

Дело № 2-61/2018

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

29 августа 2018 года г.Пермь

Ленинский районный суд г.Перми в составе:

председательствующего судьи Курнаевой Е.Г.,

при секретаре Мамедовой М.М.,

с участием представителя администрации Ленинского района г.Перми – Трушковой Т.В., действующей на основании доверенности,

представителя [REDACTED] – Шаврина А.М., действующего на основании доверенности,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Ленинского района г.Перми к [REDACTED] о сносе самовольной постройки; по иску Рабинович Р.С. к [REDACTED] о признании объекта незавершенного строительства самовольной постройкой, о сносе самовольной постройки, о признании недействительным договора дарения, о переводе прав и обязанностей покупателя; по встречному иску [REDACTED] к администрации Ленинского района г.Перми о признании права собственности на самовольную постройку,

установил:

С учетом уточнения заявленных требований (том 1, л.д. 109-110) Администрация Ленинского района г.Перми обратилась в суд с иском к [REDACTED] с требованием о признании самовольной постройкой и о сносе самовольной постройки – объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке площадью 470 кв.м. с кадастровым номером № по адресу: <Адрес>.

В обоснование заявленных требований указано, что актом обследования территории района города Перми по выявлению объектов капитального строительства, строящихся (реконструируемых) на предоставленных земельных участках без разрешения на строительство (реконструкцию) либо не в соответствии с выданным разрешением на строительство (реконструкцию) от ДД.ММ.ГГГГ № установлено, что на земельном участке площадью 470 кв.м. с

кадастровым номером № по адресу: <Адрес> расположен объект, который представляет собой объект с каркасно-монолитной конструктивной системой, выполненной из железобетона. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности [REDACTED]. По сведениям Департамента и архитектуры администрации города Перми разрешение на строительство данного объекта капитального строительства не выдавалось, что в соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса РФ является одним из признаков самовольной постройки. Объект имеет такие признаки объекта недвижимости, как неразрывная связь с землей (фундамент), невозможность перемещения без нанесения несоизмеримого ущерба назначению такого имущества. В соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса РФ в отсутствие разрешения на строительство объект незавершенного строительства, является самовольной постройкой и подлежит сносу (том 1, л.д. 2-5).

Рабинович Р.С. обратилась в Ленинский районный суд г.Перми с иском к [REDACTED] о признании объекта незавершенного строительства самовольной постройкой, о сносе самовольной постройки, о признании недействительным договора дарения, о переводе прав и обязанностей покупателя.

В обоснование заявленных требований указано, что Рабинович Р.С. является собственником <данные изъяты> доли в праве собственности на земельный участок площадью 470 кв.м. с кадастровым номером № по адресу: <Адрес>. Ответчик [REDACTED] является собственником другой <данные изъяты> доли в праве. В нарушение положений ст. 247 ГК РФ ответчик ведет строительство недвижимого имущества на земельном участке без ее согласия. Рабинович Р.С. как собственник общего имущества строительство на земельном участке не согласовывал, свою долю в пользование ответчику не передавал. Знает, что строительство ведется с нарушением градостроительных норм и правил, без получения разрешения на строительство. В соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса РФ объект незавершенного строительства, является самовольной постройкой и подлежит сносу.

Кроме того, истец заявляет о нарушении его прав, гарантированных ст. 250 ГК РФ при заключении следующих сделок. ДД.ММ.ГГГГ истец приобрела у Мироновой Е.Г. в собственность <данные изъяты> долю земельного участка площадью 470 кв.м. с кадастровым номером № по адресу: <Адрес>. Впоследствии в июне 2015 года Миронова Е.Г. продала вторую <данные изъяты> долю этого земельного участка не истцу, а иному лицу – [REDACTED], нарушив ее преимущественное право покупки. В дальнейшем ДД.ММ.ГГГГ [REDACTED] подарил долю в праве своей супруге [REDACTED] чем так же нарушил ее преимущественное право покупки. Ссылаясь на положения ст.ст. 168, 250, 10 ГК РФ просит признать недействительной сделкой договор дарения, заключенный ДД.ММ.ГГГГ между [REDACTED] и [REDACTED].

перевести права покупателя по договору купли-продажи, заключенного с Мироновой Е.Г. с [REDACTED] на Рабинович Р.С. (том 2, л.д. 2-4)

[REDACTED] обратилась со встречным иском к Администрации Ленинского района г.Перми о признании права собственности на объект незавершенного строительства.

В обоснование заявленных требований указано, что в силу пр. 3 ст. 222 ГК РФ в настоящем случае имеются основания для отказа в удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в связи с признанием на нее права собственности по следующим основаниям. [REDACTED] предпринимались меры к получению разрешения на строительство. Так, ДД.ММ.ГГГГ получен отказ в выдаче разрешения на строительство. Запроектированный объект недвижимого имущества расположен в пределах земельного участка, принадлежащего [REDACTED] на праве собственности, отсутствуют доказательства тому, что объект возводится с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, без учета требований санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и иного. Избранный администрацией Ленинского района г.Перми способ защиты публичных интересов несоразмерен характеру и степени допущенному нарушению прав. Утверждает, что спорный объект не является новым строительством, а является реконструкцией существующего жилого дома общей площадью 256 кв.м. с кадастровым номером № расположенного на земельном участке по адресу: <Адрес>, принадлежащем [REDACTED] на праве собственности (том 1, л.д. 166-170)

В дополнениях к встречному иску указано, что достаточным основанием для регистрации права собственности на объект незавершенного строительства является решение суда о признании за заявителем права собственности и наличие правоустанавливающих документов на земельные участки, в границах которых расположен спорный объект недвижимого имущества и указание характеристик этого объекта. Просит суд сохранить постройку, поскольку она не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан, доказательств иного администрацией Ленинского района города Перми не представлено.

