

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

17 марта 2023 года

адрес

Троицкий районный суд адрес в составе председательствующего судьи фио, при секретаре фио, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Департамента городского имущества адрес к ... фио о признании постройки самовольной, обязанности ее сноса, встречному иску ... фио к Департаменту городского имущества адрес о признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества адрес обратился в суд с иском к ...фио о признании самовольной постройкой 3-х этажного здания общей площадью ... кв.м, расположенного на земельном участке с к.н. ... по адресу: адрес, адрес, ...», обязанности ...фио привести участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского адрес в адрес путем сноса самовольной постройки в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу. В случае не исполнения решения суда в установленные сроки просили предоставить Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости адрес право снести самовольную постройку и освободить земельный участок за счет ответчика.

В обоснование требований указали, что земельный участок имеет разрешенное использование: для садоводства. Возведенное здание не обладает признаками индивидуального жилого дома, разрешение на его строительство не выдавалось, также нарушены параметры разрешенного строительства при возведении здания.

В ходе рассмотрения дела фио предъявлен встречный иск к Департаменту городского имущества адрес о признании права собственности на жилой дом общей площадью ... кв.м., расположенный на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке с к.н.

В обоснование требований указал, что возведенный объект является жилым домом, для строительство которого разрешения на строительство не требуется. Право собственности на дом истец не зарегистрировал.

Представитель истца ДГИ адрес по доверенности фио в судебном заседании исковые требования поддержал, встречные исковые требования не признал по доводам первоначального иска.

Ответчик фио, будучи надлежащим образом извещен, в судебное заседание не явился, в связи с чем, дело рассмотрено в его отсутствие с участием представителя по доверенности фио, который исковые требования не признал по доводам встречного иска, встречные исковые требования поддержал.

Третьи лица Госинспекция по недвижимости адрес, Администрация г.адрес в адрес явку представителей в судебное заседание не обеспечили, извещены надлежащим образом.

Прокуратура ... адрес явку представителя в судебное заседание не обеспечила, извещена надлежащим образом.

Суд, выслушав явившихся участников процесса, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующим выводам.

Согласно 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.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

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.

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.

Судом установлено, что фио является собственником земельного участка с к.н. ... площадью 1206 кв.м., расположенного по адресу: адрес, адрес, ...», о чем в ЕГРН ... сделана запись регистрации права.

адрес имеет разрешенное использование: для садоводства.

Госинспекцией по недвижимости адрес в ходе проведенной 20 сентября 2021 г. проверки установлено, что на земельном участке с к.н. ... возведено здание площадью около ... кв.м., которое не обладает признаками индивидуального жилого дома, разрешение на его строительство не выдавалось, также нарушены параметры разрешенного строительства при возведении здания.

В соответствии со [статьей 263](#) Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Согласно пп. 2 п. 1 ст. 40 Земельного Кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов,

строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу [подпункта 8 пункта 1 статьи 1](#) Земельного кодекса Российской Федерации одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно [пункту 2 статьи 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

С 01 января 2019 г. вступили в силу положения Федерального закона от 29 июля 2017 г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статье 3 которого указано, что садовый земельный участок - это земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

Как предусмотрено п.7 ст.54 указанного закона для целей применения в настоящем Федеральном законе, других федеральных законах и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актах такие виды разрешенного использования земельных участков, как "садовый земельный участок", "для садоводства", "для ведения садоводства", "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства", содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. адрес, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками.

Согласно ранее действовавшего Приказа Минэкономразвития от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», а также действующему приказу Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства допускается размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 –размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенном для раздела на самостоятельные объекты недвижимости).

Пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Согласно заключению судебной комплексной землеустроительной и строительно-технической экспертизы, проведенной адрес «Центр независимых экспертиз», на земельном участке с к.н. ... возведено 3-х этажное здание общей площадью 733 кв.адрес здание включает

в себя комплекс помещений, предназначенных для проведения религиозных действий и обрядов, назначение здания: нежилое, объект религиозного назначения, которое не соответствует виду разрешенного использования земельного участка. Также превышены плотность застройки (факт 4,2 тыс. кв./га, норматив -4 тыс. кв.м./га) и процент застройки (факт 22,9%, норматив 20%) Возведение здания также не соответствует Правилам землепользования и застройки адрес, а именно: согласно сведений ЕГРН, данных кадастрового плана территории кадастрового квартала, земельный участок с к.н. ... расположен в территориальной зоне ... «Территориальная зона сохранного землепользования Ф». В связи с отсутствием в ЕГРН сведений об объектах капитального строительства, для исследуемого 3-х этажного здания предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции равны «0», поэтому, здание градостроительным нормам и правилам не соответствует. Также нарушены противопожарные разрывы между строениями на смежных земельных участках с к.н. ...

Заключением дополнительной судебной комплексной землеустроительной и строительно-технической экспертизы, проведенной адрес «Центр независимых экспертиз» установлено, что общая площадь здания в результате демонтажа части помещений уменьшена до ... кв.адрес на участке здание не возможно привести в соответствие с Правилами землепользования и застройки адрес, поскольку здание расположено в зоне сохраняемого землепользования, где предельные параметры разрешенного строительства равны «0», соответственно, вариант демонтажа части помещений не приведет здание к состоянию, соответствующему контрольным показателям градостроительного регламента.

