

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

22 марта 2011 года

Ленинградский районный суд г. Калининграда
в составе:

председательствующего судьи	Зобовой Н.А.
при секретаре	Барулиной Н.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации городского округа «Город Калининград» к Лясковской Светлане Анатольевне, Махонько Сергею Николаевичу, 3-е лицо ФГУ «Калининградская КЭЧ района» Министерства обороны РФ о сносе самовольных построек, освобождении земельного участка, встречному иску Лясковской Светланы Анатольевны к администрации городского округа «Город Калининград», комитету муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», 3-е лицо МП «Городской центр геодезии» о понуждении переформировать границы земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Администрация городского округа «Город Калининград» обратилась в суд с иском к Махонько С.Н., Лясковской С.А. о сносе самовольных построек и освобождении земельного участка, указав, что комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов была проведена проверка части территории кадастрового квартала 39:15:130818, прилегающей с северной стороны к земельному участку с кадастровым номером 39:15:130818:106, расположенному по адресу: г. Калининград, ул. Бедного. Актом проверки установлено, что часть территории кадастрового квартала 39:15:130818 площадью 135 кв.м., используемая Лясковской С.А., находится в едином ограждении с земельным участком с кадастровым номером 39:15:130818:89. На части территории, используемой в настоящее время Ляковской С.А., находятся самовольно построенные баня площадью 29,2 кв.м. и гараж площадью 42,7 кв.м., беседка с бетонным замощением и кирпичное ограждение с металлическими вставками. Ляковская С.А. самовольно использует территорию парковой зоны под размещение ограждения, бани и гаража без оформленных в установленном порядке документов на землю. Здание бани и гаража зарегистрированы за Ляковской С.А. на праве собственности 27 мая 2009 года на основании брачного договора. Брачный договор, заключенный Махонько С.Н. с Ляковской С.А., является ничтожной сделкой, как совершенной с целью заведомо противной основам правопорядка, с целью избегания исполнения установленной судебным решением обязанности и для вовлечения в свободный гражданский оборот незаконно созданного имущества. Самовольные строения расположены рядом с земельным участком и жилым домом по ул. Луговая, 34г, непосредственно на земельном участке ландшафтного парка «Макс Ашманн парк». Строения возведены самовольно, без каких-либо разрешений на строительство, с нарушением градостроительных требований к использованию территории, без соблюдения отступа от границ соседних земельных участков других землепользователей. Администрация городского округа не согласовывала

размещение строения и не осуществляла отвод земельного участка. Кирпичное ограждение с металлическими вставками, возведенное, на территории квартала, ограничивающее доступ на территорию, в пределах которой возведена баня и гараж, а также бетонное замощение с беседкой, размещенное на этой же территории, являются самовольными и подлежат сносу, поскольку на их возведение не имеется никаких разрешительных документов, в том числе об отводе земельного участка. Баня, гараж, кирпичное ограждение, бетонное замощение с беседкой являются самовольными, так как размещены на земельном участке, предназначенном для размещения рекреационной зоны парка общего пользования, препятствуют осуществлению прав владения и пользования участком. Просит признать самовольными постройками баню площадью 29,2 кв.м., гараж площадью 42,7 кв.м., кирпичное ограждение с металлическими вставками, бетонное замощение с беседкой, расположенные по ул. Луговая, 34а - 34г на земельном участке 39:15:000000:111. Обязать Лясковскую С.А. и Махонько С.Н. снести своими силами и за свой счет баню площадью 29,2 кв.м., гараж площадью 42,7 кв.м., кирпичное ограждение с металлическими вставками, бетонное замощение с беседкой, расположенные по ул. Луговая, 34а - 34г на земельном участке 39:15:000000:111, освободить и привести в надлежащее состояние незаконно занятую территорию в течение одного месяца с момента обращения решения суда к принудительному исполнению, а в случае уклонения Махонько С.Н. и Лясковской С.А. от исполнения обязанности в установленный срок, разрешить администрации городского округа «Город Калининград» осуществить снос постройки своими силами с дальнейшим обращением взыскания понесенных затрат ответчиков, которых при таком способе исполнения решения обязать не препятствовать в осуществлении сноса постройки.

