий документ, при достижении между ними согласия по всем существенным условиям сделки, от исполнения принятых на себя обязательств по договору.

Согласно пункту 4 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации сторона, которой Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами, иными правовыми актами или договором предоставлено право на отказ от договора (исполнения договора), должна при осуществлении этого права действовать

добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Таким образом, довод прокурора о том, что спорный объект возведен в отсутствие прав на используемый под строительство земельный участок, является несостоятельным и подлежит отклонению.

Вышеизложенное указывает на отсутствие признаков самовольной постройки, предусмотренных статьей 222 Гражданскою кодекса Российской Федерации, так как самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке.

В исковом заявлении указано, что вследствие строительства здания нарушены требования п. 4.9 СНнП ДД.ММ.ГГГГ-89 «Градостроительство. Планировка и застройка юродских и сельских поселений" (утв. Постановлением Госстроя СССР от ДД.ММ.ГГГГ №) (ред. от ДД.ММ.ГГГГ) (далее СНиП ДД.ММ.ГГГГ-89, поскольку в результате самовольною строительства ширина бульвара по оси проспекта Кирова уменьшилась до 4 метров 50 сантиметров.

Согласно "СНиП ДД.ММ.ГГГГ-89*. расстояние от края проезда до стены здания, как правило, следует принимать 5 - 8 м для зданий до 10 этажей включительно и 8 - 10 м. для зданий свыше 10 этажей. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев.

Указанные доводы искового заявления не соответствуют фактическим обстоятельствам дела, в связи со следующим.

ФИО1 письмом (исх. от ДД.ММ.ГГГГ) обращался в Управление городского хозяйства Администрации <адрес>, с заявлением о выдаче справки о выполнении благоустройства в соответствии с техническими условиями и проектными решениями по озеленению и благоустройству.

Письмом (исх. от ДД.ММ.ГГГГ №) Управление городского хозяйства Администрации <адрес>, сообщает, что завершенное строительство объекта - комплекс торговых павильонов, расположенных по <адрес> в районе пересечения с <адрес>, выполнено в соответствии с техническими условиями и проектом.

Так же протоколом лабораторных испытаний Филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в <адрес>» в г. Пятигорске № (3-5) от ДД.ММ.ГГГГ химического анализа питьевой воды, в торговых павильонах по <адрес>, установлено, что пробы соответствуют гигиеническим требованиям СанПиН 2.ДД.ММ.ГГГГ-01.

Согласно справки ФГУП «<адрес>водоканал «Пятигорский водоканал», сети водоснабжения и водоотведения комплекса торговых павильонов по <адрес> на участке пешеходного сквера от <адрес> до <адрес>, выполнены в соответствии с техническими условиями № от ДД.ММ.ГГГГ. Претензий со стороны ФГУП «<адрес>водоканал «Пятигорский водоканал» нет.

В соответствии с протоколом лабораторно-инструментальных исследований № от ДД.ММ.ГГГГ, комплекса торговых павильонов №№,7,9,10 по проспекту Кирова от <адрес> до <адрес>, установлено, что по результатам радиационного контроля не установлено превышение норм радиационной безопасности, регламентированных СанПиН ДД.ММ.ГГГГ-09, СП 2.ДД.ММ.ГГГГ-10, СП 2.6.1. 2800-10.

В соответствии с санитарно-эпидемиологическим заключением № ДД.ММ.ГГГГ, отвод земельного участка, площадью 1640 кв.м, под строительство павильонов в легких сборных конструкциях и реконструкцию трамвайной остановки «Горького» (по направлению в центр города), со встроенным павильоном, соответствует государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, согласно СНиП ДД.ММ.ГГГГ-89 и СП 2.ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии с договором от ДД.ММ.ГГГГ №, заключенным между ОАО «Пятигорские электрические сети» и ФИО1, ответчик осуществил технологическое присоединение энергопринимающих устройств - комплекс торговых павильонов, расположенных по адресу: <адрес>.

Согласно пункту 3.1. Договора от ДД.ММ.ГГГГ №, размер платы за технологические присоединение составил 2 946 153 (два миллиона девятьсот сорок шесть тысяч сто пятьдесят три) рубля 79 копеек. Указанная сумма была полностью оплачена ФИО1

Согласно справки АО «Пятигорские электрические сети» от ДД.ММ.ГГГГ №, по выполнению технических условий № от ДД.ММ.ГГГГ на электроснабжение торговых павильонов №№, находящихся по адресу <адрес>, установленной мощности 120 кВт замечаний нет. Технические условия выполнены в полном объеме.