Объект незавершенного строительства расположен в границах двух земельных участков – с кадастровым номером № пол адресу: <Адрес> и с кадастровым номером № пол адресу: <Адрес>. Градостроительные планы этих земельных участков предусматривают место размещения объектов недвижимого имущества, процент существующей застройки не превышает 30% исходя из площади фактически используемого [REDACTED] земельного участка, огражденного забором. Утверждения Рабинович Р.С. о совместном общем использовании земельного участка площадью 470 кв.м. с кадастровым номером № по адресу: <Адрес> опровергаются материалами дела и утверждает, что порядок пользования той <данные изъяты> долей земельного участка, которая примыкает к земельному участку был установлен еще прежним

собственником участка – Мироновой Е.Г. , с которой такой порядок пользования земельным участком был согласован с Рабинович Р.С. еще при заключении договора купли-продажи.

Также указывает, что по сведениям публичного портала ИСОГД <Адрес> зона охраняемого природного ландшафта Л-3 в границах земельных участков – с кадастровым номером № пол адресу: <Адрес> и с кадастровым номером № по адресу: <Адрес> не установлена. В документах отражен лишь проект охранной зоны, который не может учитываться Департаментом градостроительства и архитектуры администрации <Адрес> при отказе в выдаче разрешения на строительство и при рассмотрении встречного иска. Оспаривает рекреационное назначение земельного участка по смыслу ч. 11 ст. 35 ГрК РФ (том 3, л.д. 56-62).

Кроме того, представителями ██████████ в материалы дела неоднократно предоставляли дополнительные пояснения в порядке ст. 35 ГПК РФ по обоснованию правовой позиции по гражданскому делу. Так в обоснование доводов встречного иска и возражениях иска о сносе самовольной постройки, ██████████ дополнительно указано, что земельные участки с кадастровым номером № по адресу: <Адрес> и с кадастровым номером № по адресу: <Адрес> имели и имеют единственный вид разрешенного использования – под индивидуальное жилищное строительство, расположены в зоне индивидуальной жилой застройки городского типа – Ж-4.

Как следует из возражений относительно иска Рабинович Р.С. (том 2, л.д. 38-41), ответчик ФИО2 заявляет ходатайство об отказе в иске в связи с истечением срока исковой давности для обращения в суд с требованиями о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, который установлен ч. 3 ст. 250 ГК РФ. Кроме того, просит отказать в иске о признании недействительным договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ в связи с несоответствием требований положениям ч. 2 ст. 246 ГК РФ.

Администрацией Ленинского района г.Перми в материалы дела представлен письменный отзыв на встречный иск (том 3, л.д. 18-19), из содержания которого следует, что имеются обстоятельства, исключающие возможность признания права собственности ФИО2 на спорный объект незавершенного строительства;

- спорный объект частично расположен на земельном участке с кадастровым номером № находящегося в зоне охраняемого природного ландшафта Л-3 (Парковые зоны в долинах рек). В границах данной зоны запрещено строительство зданий и сооружений, не связанных с рекреационной и природоохранной деятельностью;

- проектная площадь спорного объекта превышает максимально допустимый процент застройки – 30% в границах земельного участка площадью

651 кв.м. для индивидуальных жилых домов, что указано в отказе в выдаче разрешения на строительство;

- сохранение спорной постройки нарушает права органа местного самоуправления в части регулирования застройки территории города Перми, недопущения возведения объектов капитального строительства с нарушением градостроительного законодательства, строительных норм и правил.

Кроме того, указывает, что по встречному иску администрация Ленинского района г.Перми не является надлежащим ответчиком, поскольку в соответствии с Типовым положением о территориальном органе администрации г.Перми, утвержденным решением Пермской городской Думы от 29.01.2013 года № 7, администрация района обладает ограниченным функционалом в сфере градостроительной деятельности и не предусмотрены полномочия позволяющие выступать ответчиком в суде по искам о признании права собственности.

Третье лицо Миронова Е.Г. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом. В материалы дела предоставлены письменные пояснения (том 3, л.д. 97-98), из содержания которых следует, что порядок пользования земельным участком с кадастровым номером № общей площадью 470 кв.м., расположенным по адресу: <Адрес> сложился и был согласован продавцом Мироновой Е.Г. с каждым собственником при продаже <данные изъяты> доли в праве в общей долевой собственности и указан в каждом договоре купли-продажи доли земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ, заключенному с Рабинович Р.С. и в договоре от ДД.ММ.ГГГГ, заключенному с Лубниным Б.Б. В договоре дарения, заключенному между ██████████ закреплен аналогичный порядок пользования земельным участком. Продавая земельный участок, Миронова Е.Г. предварительно разделила его на две равные доли, установив на местности металлический забор, а также договором был установлен сервитут на часть земельного участка для обеспечения прохода к каждому прилегающему к нему участку. Согласно утвержденному в договоре от ДД.ММ.ГГГГ, заключенному с Рабинович Р.С. порядку пользования земельным участком, каждый из долевых собственников, в том числе и после отчуждения Мироновой Е.Г. оставшейся <данные изъяты> доли третьему лицу (как оказалось - ██████████), договорились пользоваться той <данные изъяты> частью земельного участка, которая прилегает к границам их собственного земельного участка. Аналогичные положения закреплены в договоре, заключенном с Л ██████████ Утверждает, что между Мироновой Е.Г., Рабинович Р.С. и ██████████ был согласовано и определен порядок пользования общим имуществом и данный порядок является обязательным и для сторон по иску – Рабинович Р.С. и ФИО2

Третье лицо - Департамент градостроительства и архитектуры администрации г.Перми о времени и месте рассмотрения извещен надлежащим образом, представителя в судебное заседание не направил, ранее представил письменный отзыв на иск (том 1, л.д. 74-75), из содержания которого следует,

что ФИО2 ДД.ММ.ГГГГ обратилась в Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми, уполномоченный орган на выдачу разрешения на строительство (реконструкцию) в силу положения о департаменте градостроительства и архитектуры администрации города Перми, утвержденного решением Пермской городской Думы от 27.09.2011 № 193, с заявлением о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию). В соответствии с требованиями ч. 11 ст. 51 ГрК РФ Департамент провел проверку предоставленного заявителем пакета документов, в ходе которой было установлено несоответствие предоставленного пакета требованиям градостроительного плана земельного участка, в связи с чем заявителю было отказано в выдаче разрешения на строительство. На основании изложенного, Департамент поддерживает требования администрации Ленинского района г.Перми.

