

[Печать](#)

Решение по административному делу

[Информация по делу](#)

УИД: 59RS0004-01-2019-003078-90

Дело № 2а-3215/2019

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

04 июня 2019 года

Ленинский районный суд г.Перми в составе:

председательствующего судьи Дульцевой Л.Ю.,

при секретаре Бессоновой К.А.,

с участием представителя административного истца Шаврина А.М.,

представителя административного ответчика Шардакова И.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г.Перми административное дело по административному исковому заявлению [REDACTED] к Департаменту градостроительства и архитектуры администрации г.Перми о признании уведомления и решения незаконными, возложении обязанности,

установил:

[REDACTED] обратилась в суд с административным иском к Департаменту градостроительства и архитектуры администрации г.Перми о признании незаконными: уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и (или) допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке № от ДД.ММ.ГГГГ.; решения о возврате уведомления об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства без рассмотрения № от ДД.ММ.ГГГГ.; обязанности устранить допущенные нарушения путем направления (выдачи) уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и (или) допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке по результатам рассмотрения уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства от ДД.ММ.ГГГГ. №; возложении

обязанности направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на двухэтажный жилой дом, общей площадью 349,5 кв.м., расположенный на земельных участках с кадастровым номером № по адресу: <Адрес> и кадастровым номером № по адресу: <Адрес> в соответствии с частью 1.2 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Административный истец о месте и времени рассмотрения дела извещена судом, в судебное заседание не явилась, просит рассмотреть в ее отсутствие.

Представитель административного истца в судебном заседании на заявленных требованиях настаивал.

Представитель административного ответчика в судебном заседании требования не признал, поддержал доводы, изложенные в письменных возражениях.

Выслушав представителя административного истца, представителя административного ответчика, исследовав материалы дела, суд считает заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению на основании следующего.

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

Согласно положениям ст. 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и

муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее также - уведомление о планируемом строительстве), содержащее следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

2) наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;

4) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

5) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома);

6) сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;

7) сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;

9) способ направления застройщику уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 7 и пунктом 3 части 8 настоящей статьи (ч.1).

Форма уведомления о планируемом строительстве утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (ч.2).

К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;

3) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо;

4) описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в случае, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая, предусмотренного частью 5 настоящей статьи. Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома включает в себя описание в текстовой форме и графическое описание. Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в текстовой форме включает в себя указание на параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, цветовое решение их внешнего облика, планируемые к использованию строительные материалы, определяющие внешний облик объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также описание иных характеристик объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, требования к которым установлены градостроительным регламентом в качестве требований к архитектурным решениям объекта капитального строительства. Графическое описание представляет собой изображение внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, включая фасады и конфигурацию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (ч.3).

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пункте 1 части 3 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 1 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения уведомления о планируемом строительстве, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно. По межведомственным запросам органов, указанных в абзаце первом части 1 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пункте 1 части 3 настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным

органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса (ч.4).

Застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" для данного исторического поселения. В этом случае в уведомлении о планируемом строительстве указывается на такое типовое архитектурное решение. Приложение описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома к уведомлению о планируемом строительстве не требуется (ч.5).

В случае отсутствия в уведомлении о планируемом строительстве сведений, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, или документов, предусмотренных пунктами 2 - 4 части 3 настоящей статьи, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве возвращает застройщику данное уведомление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление о планируемом строительстве считается ненаправленным (ч.6).

7. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, за исключением случая, предусмотренного частью 8 настоящей статьи:

- 1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. Формы уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, за исключением случая, предусмотренного частью 8 настоящей статьи:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным

параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. Формы уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (ч.7).

Если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения и в уведомлении о планируемом строительстве не содержится указание на типовое архитектурное решение, в соответствии с которым планируется строительство или реконструкция такого объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления:

1) в срок не более чем три рабочих дня со дня поступления этого уведомления при отсутствии оснований для его возврата, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, направляет, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, указанное уведомление и приложенное к нему описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия;

2) проводит проверку соответствия указанных в этом уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления этого уведомления, а также допустимости

размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления этого уведомления;

3) в срок не позднее двадцати рабочих дней со дня поступления этого уведомления направляет застройщику способом, определенным им в этом уведомлении, предусмотренное пунктом 2 части 7 настоящей статьи уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (ч.8).

Уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке направляется застройщику только в случае, если:

1) указанные в уведомлении о планируемом строительстве параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

2) размещение указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и (или) ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

3) уведомление о планируемом строительстве подано или направлено лицом, не являющимся застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок;

4) в срок, указанный в части 9 настоящей статьи, от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны



объектов культурного наследия, поступило уведомление о несоответствии описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения (ч.10).

В уведомлении о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке должны содержаться все основания направления застройщику такого уведомления с указанием предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые установлены правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства, которые установлены настоящим Кодексом, другими федеральными законами, действуют на дату поступления уведомления о планируемом строительстве и которым не соответствуют параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанные в уведомлении о планируемом строительстве, а также в случае недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке - установленный вид разрешенного использования земельного участка, виды ограничений использования земельного участка, в связи с которыми не допускается строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, или сведения о том, что лицо, подавшее или направившее уведомление о планируемом строительстве, не является застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок. В случае направления застройщику такого уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 4 части 10 настоящей статьи, обязательным приложением к нему является уведомление о несоответствии описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения (ч.11).

Судом установлены следующие обстоятельства по делу.

ДД.ММ.ГГГГ. ██████████ обратилась в Департамент с уведомлением от ДД.ММ.ГГГГ. о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства по адресу: <Адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ. Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми административному истцу направлено уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и (или) допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке №, в котором административный ответчик уведомил, о несоответствии параметров, указанных в уведомлении, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в связи с тем, что согласно Правилам землепользования и застройки города Перми, утвержденным решением Пермской городской Думы от ДД.ММ.ГГГГ №, земельные участки № и № полностью расположены в границах зоны охраняемого природного ландшафта, парковые зоны в долинах рек (Л-3), установленной Постановлением Правительства Пермского края от 15.06.2007 № 119-п. Согласно указанного постановления, в указанной зоне запрещается строительство новых капитальных сооружений, не связанных с функциональным назначением зоны. Таким образом, строительство объектов индивидуального жилищного строительства в границах данной зоны невозможно. Кроме того, согласно сведениям Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, полученным в рамках межведомственного взаимодействия от ДД.ММ.ГГГГ, земельный участок с кадастровым номером № находится в общей долевой собственности у Р. и [REDACTED]. Заявление, в нарушение ст.247 ГК РФ, подано только [REDACTED]. Кроме того, согласно поступившим сведениям, в отношении указанного земельного участка зарегистрировано ограничение в виде ареста на основании определения Ленинского районного суда г.Перми от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.12-13)

Данное уведомление [REDACTED] получено ДД.ММ.ГГГГ., что подтверждается распиской в получении документов (л.д. 14).

В соответствии со ст.34 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия, включающее в себя порядок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и земельных участков и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 N 972 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации" утверждено Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской федерации.

В соответствии с п.6 Положения 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.

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.

Таким образом, сведения о границах зоны охраны объекта культурного наследия, в том числе охраняемого природного ландшафта, должны быть внесены в государственный реестр недвижимости.

Судом также установлено, что решением Ленинского районного суда г.Перми от ДД.ММ.ГГГГ. постановлено:

администрации Ленинского района г.Перми в удовлетворении исковых требований к Л. [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.

Р.Р. 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 Л. 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.

Апелляционным определением Пермского краевого суда от ДД.ММ.ГГГГ. решение Ленинского районного суда г.Перми от ДД.ММ.ГГГГ. по доводам апелляционных жалоб Департамента градостроительства и архитектуры администрации г.Перми, ФИО17, ФИО18, [REDACTED] оставлены без изменения.

Указанным решением суда от ДД.ММ.ГГГГ. установлено, что в предоставленных в материалы дела градостроительных планах земельных участков содержится противоречивая информация о действии ограничений (в том числе установленных зоной Л-3) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами №, №, кроме того, отсутствие координат характерных точек границ зоны Л-3 не позволяет сделать однозначный вывод о расположении земельных участков в указанной зоне.

В соответствии с ч.1 ст.247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Как следует из уведомления о планируемом строительстве и схемы расположения объекта недвижимости на земельном участке, объект индивидуального жилищного строительства располагается на двух земельных участках: с кадастровым номером №, принадлежащем на праве собственности [REDACTED] и на земельном участке с кадастровым номером №, принадлежащем на праве долевой собственности [REDACTED] и ФИО20 – по ? доле в праве.