Согласно письма МУ «Управление общественной безопасности Администрации <адрес>» (исх. от ДД.ММ.ГГГГ №.14/3, Управление общественной безопасности Администрации <адрес> не возражает против ввода в эксплуатацию объекта законченного строительством комплекс торговых павильонов, расположенных по <адрес> от <адрес> до <адрес> в <адрес>.

Исходные данные, подлежащие учету при разработке раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» № от ДД.ММ.ГГГГ, выполнены в полном объеме.

В соответствии со справкой МУП «Городской электрический транспорт» (исх. от ДД.ММ.ГГГГ №), торговые павильоны позиции №, расположенные по <адрес> в районе <адрес>, возведены в соответствии с разработанным проектом. Претензий со стороны МУП «Городской электрический транспорт» нет.

Согласно справки Отдела ГИБДД ОМВД России по городу Пятигорску от ДД.ММ.ГГГГ №, третья очередь строительства торговых павильонов №№ по <адрес> от <адрес> до <адрес>, выполнена в соответствии с условиями согласования Отдела ГИБДД ОМВД России по городу Пятигорску, требованиями нормативных документов в области обеспечения безопасности дорожного движения.

В соответствии с техническим заключением о приемке комплекса торговых павильонов №№ по <адрес> от <адрес> до <адрес> МУ «Управление социальной защиты населения администрации <адрес>» (исх. от ДД.ММ.ГГГГ), признано возможным прием в эксплуатацию комплекса торговых павильонов №№.

Совокупность вышеизложенного указывает на отсутствие признаков самовольной постройки, предусмотренных статьей 222 Гражданскою кодекса Российской Федерации, так как самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке.

Кроме того, ФИО1 письмами (исх. ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ) обращался в уполномоченные органа местного самоуправления с заявлением о выдаче разрешения о вводе в эксплуатацию законченного строительства комплекса торговых павильонов (позиция №№ по <адрес> от <адрес> до <адрес>, а также с просьбой о присвоении почтового адреса возведенному объекту.

В соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов, относится к полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации (часть 1 статьи 55 Кодекса).

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в соответствующий уполномоченный орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (часть 2 статьи 55 Кодекса).

Однако в силу бездействия органа местного самоуправления, заявления о выдаче разрешений были оставлены без ответа.

Просит в удовлетворении заявленных исковых требований прокурора <адрес> к ФИО1 отказать в полном объеме.

Представитель третьего лица администрации <адрес>, действующая на основании доверенности, в судебном заседании заявленные требования прокурора <адрес> полностью поддержала и просила их удовлетворить, указав на то, что возведенное нежилое строение ответчиком является самовольным и подлежит сносу.

Представитель ГУ Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по <адрес> (по доверенности) ФИО5 поддержал требования прокурора, полагал, что исковые требования подлежат удовлетворению ввиду установленных заключением строительно-технической экспертизой многочисленных нарушений при возведении спорного объекта, в том числе и пожарной безопасности.

Третьи лица – представители: ОАО «Пятигорские электрические сети», ФСГРКиК по СК, АО «Пятигорский Водоканал», ОАО «Газпром межрегионгаз Ставрополь» филиала в городе Пятигорске, АО «Пятигорскгоргаз», муниципального учреждения «Управление имущественных отношений администрации <адрес> надлежащим образом извещенные в судебное заседание не явились. Суд в силу ст.167 ГПК РФ, находит возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы гражданского дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, считает, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В силу ст. 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В соответствие со ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путем признания права.

В соответствие с п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно п. 1 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В соответствии со ст. 45 ГПК РФ прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту нарушенных конституционных прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц.

Статьей 219 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В силу п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В силу положений ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, ст. 3 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство.

В соответствие с п. 1 ст. 615 Гражданского кодекса РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществлять арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Исходя из положений п. п. 2 п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 Земельного кодекса РФ в их взаимосвязи следует, что арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Как установлено в судебном заседании, постановлением администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №, утвержден акт предварительного согласования размещения павильонов в легких сборных конструкциях по <адрес> от <адрес> до <адрес> и реконструкции трамвайной остановки «Горького» (по направлению в центр города) со встроенным павильоном. ФИО1 согласовано размещение павильонов в легких сборных конструкциях по <адрес> от <адрес> до <адрес> и реконструкции трамвайной остановки «Горького» (по направлению в центр города) со встроенным павильоном, на земельных участках общей площадью 0,16 га, включая площади под благоустройство и озеленение. На ФИО1 возложена обязанность предоставить землеустроительные дела и кадастровые планы земельных участков для принятия решения о предоставлении земельного участка под размещение в легких сборных конструкциях по <адрес> от <адрес> до <адрес> и реконструкции трамвайной остановки «Горького» (по направлению в центр города) со встроенным павильоном.