Третье лицо Рабинович С.А. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, мнение по иску не представил.

Выслушав лиц, участвующих в деле, оценив доводы, изложенные в исковом заявлении, исследовав материалы дела, суд считает требования Администрации Ленинского района г.Перми, Рабинович Р.С. о признании строения самовольным, о сносе самовольной постройки, а также встречные требования о признании права собственности на незавершенный строительством объект не подлежащими удовлетворению.

К данному выводу суд приходит по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка (ч. 1).

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Использование самовольной постройки не допускается.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления (ч. 2).

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 установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом (ч. 3).

Решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимается судом либо в случаях, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, органом местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории) – (ч. 3.1).

Лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, и которое выполнило требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в соответствии с настоящим Кодексом (ч. 3.2).

Лицо, во временное владение и пользование которому в целях строительства предоставлен земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором возведена или создана самовольная постройка, приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в случае выполнения им требования о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, если это не противоречит закону или договору.

Лицо, которое приобрело право собственности на здание, сооружение или другое строение, возмещает лицу, осуществившему их строительство, расходы на постройку за вычетом расходов на приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями (ч. 3.2).

Органы местного самоуправления принимают в порядке, установленном законом:

1) решение о сносе самовольной постройки в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта, либо самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования;

2) решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта, либо в случае, если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.

Срок для сноса самовольной постройки устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем три месяца и более чем двенадцать месяцев, срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями устанавливается с учетом



характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года.

Предусмотренные настоящим пунктом решения не могут быть приняты органами местного самоуправления в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Органы местного самоуправления в любом случае не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости или признано судом в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи либо в отношении которого ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, или в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома (ч. 4).

В соответствии со ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Последствия самовольной постройки, возведенной или созданной на земельном участке его собственником или другими лицами, определяются статьей 222 настоящего Кодекса.

Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (статья 40 Земельного кодекса РФ).

В силу п.1 ст.263 Гражданского кодекса РФ, ч.1 ст.40 Земельного кодекса РФ, собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии

соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

В обоснование заявленных требований Администрация Ленинского района г.Перми ссылается на ведение ответчиком строительства в отсутствие разрешения на строительство.

В соответствии с положениями ст.51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Вместе с тем, частью 17 статьи 51 ГрК РФ, в редакции Федерального закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», действующей на день принятия настоящего решения, установлены случаи, когда не требуется выдача разрешения на строительство.

Так, согласно пп. 1.1 Федерального закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства.

При этом согласно ч. 5 ст. 15 Федерального закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и

отдельные законодательные акты Российской Федерации", утвердил переходные положения, согласно которым, правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу настоящего Федерального закона начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства, вправе до 1 марта 2019 года направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления предусмотренное частью 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства. При этом применяются положения статьи 51.1, частей 16 - 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

В силу п. 39 ст. 1 ГрК РФ объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Таким образом, с 04.08.2018 строительство или реконструкция объектов ИЖС не требует получения разрешения на строительство. Для осуществления строительства (реконструкции) объекта ИЖС необходимо надлежащим образом уведомить уполномоченный орган о планируемом строительстве или реконструкции (п. 1.1 ч. 17 ст. 51, ст. 51.1 ГрК РФ; ст. 17 Закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ).

Постановка построенного объекта ИЖС на кадастровый учет и регистрация права собственности на него осуществляются по заявлению органа государственной власти или местного самоуправления, к которому

прикладываются необходимые документы, в том числе уведомление об окончании строительства и представленный застройщиком технический план объекта ИЖС.

При этом сведения об объекте ИЖС могут быть указаны в техническом плане на основании составленной и заверенной правообладателем декларации об объекте недвижимости (ч. 1.2 ст. 19, ст. 24 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Из разъяснений, содержащихся в пунктах 22,24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» следует, что, применяя статью 222 ГК РФ, судам необходимо учитывать следующее. Собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки. С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом. На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется. По смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка. 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. Если ответчик, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществлял ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку.

В соответствии с п.п. 3.2.3.4, 3.2.3.4? Типового положения о территориальном органе администрации города Перми, утвержденного решением Пермской городской Думы от 29.01.2013 №7, администрация Ленинского района города Перми выявляет самовольные постройки; предъявляет в суд иски и сносе самовольной постройки.

Судом установлены следующие фактические обстоятельства по делу.

Из материалов дела следует, что актом обследования территории района города Перми по выявлению объектов капитального строительства, строящихся (реконструируемых) на предоставленных земельных участках без разрешения на строительство (реконструкцию) либо не в соответствии с выданным разрешением на строительство (реконструкцию) от ДД.ММ.ГГГГ № установлено, что на земельном участке площадью 470 кв.м. с кадастровым номером № по

адресу: <Адрес> расположен объект, который представляет собой объект с каркасно-монолитной конструктивной системой, выполненной из железобетона (том 1, л.д. 6).

Как следует из повторного акта обследования территории района <Адрес> по выявлению объектов капитального строительства, строящихся (реконструируемых) на предоставленных земельных участках без разрешения на строительство (реконструкцию) либо не в соответствии с выданным разрешением на строительство (реконструкцию) от ДД.ММ.ГГГГ № на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <Адрес> расположен объект, который представляет собой двухэтажное строение с каркасно-монолитной конструктивной системой. Фасад здания оштукатурен, окна застеклены, крыша покрыта рулонным материалом. Земельный участок огорожен забором. Также выявлено, что объект частично расположен на смежном земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <Адрес> (том 1, л.дл. 111).

