К делу 2-1263/2018

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Темрюк 04 июля 2018 года

Темрюкский районный суд Краснодарского края в составе:
председательствующего судьи Коблева С.А.,
при секретаре Черноморец Т.С.,
с участием представителя истца ООО «ВЕРП» Садовского В.В.,
представителя истца администрации МО Темрюкский район Мануйловой С.А., ответчика Головченко А.С.,
представителя третьего лица ООО «Югхимтерминал» Волошина П.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО «Верп» к Головченко Александру Степановичу о сносе самовольных построек, дело по иску администрации МО Темрюкский район к Головченко Александру Степановичу о возложении обязанности за свой счет освободить земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, путем сноса и демонтажа самовольных построек,

УСТАНОВИЛ:

ООО «ВЕРП» обратилось в суд к Головченко А.С. с иском о сносе самовольных построек, расположенных по адресу: пос. Чушка Темрюкского района Краснодарского края, ул. Железнодорожная, д. 57 а: ограждения, одноэтажного строения (гараж), размерами 4,1 м х 4 м; одноэтажного строения (сарай), размерами 3 м х 5 м; одноэтажного строения (сарай) 3,70 м х 3 м; одноэтажного строения (сельскохозяйственный сарай), размерами 5 м х 8,10 м; одноэтажного строения (гараж), размерами 2,50 м х 4 м; строения (туалет), размерами 1,7 м х 1,60 м; одноэтажного строения (сарай), размерами 4,40 м х 5 м.

Требования мотивированы тем, что Головченко С.А. является собственником квартиры, общей площадью 62,1 кв.м, расположенной по адресу: Темрюкский район, пос. Чушка, ул. Железнодорожная, д. 57 а, кв.4, что подтверждается выпиской из ЕГРН. На огражденном земельном участке по адресу: Темрюкский район, пос. Чушка, ул. Железнодорожная, д. 57 а, Головченко А.С. возвел самовольно без установленной законом разрешительной документации ограждение, гараж, пристройку под курятник, бытовую пристройку. Данные пристройки возведены с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, создают угрозу жизни и здоровью граждан. ООО «ВЕРП» является собственником здания столовой площадью 565 кв.м., расположенной по адресу: Темрюкский район, пос. Чушка, ул. Железнодорожная, 59. Возведенные Головченко А.С. по соседству со зданием столовой

самовольные строения создают угрозу жизни и граждан. Указанные постройки возведены на общей дороге, которую Головченко А.С. захватил без разрешения. Кроме этого, самовольные постройки создают риск пожарной опасности, так как деревянные постройки находятся всего в 3-х метрах от здания столовой, а также в 18 м от площадки, где хранится уголь. Поскольку Головченко А.С. не имеет необходимой разрешительной документации для легализации спорного объекта (разрешения на строительство, акта ввода спорного объекта в эксплуатацию), данные объекты следует считать самовольными постройками. Права на земельный участок у Головченко А.С. отсутствуют. Справкой администрации Запорожского сельского поселения Темрюкского района от 26.12.2017 № 577 подтверждается, что за квартирой №4 по ул. Железнодорожная 57А земельный участок в аренду, в собственность, в постоянное бессрочное пользование не закреплен. Разрешение на строительство объектов (ограждение, гараж, пристройка под курятник, бытовая пристройка), расположенных по адресу: Темрюкский район, пос. Чушка, ул. Железнодорожная, д. 57 а не выдавалось. Объекты возведены с нарушением градостроительных норм и предельных параметров разрешенного строительства. При указанных обстоятельствах данные постройки создают угрозу жизни и здоровья граждан, которые будут эксплуатировать спорные объекты капитального строительства, так и по соседству с ним.

Также администрация МО Темрюкский район обратилась в суд к Головченко А.С. с иском о возложении обязанности за свой счет освободить земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, путем сноса и демонтажа самовольных построек, указывая на то, что в ходе проведенной предварительной проверки и визуального осмотра земельного участка, расположенного в кадастровом квартале №23:30:0101013, прилегающий к земельному участку по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Чушка, ул. Железнодорожная, 57 а, было установлено, что государственная собственность на этот земельный участок не разграничена. В ходе визуального осмотра 01.03.2018 года установлено, что на указанном земельном участке имеются некапитальные постройки: сарай для птиц огороженный сеткой-рабицей и досками, сарай из досок и шифера, установлена металлическая емкость для хранения воды примерных размеров. Управлением 27.03.2018 года проведена внеплановая выездная проверка в отношении Головченко А.С., которым и возведены указанные объекты. В результате чего установлено, что в действиях Головченко А.С. усматриваются признаки административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.1 КоАП РФ. 28.03.2018 года материалы проверки направлены в Темрюкский отдел Управления Росреестра по Краснодарскому краю, которым 24.04.2018 года также была проведена внеплановая выездная проверка в отношении части земельного участка, расположенного в кадастровом квартале № 23:30:0101013, прилегающего к участку, расположенному по адресу: Россия, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Чушка, ул. Железнодорожная, 57 а. После проверки в отношении Головченко А.С. был

составлен административный материал, по результатам рассмотрения которого вынесено постановление о привлечении Головченко А.С. к административной ответственности по статье 7.1 КоАП РФ. Также Головченко А.С. выдано предписание об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации. Поскольку неправомерное возведение ответчиком самовольных построек без согласия собственника на самовольно захваченном земельном участке нарушает права истца на владение, и на земельном участке пользование и распоряжение принадлежащим ему имуществом, просят суд обязать Головченко А.С. освободить земельный участок путем сноса самовольных построек.