Постановлением администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № утверждены границы и площадь земельных участков в соответствии с предоставленными материалами инвентаризации под установку торговых павильонов в легких сборных конструкциях по <адрес> от <адрес> до <адрес> и реконструкции трамвайной остановки «Горького» (по направлению в центр города) со встроенным павильоном: 1.1 площадью 367 кв.м; 1.2 площадью 619 кв.м; 1.3 площадью 203 кв.м; 1.4 площадью 230 кв.м; 1.5 площадью 128 кв.м.; из земель населенных пунктов ФИО1 предоставлены в аренду земельные участки под установку торговых павильонов в легких сборных конструкциях по <адрес> от <адрес> до <адрес> и реконструкцию трамвайной остановки «<адрес>» (по направлению в центр города) со встроенным павильоном: 2.1 площадью 367 кв.м; 2.2 площадью 619 кв.м; 2.3 площадью 203 кв.м; 2.4 площадью 230 кв.м; 2.5 площадью 128 кв.м.

На основании Постановления администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №, между МУ «Управление имущественных отношений администрации <адрес>» и ФИО1 был заключен договор аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ № с кадастровым

номером 26:33:150305:43, площадью 203 кв.м., по адресу: <адрес> от <адрес> до <адрес> и реконструкции трамвайной остановки «Горького» (по направлению в центр города) со встроенным павильоном.

Согласно пункту 2.1. договора аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №п, срок аренды составляет ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

Дополнительным соглашением от ДД.ММ.ГГГГ, стороны пролонгировали арендные отношения до ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии с пунктом 2.1.1. договор аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №п, если арендатор продолжает пользоваться участком после истечения срока действия договора, при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределённый срок, при этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от исполнения от договора, предупредив об этом другую сторону за 1 месяц.

Согласно письму МУ «Управление имущественных отношений администрации <адрес>» (исх. от ДД.ММ.ГГГГ №), указано что договор аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ № заключенный на срок с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, в соответствии с пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 2.1.1. договор аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ № возобновлены на тех же условиях на неопределенный срок.

В ДД.ММ.ГГГГ году заместителем руководителя администрации <адрес> ФИО6 ФИО1 выдано разрешение на строительство № г. комплекса торговых павильонов по адресу: <адрес> от <адрес> до <адрес> (<адрес>.

В ДД.ММ.ГГГГ заместителем руководителя администрации <адрес> ФИО6 ФИО1 выдано разрешение на строительство № №<адрес>

ДД.ММ.ГГГГ Администрацией <адрес> края ФИО1 выдано разрешение на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт № № г. торговых павильонов (позиция 9 и 10 по генплану) в комплексе с реконструкцией трамвайной остановки (поз. 9, площадь застройки 10 кв.м; поз. 10, площадь застройки 13,7 кв.м).

На основании постановлением администрации <адрес> края от ДД.ММ.ГГГГ № ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 выданы разрешения № № г., № № г. на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт торговых павильонов позиции 6 и 7 по генплану и позиций 9 и 10 по генплану в комплексе с реконструкцией трамвайной остановки на представленных земельных участках по пр-<адрес>.

Из письма Управления имущественных отношений Администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № усматривается, что договоры земельных участков от ДД.ММ.ГГГГ № № расположенные по адресу: <адрес>, пр-кт Кирова, от <адрес> до <адрес> и реконструкцию трамвайной остановки «<адрес>» (по направлению к центру города) со встроенным павильоном, с кадастровыми номерами: № заключенные на срок от ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, в соответствии с п. 2 ст. 610 ГК РФ и п. 2.1.1 договоров аренды, возобновлены на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ № правообладателем объекта незавершенного строительства с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, пр<адрес> от <адрес>, площадью застройки 108,7 кв.м является ФИО1

Согласно Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ № № правообладателем земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес> от <адрес>, площадью № кв.м является Муниципальное образование город-курорт Пятигорск.

Прокуратурой <адрес> проведена проверка, в ходе которой установлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером № с видом разрешенного использования «под объектом уличной сети города - <адрес>» расположен объект капитального строительства - нежилое здание вывеской «Суши Хаус», размерами 20 метров 30 сантиметров на 6 метров 40 сантиметров, находящееся на расстоянии 9 метров 15 сантиметров от оси трамвайных путей направлением ао <адрес> от трамвайной остановки железнодорожный вокзал до трамвайной <адрес>, на расстоянии 1 метра 26 сантиметров от проезжей части дороги по <адрес> в направлении от железнодорожного вокзала в сторону <адрес>, на расстоянии 6 метро 50 сантиметров от смежного здания с вывеской «все по <адрес>». В здании расположены магазины, кафе.