На день рассмотрения дела судом ФИО2, Рабинович С.А. являются долевыми собственниками по <данные изъяты> доли в праве у каждого на земельный участок общей площадью 470 кв.м. с кадастровым номером № расположенный по адресу: <Адрес> г (том 1, л.д. 10-12).

Кроме того, согласно выписке из ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним от ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 является собственником земельного участка общей площадью 651 кв.м. с кадастровым номером № расположенном по адресу: <Адрес> д (том 1, л.д. 13).

Согласно выписке из ЕГРПН на объект недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ Рабинович Р.С. является собственником земельного участка общей площадью 450 кв.м. с кадастровым номером №, расположенном по адресу: <Адрес> в (том 1, л.д. ).

Как следует из договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между Мироновой Е.Г. (продавец) и Рабинович Р.С. (покупатель), продавец передал покупателю в собственность ? доли в праве собственности земельный участок общей площадью 470 кв.м. с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <Адрес> г (том 1, л.д. 41-43).

В разделе 5 Договора купли-продажи сторонами согласованы специальные условия установленного порядка пользования земельным участком.

Так, в соответствии с п. 5.1 Договора, стороны договорились, что после государственной регистрации права собственности на ? доли земельного участка за Покупателем, Покупатель будет пользоваться частью земельного участка со стороны границы, прилегающей к земельному участку с кадастровым номером №

А в соответствии с п. 5.2 Договора, стороны договорились, что после государственной регистрации права собственности на ? доли земельного участка за Покупателем, Продавец будет пользоваться частью земельного участка со стороны границы, прилегающей к земельному участку с кадастровым номером №

Более того, стороны договорились, что Продавец известил Покупателя о намерении продажи оставшейся за ним доли земельного участка третьему лицу, которое приобретет в будущем земельный участок с кадастровым номером №. Покупатель настоящим отказывается от преимущественного права покупки второй доли земельного участка и дает согласие продавцу на продажу второй доли земельного участка третьему лицу, которое приобретет в будущем земельный участок с кадастровым номером №

Кроме того, сторонами подписан Акт приема-передачи недвижимого имущества (том 1, л.д. 44), схема расположения <данные изъяты> доли земельного участка (том 1, л.д. 44, оборот)

Как следует из кадастрового паспорта земельного участка с кадастровым номером № от ДД.ММ.ГГГГ, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, площадь: 470+/-4 кв.м.; расположенном по адресу: <Адрес> Земельный участок входит в территориальную зону «зона индивидуальной жилой застройки городского типа с предельной высотой разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства 10, 5 м (Ж-4)» (том 1, л.д. 40).

Из заключения кадастрового инженера ФИО10 от ДД.ММ.ГГГГ следует, что в результате обследования на местности установлено следующее. В границах земельного участка с кадастровым номером № частично располагается объект капитального строительства - незавершенный строительством 2-этажный жилой дом. Часть данного незавершенного строительством жилого дома занимает площадь земельного участка с кадастровым номером № в размере 96 кв.м. Другой частью объект незавершенного строительством располагается на территории земельного участка с кадастровым номером №. Также в границах земельного участка с кадастровым номером № располагаются некапитальное сооружение в виде деревянной беседки и забора из профилированного листа на металлических трубах, который проходит через середину земельного участка (том 1, л.д. 117-119).

То обстоятельство, что общий земельный участок разделен забором по фактическому пользованию подтверждается протоколом осмотра доказательств и фотоматериалами (том 1, л.д. 112, 154, том 2, л.д. 69-74).

Из заключения строительной-технической экспертизы № от ДД.ММ.ГГГГ следует, что экспертом исследован незавершенное строительством здание жилого дома, расположенное по адресу: <Адрес>, на земельном участке с кадастровым номером № По своему

конструктивному и объемно-планировочному решению исследуемый объект относится к типу строений – жилое здание и соответствует критериям объекта капитального строительства (вопрос 1). Возведение объекта незавершенного строительства относится к новому строительству; конструктивное, объемно-планировочное решение, примененные материалы, теплоизоляция ограждающих конструкций, ориентация жилого дома соответствует требованиям, предъявляемым к жилым домам, являются безопасными для здоровья и жизни граждан, не создают угрозу здоровью и жизни людей, проживающих на смежных земельных участках.

Таким образом, проанализировав предоставленные суду доказательства в совокупности, суд признает установленными следующие значимые для дела обстоятельства.

Из анализа предоставленных суду документов, пояснений представителей ФИО2 следует, что фундамент ранее существующего жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером № 51/01/008/2015/001/001/001 демонтирован в 2015 году и с указанного времени ФИО2 ведется строительство нового объекта недвижимого имущества на двух земельных участках кадастровыми номерами №

Указанные обстоятельства иными лицами, участвующими в деле не оспариваются.

Таким образом, поскольку самовольное строительство начато до введения в действие Федерального закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", то ФИО2, являясь правообладателем земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, вправе до 1 марта 2019 года направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления предусмотренное частью 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства. При этом применяются положения статьи 51.1, частей 16 - 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

На основании изложенного, суд признает необоснованными и не подлежащими удовлетворению требования о признании незавершенного строительством объекта самовольной постройкой и о его сносе в связи с отсутствием разрешения на его строительство.

Кроме того, указанное обстоятельство является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку, поскольку в рассматриваемом случае истцом по встречному иску не доказано нарушение его прав, свобод и законных интересов, подлежащих судебной защите (ст. 11, 12 ГК РФ), поскольку в условиях изменения законодательства, регламентирующего спорные отношения, удовлетворение встречного иска фактически направлено на обход установленной ст. 51.1 ГК РФ уведомительной процедуры ведения индивидуального жилищного строительства на предназначенных для этого строительства земельных участков.