Оценивая заключение судебной комплексной землеустроительной и строительно-технической экспертизы, а также дополнительной экспертизы, суд приходит к выводу, что они соответствуют требованиям гражданско-процессуального законодательства, выполнены специалистом, квалификация которого сомнений не вызывает. Заключение оформлены надлежащим образом, научно обоснованы, не имеют противоречий, их выводы представляются ясными и понятными, оснований не доверять заключениям эксперта не имеется.

Постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. №120-ПП утверждены Правила землепользования и застройки адрес, которые не распространяются на территорию г.адрес.

Правила землепользования и застройки утверждены Решением Совета депутатов городского адрес в адрес от 01.06.2017 г.

Согласно п.8 ст.1 адрес кодекса РФ правила землепользования и застройки - это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации-городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Как предусмотрено п.9 ст.1 адрес кодекса РФ градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в том числе: виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно ч.3 ст.85 Земельного кодекса РФ градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

В соответствии с п.3.4.3 Правил землепользования и застройки адрес, во всех территориальных зонах сохраняемого землепользования (фактическое использование-индекс «Ф») в качестве предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках в упомянутых зонах устанавливаются параметры расположенных на указанных земельных участках объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН. В случае отсутствия в ЕГРН сведений о параметрах объектов капитального строительства, расположенных на конкретном земельном участке, для указанного земельного участка числовое значение индекса «Ф» является равным нулю.

В ходе рассмотрения дела установлено, что спорное здание возведено в 2022 г., то есть после утверждения градостроительных регламентов Правилами землепользования и застройки адрес, в соответствии с которыми размещение новых объектов капитального строительства на спорном участке не предусмотрено.

Кроме этого, вид разрешенного использования садового земельного участка не допускает размещение на нем объектов религиозного использования, которые в соответствии с классификаторов видов разрешенного использования, могут размещаться лишь на участках с кодом 3.7 - религиозное использование.

Постройка будет считаться созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей, если она возведена с нарушением правил целевого использования земли (статья 7 ЗК РФ) либо вопреки правилам градостроительного зонирования (статьи 35 - 40 ГрК РФ, статья 85 ЗК РФ, правила землепользования и застройки конкретного населенного пункта, определяющие вид разрешенного использования земельного участка в пределах границ территориальной зоны, где находится самовольная постройка).

Поскольку самовольное изменение разрешенного использования земельного участка не допускается, возведение спорного здания в нарушение градостроительных регламентов является также нарушением целевого назначения земельного участка.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации в сохраняющих свою силу судебных актах (Постановление от 11 марта 1998 года [N 8-П](#), определения от 25 марта 2004 года [N 85-О](#), от 13 октября 2009 года [N 1276-О-О](#), от 03 июля 2007 года [N 595-О-П](#), от 19 октября 2010 года [N 1312-О-О](#)), закрепленные в [статье 35](#) Конституции Российской Федерации гарантии права собственности предоставляются лишь в отношении права, возникшего на законных основаниях. Самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство.

Возведение здания, сооружения или другого строения на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, в силу [пункта 1 статьи 222](#) ГК РФ является самостоятельным основанием для признания постройки самовольной.

Исходя из положений п.3 ст.222 ГК РФ, самовольная постройка не может быть сохранена и подлежит сносу, поскольку ответчик не имеет в отношении земельного участка прав, допускающих как строительство на нем в целом объектов капитального строительства после утверждения градостроительных регламентов, так и строительство объектов

религиозного назначения, соответственно, подлежат удовлетворению требования о признании данного здания самовольной постройкой и его сносе.

Удовлетворение первоначального иска исключает возможность удовлетворения встречного иска о признании права собственности на спорное здание.

На основании Постановления Правительства Москвы от 20.02.2013 г. №99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества адрес», адрес Москвы наделен полномочиями по обращению в суд с иском о признании самовольной постройки, ее сносе.

Согласно абз.1 п.6 постановления Правительства Москвы от 31.05.2011 №234-ПП (ред. от 20.09.2019) «Об организации работы по выявлению и пресечению самовольного строительства на территории адрес» право сноса объектов самовольного строительства предоставлено Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости адрес.

Срок дня сноса постройки суд считает необходимым установить в 3 месяца с момента вступления решения суда в законную силу, поскольку указанный срок является разумным.

В соответствии со ст.98, 103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию в пользу Департамента городского имущества адрес расходы по оплате судебной экспертизы в размере сумма, а также в бюджет адрес государственная пошлина в размере сумма

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Департамента городского имущества адрес (ИНН 7705031674) к ... фио (...) о признании постройки самовольной, обязанности ее сноса - удовлетворить.

Признать самовольной постройкой здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером ..., находящемся по адресу: адрес, адрес, ...».

Обязать ... фио снести данную самовольную постройку в течение 3 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

В случае неисполнения в установленные сроки решения суда предоставить Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости адрес право за счет ответчика снести самовольную постройку.

В удовлетворении встречных исковых требований ... фио к Департаменту городского имущества адрес о признании права собственности - отказать.

Взыскать с ... фио в бюджет адрес расходы по оплате государственной пошлины в размере сумма

Взыскать с ... фио в пользу Департамента городского имущества адрес расходы по оплате судебной экспертизы в размере сумма

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Троицкий районный суд адрес в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

фио

Решение суда принято в окончательной форме ... 2023 г.