В результате возведения вышеуказанного здания ширина пешеходной части бульвара по оси проспекта Кирова уменьшена до 7 метров 80 сантиметров. Объект электрифицирован. Объект в эксплуатацию не вводился.

Вместе с тем, проверкой установлено, что здание кафе самовольно возведено в границах земельного муниципального земельного участка с кадастровым номером №, являющегося землями общего пользования с видом разрешенного использования «Под объектом уличной сети города - <адрес>».

Согласно надлежащим письменным доказательствам, исследованным в судебном заседании, права на использование земельного участка с кадастровым номером № ФИО1 не предоставлялись и за указанным юридическим лицом не зарегистрированы.

В соответствии со ст. 25 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, подлежат государственной регистрации.

Таким образом, в нарушение вышеуказанных требований земельного законодательства ФИО1 использует земельный участок без наличия правоустанавливающих документов, зарегистрированного права.

Самовольное использование вышеуказанного земельного участка нарушает права неопределенного круга лиц, поскольку занимаемый объектом недвижимости участок является тротуаром, то есть местом общего пользования, которое не подлежит застройке.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 29 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

В силу пп. 4 п. 2 ст. 60 Земельного кодекса Российской Федерации, действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Положениями п.2 ст.62 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

На основании п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 пункте 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что положения статьи 222 Гражданского кодекса РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Согласно заключению эксперта Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Северо-Кавказский федеральный университет» (СКФУ) № <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ объект, расположенный в границах муниципального земельного участка с кадастровым номером № с вывеской «Суши-бар» по адресу: <адрес> представляет собой сложную в плане объекта строительства прямоугольной формы с выступающей скругленной частью и скошенными углами.

Объект расположен непосредственно на пешеходном бульваре, разделяющем проезжие части проспекта Кирова. Он имеет один уровень (1 наземный этаж). Размеры спорного объекта по наибольшим габаритам составляют 20 300 мм х 6 360 мм. Объект фактически подключен к инженерным сетям. Непосредственно к периметру застройки объекта примыкает одно дерево. Расстояние до соседних объектов строительства составляет 4 270 мм (на момент экспертного осмотра - объект без вывески, находится возле остановки наземного транспорта Горького) и 6 470 мм (на момент экспертного осмотра - объект с вывеской «Все по 350»). Расстояние от края проезжей части <адрес>: с южной стороны - 7 870 мм; с северной стороны - 1 320 мм. Фактическое расстояние по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей водопровод) до спорного объекта составляет 2 100 мм. Фактическое расстояние по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей канализация) до спорного объекта составляет 8 800 мм.

Фактическое расстояние по горизонтали (в свету) от инженерных сетей (электроснабжение) до спорного объекта составляет 10 400 мм. Фактическое расстояние от оси пути наземного транспорта (трамвая) до спорного объекта составляет 9 170 мм. В проекте габаритные размеры торгового павильона 16 000 мм. на 5 800 мм, а фактические габаритные размеры на момент осмотра 20 300 мм на 6 360 мм. Таким образом, исследуемый объект в длину длиннее на 4 300 мм., а в ширину больше на 560 мм., что не соответствует требованиям проектной документации.

В проектной документации исследуемый объект огибает дерево, создавая технологический проем внутри здания размерами 2 000 мм на 1 000 мм, в котором по проекту расположен ствол дерева, а по факту экспертного осмотра наличия дерева и технологического проема не зафиксировано.

Согласно проектной документации к исследуемому объекту с восточной стороны примыкает летняя веранда с элементами малых архитектурных форм.

По факту осмотра эксперты пришли к выводу, что примыкающая летняя веранда не соответствует требованиям проектной документации, а малые архитектурные формы отсутствуют и на их месте частично расположена выступающая часть нежилого здания объекта исследования. Фактическое расстояние между исследуемым объектом и соседним зданием с вывеской «Все по 350 рублей» составляет 6 470 мм, а требуемое расстояние согласно проектной документацией 7 200 мм. Превышение составляет 730 мм.

Согласно проектной документации между исследуемым объектом и соседним зданием с вывеской «Все по 350 рублей» должны располагаться объекты малой архитектурной формы, а по факту экспертного осмотра они не обнаружены.

Резюмируя, эксперты пришли к выводу о том, что вышеуказанный исследуемый объект не соответствует требованиям проектной документации. Согласно п. 4.1 СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» одним из основных требований пожарной безопасности зданий и сооружений является нераспространение пожара на рядом расположенные здания, в том числе при обрушении горящего здания. Фактическое расстояние от оси пути наземного транспорта (трамвая) до спорного объекта составляет 9,17 м., что не соответствует требованию пункта 11.13 СП42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП ДД.ММ.ГГГГ-89*,так как требуемое расстояние от оси пути наземного транспорта (трамвая) до зданий и сооружений должно быть не менее 20 м.