Принимая решение, суд руководствуется законодательством, действующим на день принятия настоящего решения и следующими разъяснениями закона.

Как следует из разъяснений, изложенный в п.п. 29, 30 и 31 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" 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.

В соответствии со статьей 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

На объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных статьей 222 ГК РФ.



Признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. В этой связи при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения пункта 3 статьи 222 ГК РФ в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда.

В связи с чем, судом проверены доводы ФИО2 о том, что она предпринимала 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.

Как следует из отказа в выдаче разрешения на строительство от 27.09.2017 года (том 1, л.д. 76-77), основаниями для принятия данного решения явились следующие обстоятельства:

- согласно п. 7 градостроительного плана земельного участка, земельный участок с кадастровым номером № расположен в зоне катастрофического затопления, в связи с чем, проектирование и строительство можно вести при условии заключения компетентных органов (ГУ МЧС России по Пермскому краю);

- согласно п. 7 градостроительного плана земельного участка, земельный участок с кадастровым номером № расположен в зоне охраняемого природного ландшафта Л-3 (Парковые зоны в долинах рек), установленной постановлением Правительства Пермского края от 15.06.2007 года № 119-п «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Дзержинского, Ленинского, Свердловского, Мотовилихинского районов г.Перми, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон», В границах данной зоны запрещено строительство зданий и сооружений, не связанных с рекреационной и природоохранной деятельностью»;

- согласно п. 3.1 градостроительного плана земельного участка на земельном участке расположен существующий объект капитального строительства – жилой дом с кадастровым номером №, который необходимо отобразить на схеме планировочной организации земельного участка с указанием площади его застройки;

- запроектированный жилой дом имеет площадь застройки 235,6 кв.м., что превышает максимально допустимый процент застройки (30%) в границах земельного участка с кадастровым номером №

По мнению суда, указанные выше причины, повлекшие отказ в выдаче разрешения на строительство, не являются безусловными основаниями для удовлетворения иска о сносе данной постройки.

Как было указано выше, спорный объект - незавершенное строительство здания по адресу: <Адрес>, располагается на двух земельных участках с кадастровыми номерами №

На земельном участке с кадастровым номером № объект расположен на той <данные изъяты> его доли, которая прилегает к земельному участку с кадастровым номером № принадлежащему ФИО2 на праве собственности.

Подобное расположение незавершенного строительства объекта полностью согласуется с порядком пользования земельным участком с кадастровым номером № который был установлен между ФИО2 и Рабинович Р.С. еще при заключении ими договора купли-продажи еще с прежним собственником.

К данному выводу суд приходит на том основании, что согласно ч. 4 ст. 244 ГК РФ общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

В соответствии с ч.ч. 1 и 3 ст. 245 ГК РФ, если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

На основании ч.ч. 1 и 2 ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.

В силу ч. 2 ст. 247 ГК РФ участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Таким образом, учитывая положения раздела 5 договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, суд признает установленным, что при заключении договора участники долевой собственности Миронова Е.Г. и Рабинович Р.С. пришли к

соглашению о предоставлении каждому во владение и пользование той <данные изъяты> части общего имущества – земельного участка со стороны границы, которая прилегает к земельному участку, принадлежащему на праве собственности.

Поэтому, проанализировав предоставленные суду доказательства в совокупности, суд признает иск Рабинович Р.С. необоснованным и не подлежащим удовлетворению в связи с недоказанностью самого факта нарушения прав истца, поскольку из материалов дела достоверно следует, что земельный участок под строительство ответчиком самовольно не занимался, доводы Рабинович Р.С. о самовольном занятии части земельного участка без согласия второго участника долевой собственности в суде не нашли подтверждение и опровергаются условиями заключенного договора купли-продажи. При этом суд учитывает, что раздел 5 договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ в силу ст. 309, 310 ГК РФ является обязательным для участников долевой собственности, не только для Рабинович С.А., но и для третьего лица ФИО2 Договор от ДД.ММ.ГГГГ предметом настоящего спора не является, раздел 5 Договора недействительным не признан.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что имеются основания для сохранения объекта незавершенного строительства и отказа в удовлетворении иска Рабинович Р.С. о его сносе, поскольку объект расположен в пределах земельного участка, принадлежащего на праве собственности ФИО2, его частичное расположение на той <данные изъяты> доле земельного участка с кадастровым номером №, которая прилегает к земельному участку с кадастровым номером №, права участников общей долевой собственности не нарушает, поскольку использование под спорный объект части земельного участка с кадастровым номером № согласуется с установленным договором порядком использования общего имущества.

Рассматривая исковые требования Рабинович Р.С. суд признает заслуживающими внимание доводы представителей ФИО2 о том, что на день рассмотрения дела судом права данного лица спорным правоотношением не нарушаются и не затрагиваются в связи с дарением принадлежащей ей <данные изъяты> доли земельного участка с кадастровым номером № третьему лицу Рабинович С.А. И указанное обстоятельство является самостоятельным основанием для отказа в иске Рабинович Р.С.

По смыслу ст. 44 ГПК РФ, процессуальное правопреемство представляет собой переход процессуальных прав и обязанностей от одного лица к другому в связи с одним и тем же правоотношением.

Основой процессуального правопреемства является правопреемство, предусмотренное нормами материального права, в частности нормами Гражданского кодекса.

Частью 2 статьи 209 ГК РФ предусмотрено, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Однако, из содержания статьи 44 ГПК РФ следует, что правопреемство имеет место в указанных в данной правовой норме случаях, когда произошло выбытие стороны в спорном или установленном решением суда правоотношении.

Переход права собственности на имущество на основании договора дарения не является случаем выбытия стороны в правоотношении, поскольку смена собственника имущества сама по себе не влечет переход к новому собственнику этого имущества прав иного лица - бывшего собственника, следовательно, в рассматриваемом случае правопреемство отсутствует. Поскольку Рабинович С.А. приобрел право собственности на указанное недвижимое имущество в результате сделки договора дарения, а не в результате перемены лиц в обязательстве, поэтому не является правопреемником Рабинович Р.С. в установленном судом правоотношении.