Вышеуказанным решением суда установлено, что в разделе 5 договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между ФИО21 (продавец – предыдущий собственник) и ФИО22 (покупатель), сторонами согласованы специальные условия установленного порядка пользования земельным участком.

В соответствии с п. 5.1, 5.2 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 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 №.

Сторонами подписан Акт приема-передачи недвижимого имущества, схема расположения ? доли земельного участка.

Следовательно, суд пришел к выводу, что условиями договора купли-продажи доли в земельном участке от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между ФИО23 (прежний собственник) и ФИО24, прямо предусмотрен порядок пользования земельным участком с кадастровым номером № и расположение объекта незавершенного строительства на земельном участке права участников общей долевой собственности не нарушает, поскольку согласуется с установленным договором порядком использования общим имуществом.

Таким образом, судом установлено, что в рамках гражданского дела №, судом уже дана оценка основаниям, по которым [REDACTED] выдано оспариваемое уведомление о несоответствии параметров, указанных в уведомлении, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства от ДД.ММ.ГГГГ., судом данные обстоятельства в качестве оснований для признания строящегося объекта самовольной постройкой, отклонены. При этом, Департамент градостроительства и архитектуры администрации г.Перми был привлечен к участию в деле по вышеуказанному гражданскому делу в качестве третьего лица, копия решения суда была приложена к уведомлению о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с ч. 2 ст. 64 КАС РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением суда по ранее рассмотренному им гражданскому или административному делу либо по делу, рассмотренному ранее

арбитражным судом, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении судом другого административного дела, в котором участвуют лица, в отношении которых установлены эти обстоятельства, или лица, относящиеся к категории лиц, в отношении которой установлены эти обстоятельства.

При таких обстоятельствах, поскольку указанные в уведомлении основания о нахождении объекта индивидуального жилищного строительства в зоне Л-3 и отсутствии согласия второго участника долевой собственности, противоречат обстоятельствам, установленным вступившим в законную силу решением суда от 29.08.2018г., они не могут быть признаны законными и обоснованными.

Указанное в уведомлении о несоответствии такое основание, как наличие ареста на основании определения Ленинского районного суда г.Перми от ДД.ММ.ГГГГ., также не основано на законе и фактических обстоятельствах.

Как следует из представленной Департаментом выписки из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером №, ограничения наложены на ? долю в праве общей долевой собственности, принадлежащую ФИО25., какие-либо ограничения либо обременения в отношении ? доли в праве собственности, принадлежащей ██████████ в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрированы, что с учетом определенного сторонами порядка пользования земельным участком, не может являться основанием для выдачи уведомления о несоответствии.

Более того, положениями ст.51.1 ГрК РФ не предусмотрено такое основание для выдачи уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства параметров, установленным параметрам, как наличие ареста.

При таких обстоятельствах, следует признать незаконным уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам от ДД.ММ.ГГГГ №.

В соответствии с требованиями ч. 2 ст. 227 КАС РФ, суд считает необходимым обязать Департамент градостроительства и архитектуры администрации г. Перми устранить в полном объеме допущенные нарушения прав административного истца, путем повторного рассмотрения уведомления административного истца о планируемом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии с положениями ч. 9 ст. 227 КАС РФ на Департамент необходимо возложить обязанность сообщить ██████████ и Ленинскому районному суду г. Перми об исполнении настоящего решения в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Вместе с тем суд не находит оснований для удовлетворения требований административного истца в части признания незаконным решения о возврате уведомления об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства без рассмотрения № № от ДД.ММ.ГГГГ. и обязанности направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на двухэтажный жилой дом, общей площадью 349,5 кв.м., расположенный на земельных участках с кадастровым номером № по адресу: <Адрес> и кадастровым номером № по адресу: <Адрес> в соответствии с частью 1.2 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с ч. 16 ст. 55 ГрК РФ в случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление об окончании строительства). Уведомление об окончании строительства должно содержать сведения, предусмотренные пунктами 1 - 5, 7 и 8 части 1 статьи 51.1 настоящего Кодекса, а также сведения о параметрах построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, о способе направления застройщику уведомления, предусмотренного пунктом 5 части 19 настоящей статьи.