Устранение выявленного нарушения невозможно без сноса спорного объекта. Фактическое расстояние по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей (водопровод) до спорного объекта составляет 2,2 метра, что не соответствует требованию пункта 12.35 таблицы 12.5 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП ДД.ММ.ГГГГ-89*, так как требуемое расстояние по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей (водопровод и напорная канализация) до фундаментов зданий и сооружений должно быть не менее 5 метров. Устранение выявленного нарушения возможно без сноса спорного объекта в случае разработки и согласования проекта переноса данной инженерной сети и осуществлении переноса на основании данного проекта.

В соответствии с пунктами 4,1, 4,2, приказа Министерства культуры <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № (Об утверждении временных проектов зон охраны памятников истории и культуры и установлении временных охранных зон (с изменениями на ДД.ММ.ГГГГ) в качестве временных охранных зон применяются территории вокруг памятников в радиусе 20 м. А в качестве временныхзон регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территории в радиусе 100 м от временных охранных зон памятников. Анализ характеристики положения спорного объекта относительно памятников истории и культуры, а также их охранных зон, свидетельствует о том, что исследуемый объект расположен во временной зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, согласно Проекта зон охраны памятников истории и культуры <адрес> края, Спецпроектреставрация, <адрес>, ДД.ММ.ГГГГ территории в радиусе 100 м - трех памятников истории и культуры: Здания СШ №, где в ДД.ММ.ГГГГ году был

патронно-пульный завод <адрес> по адресу: <адрес>, расстояние между объектами 32 метра; Здания трамвайного парка, в котором выступал ФИО7 и ФИО8, ДД.ММ.ГГГГ по адресу: <адрес>, расстояние между объектами 81 метр; Церковь монастырского подворья, конец XIX века, по адресу: <адрес>

Неоконченное строительством нежилое здание с кадастровым номером № вывеской <адрес>») строилось без согласования с органом охраны памятников в объединенной зоне охраны <адрес>, а также без проведения экологической и санитарно-эпидемиологической экспертизы, без получения заключения об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Нарушения градостроительных норм и правил выразилось, прежде всего, в том, что при возведении нежилого здания с кадастровым номером 26:33:000000:7200 был нарушен исторически сложившийся архитектурный облик в объединенной зоне охраны <адрес>.

Согласно разрешению на строительство № № от ДД.ММ.ГГГГ стр. 74 гражданского дела №) и техническим документам на основании которых выдано указанное разрешение (представленной по ходатайству проектной документации) разрешение выдано на торговый павильон позицией 6 по генплану на площадь застройки 89,7 кв.м. По результатам натурных замеров во время экспертного осмотра, а также выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, фактическая площадь застройки составляет 108,7 кв.м, что не соответствует разрешению на строительство № от ДД.ММ.ГГГГ так как разрешенная площадь застройки 89,7 кв.м. Согласно п. 4.1 СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений (с Изменениями №, 2)» одним из основных требований пожарной безопасности зданий и сооружений является нераспространение пожара на рядом расположенные здания, в том числе при обрушении горящего здания. Исходя из требований пункта 4.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1. Согласно результатам натурных замеров фактическое расстояние между спорным объектом и расположенными рядом объектом торговым павильоном возле остановки Горького 4,27 метра, что меньше минимального расстояния равного 6 метрам, указанного в пункте 4.3 таблице 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», что нарушает требования пожарной безопасности и создает опасность распространения пожара на расположенные рядом объекты строительства. Устранение выявленного нарушения невозможно без сноса нежилого здания по адресу: <адрес>, позиция по генплану №.

Нежилое здание, расположенное по адресу: <адрес>, от <адрес> имеет признаки самовольной постройки, предусмотренные ст. 222 ГК РФ и постановлением Пленума ВС РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав.

В соответствии с положениями ст. 86 ГПК РФ заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Согласно ч. 3 ст. 86 ГПК РФ заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в ст. 67 ГПК РФ.

Суд оценивает экспертное заключение с точки зрения соблюдения процессуального порядка назначения экспертизы, соблюдения процессуальных прав лиц, участвующих в деле, соответствия заключения поставленным вопросам, его полноты, обоснованности и достоверности в сопоставлении с другими доказательствами по делу.