Отказывая в удовлетворении требований администрации Ленинского района г.Перми о сносе самовольно возведенной постройки, суд исходит из того, что спорная постройка возведена на земельном участке, не находящемся в государственной или муниципальной собственности (ч. 4 ст. 222 ГК РФ) и доказательств тому, что сохранение постройки создает угрозу жизни или здоровью граждан в материалы дела не представлено. Земельные участки, на которых расположена спорная постройка, имеют единственный вид назначения – индивидуальное жилищное строительство, иные виды использования земельного участка в выписках из Единого государственного реестра недвижимости не отражены.

Оценивая доводы Администрации Ленинского района г.Перми относительно правомерности ведения строительства на двух земельных участках и в пределах охранной зоны Л-3, суд считает, что при описанных выше установленных судом обстоятельствах, эти доводы не являются основанием для применения такой меры ответственности как снос спорной постройки.

Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 N 972 утверждено Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, которым установлен порядок разработки, согласования и утверждения проекта зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), проекта объединенной зоны

охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон (далее по тексту – Положение)

Как установлено в п. 6 Положения, проект зон охраны объекта культурного наследия и проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия представляют собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде. Обозначение указанных линий, а также координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия на картах (схемах) должно позволять однозначно определить границы зон охраны объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости.

Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.

Согласно п. 11 Положения, режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта, в том числе единой зоны охраняемого природного ландшафта, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм);

б) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

в) сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

На основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения с учетом наличия положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы границы зон охраны соответствующего объекта культурного наследия, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон утверждаются правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен данный объект культурного наследия (п. 15 Положения).

Согласно п. 16 Положения, сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия, объединенной зоны охраны объектов культурного наследия должны содержать текстовое и графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия (в виде карты (схемы) границ), перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости.

Сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в указанных границах, учитываются в государственном кадастре недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном кадастре недвижимости. Отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений, указанных в настоящем пункте, не является основанием для несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах зон охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с п. 18 Положения информация об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия (объединенной зоны охраны), режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах данных зон в обязательном порядке размещается органом государственной власти, утвердившим границы зон охраны объекта культурного наследия (объединенной зоны охраны), в федеральной государственной информационной системе территориального планирования, а также направляется им в орган кадастрового учета для внесения в государственный кадастр недвижимости.

Утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия (объединенной зоны охраны), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон обязательно учитываются

и отображаются в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории (в случае необходимости в указанные документы вносятся изменения в установленном порядке).

Постановлением Правительства Пермского края от 15.06.2007 N 119-п утверждены границы зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Дзержинского, Ленинского, Свердловского, Мотовилихинского районов города Перми, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон".

Постановлением утверждены Зоны охраняемого природного ландшафта – Л-3 с наименованием: Парковые зоны в долинах рек Егошихи, Данилихи, Мотовилихи, Ивы и др., парковая зона правого берега р. Камы.

Общий режим градостроительной деятельности зоны Л-3 - сохранение и восстановление архитектурно-ландшафтных исторических комплексов, ценных элементов городского ландшафта; реставрация памятников; развитие природоохранной и рекреационной функции

Предметом охраны являются - прибрежные ландшафты; элементы рельефа; выходы геологических пород; растительные комплексы, имеющие большое значение для формирования микроклимата; открытые ландшафтные пространства между урбанизированными частями города. В связи с чем, запрещено нарушение предметов охраны при любых видах деятельности; строительство зданий, сооружений, не связанных с рекреационной и природоохранной деятельностью; строительство промышленных и коммунальных объектов, в том числе гаражных комплексов; выделение земельных участков под садоводство, огородничество.

Графическое изображение зон охраняемого природного ландшафта – Л-3 поименованной «парковая зона правого берега р. Камы» приложением к Постановлению Правительства Пермского края от 15.06.2007 N 119-п не являются, а также не являются общедоступными сведениями по смыслу ст. 61 ГПК РФ границы данной зоны.

Несмотря на неоднократные разъяснения истцу Администрации Ленинского района г.Перми положений ст. 56 ГПК РФ и о необходимости предоставления суду допустимых доказательств (ст. 60 ГПК РФ) какими в силу пункта 16 вышеназванного Положения являются сведения о границах, содержащие текстовое и графическое описания местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия (в виде карты (схемы) границ), перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости, таких документов в отношении зоны охраняемого природного ландшафта – Л-3 поименованной «парковая зона правого берега р. Камы» в материалы дела не представлены судом не исследовалось.

В обоснование своих доводов о расположении земельных участков с кадастровыми номерами № пределах Зоны охраняемого природного ландшафта – Л-3 Администрация Ленского района г.Перми ссылается на сведения градостроительного плана земельного участка (том 1, л.д. 177-198) и Справки по градостроительным условиям участка (том 3, л.д. 104-125).

Вместе с тем, в предоставленных в материалы дела градостроительных планах земельных участков по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ (начало ведения строительства) и ДД.ММ.ГГГГ (на момент обращения с заявлением о выдаче разрешения на строительство) содержится противоречивая информация о видах разрешенного использования земельных участков, поскольку первоначально указано о расположении и, соответственно, о разрешенном использовании земельного участка в зоне Ж-4 – Зона индивидуальной жилой застройки городского типа; Л-3 – Зона охраняемого природного ландшафта – Парковые зоны в долинах рек; Л – Зона охраняемого природного ландшафта (раздел 2.1 градостроительного плана). в пункте 2.2.1 градостроительного плана указано на расположение земельных участков в следующих Зонах с особыми условиями использования территории – Зоне катастрофического затопления и Зоне приаэродромной территории. А в градостроительных планах земельных участков от ДД.ММ.ГГГГ исключены сведения о расположении земельного участка в зоне Л, в пункте 2.2.1 градостроительного плана уже указано на расположение земельных участков в Зоне охраняемого природного ландшафта. Несмотря на что в плане от ДД.ММ.ГГГГ указаны места возможного расположения объектов капитального строительства.