К уведомлению об окончании строительства прилагаются:

- 1) документы, предусмотренные пунктами 2 и 3 части 3 статьи 51.1 настоящего Кодекса;
- 2) технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
- 3) заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой

собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

В силу ч. 17 ст. 55 ГрК РФ в случае отсутствия в уведомлении об окончании строительства сведений, предусмотренных абзацем первым части 16 настоящей статьи, или отсутствия документов, прилагаемых к нему и предусмотренных пунктами 1 - 3 части 16 настоящей статьи, а также в случае, если уведомление об окончании строительства поступило после истечения десяти лет со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, в соответствии с которым осуществлялись строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, либо уведомление о планируемом строительстве таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома ранее не направлялось (в том числе было возвращено застройщику в соответствии с частью 6 статьи 51.1 настоящего Кодекса), уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства возвращает застройщику уведомление об окончании строительства и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление об окончании строительства считается ненаправленным.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ. ██████████ обратилась в Департамент с уведомлением об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства приложив следующий пакет документов: доверенность представителя, технический план в бумажном виде на 49 л., технический план в электронном виде, чек-ордер от ДД.ММ.ГГГГ., сообщение ГУ МЧС России по Пермскому краю № от ДД.ММ.ГГГГ в отношении земельного участка с кадастровым номером №, сообщение ГУ МЧС России по Пермскому краю № от ДД.ММ.ГГГГ в отношении земельного участка с кадастровым номером №, решение Ленинского районного суда г.Перми от ДД.ММ.ГГГГ по делу №, апелляционное определение Пермского краевого суда от ДД.ММ.ГГГГ по делу №.

Письмом от ДД.ММ.ГГГГ. № Департаментом ██████████ уведомление и прилагаемые документы возвращены без рассмотрения по причине отсутствия сведений о кадастровом номере земельного участка, а также в связи с отсутствием уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства.

Поскольку Департаментом по результатам рассмотрения уведомления о планируемом строительстве ██████████ было выдано уведомление о несоответствии указанных в уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам, которое на момент подачи уведомления об окончании строительства незаконным признано не было,



Департамент обоснованно возвратил уведомление об окончании строительства без рассмотрения.

В силу ч.1.2 ст.19 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома при отсутствии предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом и прилагаемые к нему документы (в том числе уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, представленный застройщиком технический план, а в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, также заключенное между правообладателями такого земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом) посредством отправления в электронной форме, о чем уведомляет застройщика способом, указанным им в уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома. В случае ненаправления в установленный срок такими органом государственной власти или органом местного самоуправления указанного заявления застройщик вправе направить указанное заявление в орган регистрации прав самостоятельно. При этом уведомление, технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности запрашиваются органом регистрации прав у таких органа государственной власти или органа местного самоуправления по правилам, предусмотренным частью 2 статьи 33 настоящего Федерального закона.

Так как судом в качестве способа восстановления нарушенного права [REDACTED] на Департамент возложена обязанность повторно рассмотреть уведомление административного истца о планируемом строительстве от ДД.ММ.ГТТТ., при этом возврат уведомления о планируемом строительстве незаконным не признан, требования о возложении на Департамент обязанности направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на двухэтажный жилой

дом, общей площадью 349,5 кв.м., заявлены преждевременно и не подлежат удовлетворению.

На основании п.4 ч.3 ст. 227 КАС РФ настоящее решение опубликованию в печатных изданиях не подлежит.

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

решил:

признать уведомление Департамента градостроительства и архитектуры администрации г.Перми № от ДД.ММ.ГГГГ о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке – незаконным.

Возложить на Департамент градостроительства и архитектуры администрации г.Перми обязанность повторно рассмотреть уведомление [REDACTED] о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства от ДД.ММ.ГГГГ в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Департаменту градостроительства и архитектуры администрации г.Перми в месячный срок со дня вступления решения в законную силу сообщить суду, а также административному истцу – [REDACTED] об исполнении настоящего решения суда.

Решение суда в течение месяца с момента изготовления мотивированного решения может быть обжаловано в Пермский краевой суд через Ленинский районный суд г. Перми.

Председательствующий - подпись (Л.Ю. Дульцева)

<данные изъяты>

Подлинник судебного акта находится в материалах дела №2а-3215/2019 Ленинского районного суда г.Перми.