Проанализировав содержание, заключение экспертов № Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Северо-Кавказский Федеральный университет» юридический институт Научно-образовательный центр судебной экспертизы и экспертных исследований (НОЦСЭЭИ), суд приходит к выводу о том, что оно в полном объеме отвечает требованиям ст.86 ГПК РФ, поскольку содержит подробное описание произведенных исследований, сделанные в их результате выводы и научно-обоснованные ответы на поставленные вопросы, в обоснование сделанных выводов эксперт приводит соответствующие данные из представленных в распоряжение эксперта материалов, указывает на применение методов исследований, основывается на исходных объективных данных, выводы эксперта обоснованы документами, представленными в материалы дела, эксперты предупреждены об уголовной ответственности, предусмотренной статьей 307 УК РФ. Основания для сомнения в правильности выводов экспертов и в беспристрастности и объективности экспертов, отсутствуют.

Положения статьи 222 Гражданского кодекса РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости (п. 29).

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22/10 от ДД.ММ.ГГГГ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их

достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Как указано в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ ДД.ММ.ГГГГ) при разрешении споров, связанных с самовольной постройкой, необходимо выяснять учтены ли при возведении спорной постройки требования санитарного, пожарного, экологического законодательства и другого в зависимости от назначения и места расположения объекта.

Из содержания указанных правовых норм следует, что для приобретения права собственности на самовольную постройку необходимо наличие двух условий: обладание земельным участком на законном основании лицом осуществившим возведение самовольного строения и данное строение не должно нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства - это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Согласно ч. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и

проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с ч. 10 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В силу пункта 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества. Из системного толкования вышеприведенных правовых норм следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, в ходе судебного разбирательства судом бесспорно установлено и подтверждено письменными доказательствами, имеющимися в материалах дел, что объект, расположенный в границах муниципального земельного участка с кадастровым номером № с вывеской «<адрес>» по адресу: <адрес> не соответствует требованиям проектной документации, а именно: размеры объекта не соответствует проектной документации, а именно: в длину объект длиннее на 4 300 мм., а в ширину больше на 560 мм. Фактическое расстояние между исследуемым объектом и соседним зданием с вывеской «Все по 350 рублей» составляет 6 470 мм, когда требуемое расстояние согласно проектной документацией 7 200 мм. Превышение составляет 730 мм. Фактическое расстояние от оси пути наземного транспорта (трамвая) до спорного объекта составляет 9,17 м, что не соответствует требованию пункта 11.13 СП42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП ДД.ММ.ГГГГ-89*, так как требуемое расстояние. Фактическое расстояние по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей (водопровод) до спорного объекта составляет 2,2 метра, что не соответствует требованию пункта 12.35 таблицы 12.5 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП ДД.ММ.ГГГГ-89*, так как требуемое расстояние по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей (водопровод и напорная канализация) до фундаментов зданий и сооружений должно быть не менее 5 метров.

В соответствии с п. 4 и 4.1 приказа Министерства культуры <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № «Об утверждении временных проектов зон охраны памятников истории и культуры и установлении временных охранных зон» (с изменениями на ДД.ММ.ГГГГ), - «Для отдельно стоящих памятников градостроительства и архитектуры, искусства, истории, религиозного назначения, отдельных захоронений, произведений монументального искусства как стоящих на государственной охране, так и выявленных объектов

культурного наследия - утвердить в качестве временных охранных зон - территории вокруг памятников в радиусе 20 м. А в качестве временных зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территории в радиусе 100 м от временных охранных зон памятников. Объект капитального строения с вывеской «<адрес>», с кадастровым номером№, расположенный по адресу: <адрес>, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № расположен в радиусе 100 м от трех памятников истории и культуры, а именно: Здания СШ №, где в ДД.ММ.ГГГГ был патронно-пульный <адрес>, расстояние между объектами 32 метра; Здания трамвайного парка, в котором выступал ФИО7 и ФИО8, <адрес> расстояние между объектами 81 метр; Церковь монастырского подворья, конец XIX века, по адресу: <адрес> расстояние между объектами 84 метра.

Кроме того неоконченное строительством нежилое здание с кадастровым номером № (под вывеской <адрес>» строилось без согласования с органом охраны памятников в объединенной зоне охраны <адрес>, а также без проведения экологической и санитарно-эпидемиологической экспертизы, без получения заключения об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки. При возведении нежилого здания с кадастровым номером № был нарушен исторически сложившийся архитектурный облик в объединенной зоне охраны <адрес>. Разрешение выдано на торговый павильон позицией 6 по генплану на площадь застройки 89,7 кв.м, когда фактическая площадь застройки составляет 108,7 кв.м, что не соответствует разрешению на строительство № № от ДД.ММ.ГГГГ. Кроме того фактическое расстояние между спорным объектом и расположенными рядом объектом торговым павильоном возле остановки Горького составляет 4,27 метра, что меньше минимального расстояния равного 6 метрам, указанного в пункте 4.3 таблице 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты.