В содержании градостроительных планов не содержится информации о невозможности (запрете) строительства на земельных участках недвижимого имущества, в том числе и объектов индивидуального жилищного строительства. Указано лишь на необходимость согласования строительства с ГУ МЧС России по Пермскому краю, органами охраны объектов культурного наследия в зависимости от категории объекта культурного наследия.

В Справке по градостроительным условиям участка (том 3, л.д. 119) привезена схема расположения Зоны Л-3 также без перечня координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости, что не позволяет сделать однозначный вывод о расположении земельного участка в данной зоне.

Более того, суд принимает во внимание, что расположение земельного участка в Зоне охраняемого природного ландшафта Л-3 согласно градостроительным регламентам не запрещает строительство новых объектов капитального строительства. В связи с чем ссылки истца о запрете ведения нового строительства в зоне Л-3 необоснованны, поскольку такой запрет отнесен к иной охраняемой Зоне - Л.

Таким образом, поскольку в градостроительных планах земельного участка содержится противоречивая информация о действии ограничений в отношении



земельных участков с кадастровыми номерами № каких-либо допустимых и бесспорных доказательств тому, что земельные участки имеют ограничения для использования под индивидуальное жилищное строительство не представлено в материалы дела, несмотря на длительность рассмотрения дела, суд, руководствуясь позицией законодателя, изложенной во втором абзаце части 1 статьи 222 Гражданского кодекса РФ не признает спорный незавершенный строительством объект самовольной постройкой, поскольку приходит к выводу о том, что ФИО2, являясь собственником земельного участка, не знала и не могла знать о действии ограничений использования земельного участка, установленных в отношении принадлежащего ему земельного участка Постановлением Правительства Пермского края от 15.06.2007 N 119-п.

И убедительных доказательств обратного суду не представлено и судом не исследовалось (ст. 56 ГПК РФ).

Выводы, изложенные в отказе в выдаче разрешения на строительство о превышении максимального процента застройки, судебной оценке в рамках настоящего дела не подлежат, поскольку сделаны без учета порядка пользования долевыми собственниками земельного участка с кадастровым номером №, без учета размера фактически используемой ФИО2 доли этого земельного участка. При этом суд исходит из того, что само по себе превышение максимального размера застройки не является основанием для признания строения самовольной постройкой и ее сноса, поскольку влечет иные правовые последствия, предусмотренные частью 2 статьи 222 Гражданского кодекса РФ в виде приведения объекта в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования).

Доводы о незаконности ведения строительства на двух земельных участках, каждый из которых имеет разрешенное использование в виде индивидуального жилищного строительства, судом оцениваются критически, поскольку судом установлено, что строительство ведется на земельных участках, не являющихся муниципальной собственностью, находящихся в пользовании и владении [REDACTED] что установлено договором между долевыми собственниками. Судом не установлено, что строительство одного объекта противоречит градостроительным нормам и правилам, земельному законодательству и нарушает права Рабинович Р.С. и тем более права Администрации Ленинского района г.Перми.

Таким образом, суд признает иски требования Администрации Ленинского района г.Перми, Рабинович Р.С. о признании незавершенного строительством объекта, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами № самовольной постройкой и о сносе этого объекта не подлежащими удовлетворению.

Вместе с тем, отказ в удовлетворении первоначального иска не является безусловным основанием для удовлетворения встречного иска [REDACTED]. о признании права собственности на спорный объект, поскольку, как было указано выше, истцом по встречному иску не доказан объем защищаемого права, в связи с изменением законодательства с ДД.ММ.ГГГГ.

Кроме того, суд учитывает, что в силу ч. 3 ст. 222 ГК 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 установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Поскольку согласно вышеизложенным разъяснениям высших судов суд обязан руководствоваться законом, действующим на момент принятия решения, что суд признает встречный иск преждевременным, направленным на обход установленной ст. 51.1 ГрК РФ процедуры легализации самовольного строения, строительство которого, как установлено судом, началось до дня введения в действие Федерального закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" и до настоящего времени не окончено.

Обращение в суд с иском о сносе самовольной постройки и предъявление встречного не является основанием для освобождения лица, создавшего постройку без получения соответствующих разрешений от соблюдения процедуры легализации строения, установленной на день принятия судом решения.

Данный вывод суда согласуется с правовой позицией, изложенной в п.п. 29, 30 и 31 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в которой ведется речь об установлении таких, значимых для дела обстоятельств как предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации. В связи с чем, по мнению суда, в отсутствие доказательств исполнения требований ст. 51.1 ГрК РФ, о применении которой к возникшим правоотношениям судом уже сделан вывод при рассмотрении первоначального иска, разумным и обоснованным является вывод о

необходимости соблюдения уведомительной процедуры и истцом по встречному иску.

Кроме того, судебной защите в силу ст.ст. 11 и 12 Гражданского кодекса РФ подлежит лишь нарушенное право, поэтому в отсутствие доказательств самого нарушения прав ответчиком – Администрацией Ленинского района г.Перми (а по встречному иску именно данное лицо указано в качестве ответчика), заявленные требования не подлежат удовлетворению. При этом суд считает необходимым указать, что в соответствии с п.п. 3.2.3.4, 3.2.3.4? Типового положения о территориальном органе администрации города Перми, утвержденного решением Пермской городской Думы от 29.01.2013 №7, администрация Ленинского района города Перми имеет полномочия только на предъявление в суд исков о сносе самовольных построек, но не наделен полномочиями быть ответчиком по искам о признании на такие постройки и права собственности. Соответственно, встречный иск [REDACTED] [REDACTED] предъявлен к ненадлежащему ответчику, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении встречных требований.