Определением Темрюкского районного суда от 28.06.2018 года гражданские дела по указанным искам объединены в одно производство.

В судебном заседании представителя истца ООО «ВЕРП» Садовский В.В., действующий на основании доверенности, представитель истца администрации МО Темрюкский район Мануйлова С.А., действующая на основании доверенности, поддержали требования, изложенные в исковых заявлениях, настаивали на удовлетворении требований в полном объеме.

Ответчик Головченко А.С. в судебном заседании просил в удовлетворении иска отказать, поскольку указанные постройки необходимы ему для существования, так как он использует их на протяжении 40 лет, никакой угрозы третьим лицам они не представляют, и он неоднократно обращался в администрацию с заявлениями о введении их в эксплуатацию, однако положительного ответа не получал.

Представитель третьего лица ООО «Югхимтерминал» Волошин П.П., действующий на основании доверенности, не возражал против удовлетворения заявленных требований.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, считает, что заявленные истцами требования подлежат удовлетворению в полном объеме, по следующим основаниям.

В силу п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку не может быть признано, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 года № 143, правом требовать сноса самовольной постройки наряду с собственником, субъектом иного вещного права на земельный участок, законным владельцем земельного участка, на котором возведена самовольная постройка, обладают и иные лица, права и охраняемые законом интересы которых нарушает сохранение самовольной постройки.

В силу ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его прав, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения.

В соответствии со ст.ст. 11,72 Земельного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления относится, в том числе и полномочия на

решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Муниципальный земельный контроль за использованием и охраной земель на территории муниципального образования, осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными органами.

В силу п. 6 ст. 2 Градостроительного кодекса РФ органы местного самоуправления несут ответственность за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека.

Органы местного самоуправления для реализации указанных полномочий вправе выявлять правонарушения, связанные с возведением самовольных построек и принимать меры к их устранению.

В соответствии с п. 2 ст. 1 Закон Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3126-КЗ «О порядке осуществления органами местного самоуправления муниципального земельного контроля на территории Краснодарского края», к основным целям муниципального земельного контроля относится, в том числе, предупреждение и пресечение фактов самовольного строительства на территории Краснодарского края.

Как установлено в судебном заседании и подтверждено материалами дела, управлением муниципального контроля администрации муниципального образования Темрюкский район, с целью проведения мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований земельного законодательства Российской Федерации, а также мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами, проведена предварительная проверка и визуальный осмотр земельного участка, расположенного в кадастровом квартале №23:30:0101013, прилегающий к земельному участку по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Чушка, ул. Железнодорожная, 57 а, по результатам которых выявлено, что государственная собственность на данный земельный участок не разграничена.

01.03.2018 года в ходе визуального осмотра установлено, что на указанном земельном участке возведены некапитальные постройки: сарай для птиц, ориентировочных размеров 2 м х 5 м, огороженный сеткой-рабицей и досками, сарай из досок и шифера ориентировочных размеров 2,5м х 3,5м, установлена металлическая емкость для хранения воды примерных размеров 1,2м х 3м х 1,4м (6 куб. м).

27.03.2018 года управлением муниципального контроля администрации муниципального образования Темрюкский район в отношении Головченко А.С., которым были возведены указанные объекты на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена была проведена внеплановая выездная проверка, по результатам которой в действиях Головченко А.С. были обнаружены признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ, за самовольное занятие земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством РФ прав на указанный земельный участок.

28.03.2018 года материалы проверки направлены в Темрюкский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, которым 24.04.2018 года проведена внеплановая выездная проверка в отношении части земельного участка, расположенного в кадастровом квартале № 23:30:0101013, прилегающего к участку, расположенному по адресу: Россия, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Чушка, ул. Железнодорожная, 57 а.

По результатам проверки в отношении Головченко А.С. за нарушение земельного законодательства Российской Федерации был составлен административный материал, по рассмотрению которого Головченко А.С. привлечен к административной ответственности по ст. 7.1 КоАП РФ постановлением от 26.04.2018 года. Головченко А.С. было объявлено устное замечание, а также выдано предписание от 26.04.2018 года об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации.

Согласно ст. 26 Земельного кодекса РФ право на земельный участок возникает в случае наличия соответствующих документов: права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Доказательств наличия у ответчика указанных в ст. 26 Земельного кодекса РФ документов суду не представлено. При этом, судом установлено, что выданное административным органом предписание об освобождении земельного участка ответчик Головченко А.С. добровольно не исполнил.

Иных соглашений о правах на земельный участок и на объекты, установленные на нем ответчиком, между истцом и ответчиком не достигнуто.