Снос объекта с вывеской «<адрес>» с кадастровым номером №, площадью 108.7 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, пр-<адрес> без причинения ущерба смежным строениям и сооружениям, возможен.

Согласно абз. 2 п. 46 Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от № «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

На основании представленных в суд надлежащих допустимых доказательств указанных норм права и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации суд приходит к выводу, что спорный объект недвижимости с вывеской «Суши-Хаус», используемые под объект общественного питания создан на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительство на нем данных объектов.

Так согласно Постановлению руководителя администрации <адрес> края от ДД.ММ.ГГГГ № земельный участок предоставлялся только для установки торговых

павильонов в легких сборных конструкциях, то есть земельный участок предоставлялся под размещение объекта не капитального строительства, что также подтверждается договором аренды земельного участка № от ДД.ММ.ГГГГ.

Данное решение собственником земельного участка не отменялось и не изменялось.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты, на момент рассмотрения дела в суде, находящихся в свободном доступе – земельный участок с кадастровым номером № кв.м. имеет разрешенное использование - Для общего пользования (уличная сеть).

Таким образом, суд на основании изложенных обстоятельств приходит к выводу, что спорный объект недвижимости с вывеской «<адрес>» является самовольной постройкой.

Кроме того, спорный объект недвижимости с вывеской «<адрес>» выходят за пределы эксплуатации земельного участка № площадью 108,7 кв.м. чем также нарушены права администрации <адрес> и неопределенного круга лиц в интереса, которых и подан настоящий иск.

Кроме того, при строительстве спорного объект допущены нарушения градостроительных норм выразившихся в нарушении п. 4 приказа Министерства культуры <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № «Об утверждении временных проектов зон охраны памятников истории и культуры и установлении временных охранных зон» (с изменениями на ДД.ММ.ГГГГ).

Так, в соответствии с п. 4 и 4.1 приказа Министерства культуры <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № «Об утверждении временных проектов зон охраны памятников истории и культуры и установлении временных охранных зон» (с изменениями на ДД.ММ.ГГГГ), - «Для отдельно стоящих памятников градостроительства и архитектуры, искусства, истории, религиозного назначения, отдельных захоронений, произведений монументального искусства как стоящих на государственной охране, так и выявленных объектов культурного наследия — утверждены в качестве временных охранных зон - территории вокруг памятников в радиусе 20 м. А в качестве временных зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территории в радиусе 100 м от временных охранных зон памятников. Объект капитального строения с вывеской «<адрес>», с кадастровым номером: №, расположенный по адресу: <адрес>, <адрес>, расположенный на земельном участке с кадастровым номером <адрес> расположен в радиусе 100 м от трех памятников истории и культуры, а именно: Здания СШ №, где в ДД.ММ.ГГГГ году был патронно-пульный завод ДД.ММ.ГГГГ, расстояние между объектами 32 метра; Здания трамвайного парка, в котором выступал ФИО7 и ФИО8, ДД.ММ.ГГГГ ДД.ММ.ГГГГ, расстояние между объектами 81 метр; Церковь монастырского подворья, конец XIX века, по адресу: <адрес>, расстояние между объектами 84 метра, что установлено выводами судебной экспертизы № №

Так, согласно ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Согласно ч. 2 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Из условий договора аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ № следует, что ФИО9 уполномоченным органом предоставлен земельный участок в размере 230 кв.м.

Однако как следует из материалов дела, ФИО1 без получения соответствующих разрешений осуществил строительство объекта недвижимости с вывеской «Суши-Хаус», параметры которого не соответствуют проектной документации и выходят за пределы предоставленного земельного участка.

В силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

При изложенных обстоятельствах суд приходит к выводу, что, сохранение спорной постройки нарушает права и охраняемые законом интересы администрации <адрес> и неопределенного круга лиц, что в силу п.2 ст. 222 ГК РФ является основанием для ее сноса.

Кроме того судом установлено, что и подтверждается исследованными материалами дела, что ДД.ММ.ГГГГ Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> зарегистрировано право собственности ФИО1 на объект незавершенного строительства (нежилое здание), назначение: не определено, кадастровый №, адрес: <адрес>-основанием государственной регистрации права собственности (перехода права) на спорный объект в орган регистрации ФИО1 представлены: разрешение на строительство от ДД.ММ.ГГГГ № №.

По сведениям ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером № имеет статус «актуальные»; поставлен на государственный кадастровый учет ДД.ММ.ГГГГ; границы земельного участка определены.

Земельный участок с кадастровым номером № на праве собственности принадлежит Муниципальному образованию городу-курорту Пятигорску.

В соответствии с ч.1 ст.130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В силу ст.131 ГК РФ 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.