Также суд признает необоснованными и не подлежащими удовлетворению требования Рабинович Р.С. о признании недействительной сделкой договор дарения, заключенный ДД.ММ.ГГГГ между [REDACTED] и о переводе прав покупателя по договору купли-продажи, заключенного с Мироновой Е.Г. с [REDACTED] на Рабинович Р.С.

Материалами дела подтверждается и не оспаривается сторонами, что ДД.ММ.ГГГГ истец приобрела у Мироновой Е.Г. в собственность <данные изъяты> долю земельного участка площадью 470 кв.м. с кадастровым номером № по адресу: <Адрес>.

Впоследствии в июне 2015 года Миронова Е.Г. продала вторую <данные изъяты> долю этого земельного участка [REDACTED] что следует из п. 2 Договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ (том 1, л.д. 16)

ДД.ММ.ГГГГ [REDACTED] подарил долю в праве своей супруге [REDACTED] (том 1, л.д. 16). Как следует из п. 1 Договора дарения Даритель безвозмездно передал Одаряемому в собственность <данные изъяты> долю земельного участка площадью 470 кв.м. с кадастровым номером № по адресу: <Адрес>.

В соответствии с ч. 2 ст. 246 ГК РФ участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.

Согласно статье 250 ГК Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по

цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении (пункт 1); при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (пункт 3).

Пункт 3 статьи 250 ГК Российской Федерации, положения которого направлены на защиту прав и обеспечение баланса интересов участников долевой собственности при отчуждении доли по договору купли-продажи, сам по себе не может расцениваться как нарушающий конституционные права заявительницы, указанные в жалобе, в том числе на судебную защиту (Определение Конституционного Суда РФ от 23.06.2016 года № 1292-О).

Таким образом, из совокупного анализа изложенных выше положений прямо следует обязательность применения правил, установленных ст. 250 ГК РФ при заключении сделок, имеющих возмездный характер.

В свою очередь, ст. 572 ГК РФ предусматривает, что по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Положениями ч. 2, 3 ст. 574 ГК РФ определены требования к форме договора дарения недвижимого имущества, который должен быть совершен в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Несмотря на разъяснение сторонам положений ст. 56 ГПК РФ ходе рассмотрения дела истцом не представлено надлежащих доказательств, подтверждающих обоснованность иска в данной части и опровергающих обстоятельства безвозмездности сделки, отраженные в оспариваемом договоре дарения.

В обоснование заявленных требований истец ссылается лишь на злонамеренное соглашение сторон, в то время как по безвозмездной сделке ответчик ██████████ не получил какого-либо материального возмещения стоимости отчужденного имущества, т.е. формально вред (ущерб) был причинен ему, в связи с чем оснований для утверждения о наличии в его действиях признаков злоупотребления правом, не имеется.

Таким образом, ██████████ в силу закона (п. 2 ст. 246 ГК РФ) имел право им распорядиться долей по своему усмотрению, в том числе заключить безвозмездную сделку по отчуждению недвижимого имущества, о совершении

которой необходимость извещения других участников долевой собственности отсутствовала.

Что касается договора купли-продажи, заключенного между Мироновой Е.Г. и [REDACTED], то доводы о нарушении прав Рабинович Р.С. о нарушении Продавцом ее преимущественного права покупки, суд признает несостоятельными и опровергнутыми содержанием раздела 5 Договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно п. 5.2 Договора, стороны договорились, что Продавец известил Покупателя о намерении продажи оставшейся за ним доли земельного участка третьему лицу, которое приобретет в будущем земельный участок с кадастровым номером № Покупатель настоящим отказывается от преимущественного права покупки второй доли земельного участка и дает согласие продавцу на продажу второй доли земельного участка третьему лицу, которое приобретет в будущем земельный участок с кадастровым номером №

Таким образом, ДД.ММ.ГГГГ Миронова Е.Г. была вправе заключить договор купли-продажи спорного имущества с третьим лицом в силу положений статьи 250 ГК РФ, предусматривающих наличие у участника долевой собственности, преимущественного права покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, без участия истца (без его извещения в письменной форме о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых ее продает), поскольку Рабинович Р.С., являясь участником долевой собственности в письменной форме отказалась от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли. Кроме того, исковое заявление подано в суд по истечению срока, установленного ч. 3 ст. 250 ГК РФ для предъявления такого требования продавцу.

На основании вышеизложенного, суд не находит правовых оснований для удовлетворения иска администрации Ленинского района г.Перми к [REDACTED] о сносе самовольной постройки; по иску Рабинович Р.С. к [REDACTED] о признании объекта незавершенного строительства самовольной постройкой, о сносе самовольной постройки, о признании недействительным договора дарения, о переводе прав и обязанностей покупателя; по встречному иску [REDACTED] к администрации Ленинского района г.Перми о признании права собственности на самовольную постройку.

Судом рассмотрен иск в пределах заявленных требований, с учетом представленных сторонами доказательств, которые оценены в их совокупности, с учетом их относимости и допустимости, в соответствии с требованиями части 1 ст. 56, ст. ст. 59, 60, 67, 196 ГПК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 195-198 ГПК РФ, суд

Решил:

администрации Ленинского района г.Перми в удовлетворении исковых требований к [REDACTED] о признании самовольной постройкой и о сносе самовольной постройки – объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке площадью 470 кв.м. с кадастровым номером № по адресу: <Адрес> – отказать.

Рабинович Р.С. в удовлетворении исковых требований к [REDACTED] о признании самовольной постройкой и о сносе самовольной постройки – объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке площадью 470 кв.м. с кадастровым номером № по адресу: <Адрес>; к [REDACTED] о признании недействительным договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ, о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ – отказать.

[REDACTED] в удовлетворении встречного иска к администрации Ленинского района г.Перми о признании права собственности на самовольную постройку – отказать.

Решение суда в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме может быть обжаловано в Пермский краевой суд через Ленинский районный суд г.Перми.

Председательствующий Е.Г.Курнаева