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

При этом согласно экспертному заключению ИП Бордюг А.Е. от 28.06.2018 года, исходя из назначения здания с кадастровым номером 23:30:0101013:78, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Коса Чушка, ул. Железнодорожная, 57 а, пунктом 10 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» размещение объектов вспомогательного использования при многоквартирном доме, не

предназначенных для его строительства или реконструкции не предусмотрено.

Правилами землепользования и застройки Запорожского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденными решением VIII сессии Совета Запорожского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 22 января 2010 года № 35, с изменениями, утвержденными решением XXXIV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 24.11.2017 года № 374, не предусмотрено размещение многоквартирных домов и объектов вспомогательного использования по отношению к ним, в зоне объектов морского порта ИТ-3.

В ходе осмотра также установлено, что объекты исследования возведены хозяйственным способом строительства с применением материалов, не соответствующих требованиям строительных норм и правил, в высокой степенью физического и морального износа, а также материалов, не предназначенных для целей строительства.

Исследуемые объекты – ограждение земельного участка (забор), одноэтажное строение (гараж) размерами 4,1 х 4 м, одноэтажное строение (сарай) размерами 3х5 м, одноэтажное строение (сарай) размерами 3,70 х 3 м, одноэтажное строение (сельскохозяйственный сарай) размерами 5 х 8,10 м, одноэтажное строение (гараж) размерами 2,50 х 4 м, одноэтажное строение (туалет) размерами 1,7х1,6 м, одноэтажное строение (сарай) размерами 4,4 х 5 м, расположенные на территории, прилегающей к зданию, по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Чушка, ул. Железнодорожная, 57 а, расположены на землях не разграниченной государственной или муниципальной собственности, в зоне, не допускающей размещение таких объектов и размещение объектов вспомогательного использования при многоквартирном доме, не предназначенных для его строительства или реконструкции не предусмотрено п. 10 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2009 года №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», следовательно, указанные объекты не соответствует требованиям строительных, градостроительных, санитарно-эпидемиологических, пожарных норм и правил, требованиям правил землепользования и застройки Запорожского сельского поселения Темрюкского района, следовательно, препятствуют третьим лицам. Также в ходе осмотра установлено, что объекты исследования возведены хозяйственным способом строительства с применением материалов, не соответствующих требованиям строительных норм и правил, в высокой степенью физического и морального износа, а также материалов не предназначенных для целей строительства, вследствие чего, исследуемые объекты несут угрозу жизни и здоровью гражданам, использующим данные объекты, так и по соседству с ними.

Суд принимает во внимание данное заключение, как надлежащее доказательство. Оснований не доверять указанному экспертному

заключению, суду не представлено. Оно обоснованно, логично и последовательно. Стороны по делу данное заключение не оспаривали. Ходатайств о назначении судебной экспертизы суду не заявляли.

В силу с ст. 72 Земельного кодекса РФ органы местного самоуправления осуществляют муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования. Статья 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения относит, в числе прочего, осуществление органами местного самоуправления земельного контроля за использованием земель поселения.

Согласно ст. 60 Земельного кодекса РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в том числе в случае самовольного занятия земельного участка.

В соответствии со ст. 76 Земельного кодекса РФ самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние, в том числе снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет (ч. 3 ст. 76 ЗК РФ).

Согласно п. 2 ст. 62 Земельного кодекса РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре, а именно сносу (демонтажу) незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, и освобождению земельного участка.

При таких обстоятельствах требования истцов о сносе самовольных построек, и возложении на ответчика обязанности освободить спорный земельный участок и привести его в первоначальное состояние, подлежат удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования ООО «ВЕРП» к Головченко Александру Степановичу о сносе самовольных построек и исковые требования администрации МО Темрюкский район к Головченко Александру Степановичу о возложении обязанности за свой счет освободить земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, путем сноса и демонтажа самовольных построек удовлетворить.

Обязать Головченко Александра Степановича освободить земельный участок путем сноса самовольных построек: ограждение земельного участка (забор), одноэтажное строение (гараж) размерами 4,1х4 м, одноэтажное строение (сарай) размерами 3х5 м, одноэтажное строение (сарай) размерами 3,70х3 м, одноэтажное строение (сельскохозяйственный сарай) размерами 5х8,1 м, одноэтажное строение (гараж) размерами 2,5х4 м, одноэтажное строение (туалет) размерами 1,7х1,6 м, одноэтажное строение (сарай) размерами 4,4х5 м, расположенные на территории, прилегающей к зданию, расположенному по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Коса Чушка, ул. Железнодорожная, 57а, в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

В случае неисполнения ответчиком решения суда в течение установленного срока, ООО «ВЕРП» и администрация МО Темрюкский район вправе совершить эти действия за свой счет, с последующим взысканием с Головченко Александра Степановича произведенных расходов.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Краснодарский краевой суд путем подачи апелляционной жалобы в Темрюкский районный суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий: С.А. Коблев

Решение суда в окончательной форме принято 09.07.2018 года.