Согласно ст.1 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Таким образом, регистрация объектов, не являющихся недвижимостью в реестре прав на недвижимое имущество, законом не предусмотрена.

Согласно п.п. 52, 53 Постановления Пленума Верховного суда РФ №, Пленума ВАС РФ № от ДД.ММ.ГГГГ. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав », в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Согласно п.10 ст.1 Градостроительного кодекса РФ объектами капитального строительства являются здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Таким образом, поскольку спорное строение, расположено на земельном участке, с видом разрешенного использования – под объектом уличной сети города – <адрес>, ответчику выдавалось разрешение на установку торговых павильонов в легких сборных конструкциях, а не на строительство капитального объекта, суд считает необходимым требования прокурора <адрес> о признании отсутствующим права ФИО1 в отношении объекта с кадастровым номером № подлежащим удовлетворению.

Согласно ст. 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим

Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1).

С учетом приведенных обстоятельств и доводов сторон, суд считает подлежащим удовлетворению иск прокурора <адрес> в интересах неопределенного круга лиц, муниципального образования – <адрес> в лице администрации <адрес> к ФИО1 о признании незаконным использование земельного участка, возложении обязанности освободить земельный участок, выполнить благоустройство территории, признать отсутствующим право, признании договора аренды ничтожной сделкой, запрете эксплуатации нежилого здания, запрете поставки коммунальных ресурсов, внесения судебной неустойки.

Вместе с тем, поскольку истец освобожден от уплаты государственной пошлины при обращении в суд с данным иском на основании пп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ, а иск к ответчику подлежит удовлетворению, то в соответствии с ч. 1 ст. 98, ч. 1 ст. 103 ГПК РФ и пп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ с ответчика ФИО1 подлежит взысканию в бюджет муниципального образования город-курорт Пятигорск государственная пошлина.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования Прокурора <адрес> в интересах неопределенного круга лиц, муниципального образования <адрес> в лице Администрации <адрес> к ФИО1 о признании объекта самовольной постройкой, обязании снести самовольную постройку, признании отсутствующим право на объект незавершенного строительства, удовлетворить частично.

Признать нежилое здание с кадастровым номером №, размерами нежилое здание вывеской «<адрес>», размерами 20 метров 30 сантиметров на 6 метров 40 сантиметров, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером № с видом разрешенного использования «под объектом уличной сети города - <адрес>» самовольной постройкой.

Обязать ФИО1 в течение 3-х месяцев со дня вступления решения суда в законную силу выполнить снос самовольной постройки размерами 20 метров 30 сантиметров на 6 метров 40 сантиметров, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером №.

Признать отсутствующим право ФИО1 в отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером №.

Обязать ФИО1 в течение 10 дней с выполнения освобождения территории земельного участка выполнить благоустройство территории, занимаемой самовольной постройкой, путем уборки территории от строительного мусора, обустройства тротуара.

В случае неисполнения ФИО1 решения суда о сносе самовольной постройки и благоустройстве территории, предоставить администрации <адрес> право выполнить снос самовольной постройки, а также выполнить благоустройство расположенной под строением территории за счет бюджетных средств с правом их последующего взыскания с ответчика.

С момента вступления решения суда в законную силу запретить поставку коммунальных ресурсов на территорию самовольной постройки, в том числе электроэнергии.

В случае неисполнения в указанный судом срок ФИО1 установленного решением суда обязательства о сносе самовольной постройки в соответствии со ст. 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации возложить на ФИО1 обязанность внесения денежной суммы (судебной неустойки) за каждый день неисполнения решения суда, с учетом установления прогрессивной шкалы, а именно за первые 5 дней просрочки 50 000 рублей, исходя из расчета 10 000 в день, за вторые 5 дней просрочки 75 000 рублей, исходя из расчета 15 000 рублей в день, и так далее, то есть с увеличением каждые 5 календарных дней стоимости одного календарного дня просрочки на 5 000 рублей, в удовлетворении остальной части исковых требований, отказать.

Возложение уплаты судебной неустойки возложить на ответчика в бюджет <адрес> расчетный счет № в отделение Ставрополь, <адрес>, №

Взыскать с ФИО1 в пользу экспертного учреждения Научно-образовательного центра судебной экспертизы и экспертных исследований расходы по проведению судебной строительно-технической экспертизы в размере 125 000 рублей.

Взыскать с ФИО1 в бюджет муниципального образования города-курорта <адрес> государственную пошлину в сумме 1200 рублей.

Решение может быть обжаловано в <адрес>вой суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы, а прокурором - апелляционного представления, через Пятигорский городской суд <адрес>.

Мотивированное решение суда изготовлено ДД.ММ.ГГГГ

Судья О.В.Веснина