Лясковская С.А. обратилась в суд с встречным иском к администрации городского округа «Город Калининград» о понуждении переформировать границы земельного участка, указав, что является собственником гаража и бани, которые расположены на земельном участке с кадастровым номером 39:15:130818:89, частично выходят за его пределы. 18 августа 2010 года обратилась в комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» с заявлением о переформировании границ принадлежащего ей на праве аренды земельного участка, на котором расположены блок-секция и строения, путем перераспределения земель с учетом того, что строения расположены также на соседнем земельном участке. 07 сентября 2010 года получила отказ, поскольку строения возведены частично на земельном участке с кадастровым номером 39:15:130818:106 и вынесено решение о сносе данных строений. Считает отказ незаконным и необоснованным, нарушающим права и интересы, так как спорные нежилые здания частично расположены на земельном участке с кадастровым номером 39:15:130818:144. Сведения о земельном участке, на котором расположены баня и гараж, ранее сформированном под застройку «Макс-Ашмани парк», в государственный кадастр недвижимости не внесены. Просит признать незаконным отказ в проведении переформирования границ земельного участка с кадастровым номером 39:15:130818:89 путем перераспределения земель. Обязать комитет муниципального имущества и земельных

ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» переоформить границы земельного участка с кадастровым номером 39:15:130818:89 путем перераспределения земель с учетом расположения находящихся в собственности Лясковской С.А. гаража площадью 42,7 кв.м., бани площадью 29,2 кв.м., расположенных по адресу: г. Калининград, ул. Луговая, 34а - 34г.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» по доверенности от 26 мая 2010 года Смирнов С.В. в судебном заседании исковые требования администрации городского округа «Город Калининград» полностью поддержал по изложенным выше основаниям, с иском Лясковской С.А. не согласился, пояснив, что участок не может уточняться, если он изначально отводился под строительство. Законных оснований нет для реформирования границ земельного участка. Просил иск администрации городского округа «Город Калининград» удовлетворить, Лясковской С.А. в иске отказать.

Лясковская С.А., Махонько С.Н. о дне слушания дела и сущности предъявленных исковых требований извещены надлежащим образом, в судебное заседание не явились, об уважительной причине неявки в суд не сообщили, с заявлением об отложении дела слушанием не обращались.

Представитель Лясковской С.А. и Махонько С.Н. по доверенностям от 11 января 2011 года Бохан Е.А. в судебном заседании исковые требования Лясковской С.А. полностью поддержал по изложенным выше основаниям, с иском администрации городского округа «Город Калининград» не согласился, пояснив, что правоустанавливающие документы по переходу права собственности от Махонько С.Н. к Лясковской С.А. не оспорены. Строения возведены без нарушений, никому не мешают и не угрожают. Как собственник строений Лясковская С.А. имеет право на землю под ними. Просил иск Лясковской С.А. удовлетворить, администрации городского округа «Город Калининград» в иске отказать.

Представитель комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» по доверенности от 18 января 2011 года Мясников А.В. в судебном заседании исковые требования администрации городского округа «Город Калининград» полностью поддержал, с иском Лясковской С.А. не согласился, пояснив, что невозможно образовать земельный участок путем перераспределения, так как часть строения находится в зоне Ж-3, а основная часть строения находится в зоне Ж-4. Один участок не может находиться в двух зонах. Просил иск администрации городского округа «Город Калининград» удовлетворить, Лясковской С.А. в иске отказать.

Представитель ФГУ «Калининградская КЭЧ района» Министерства обороны РФ по доверенности от 29 ноября 2010 года Князева О.А. в судебном заседании исковые требования администрации городского округа «Город Калининград» полностью поддержала, с иском Лясковской С.А. не согласилась, пояснив, что баня и гараж расположены на участке парка, возведены самовольно. Строения возведены без отступлений от границ смежных земельных участков, в связи с чем, невозможно реализовать инвестиционный контракт. Просила иск администрации городского округа «Город Калининград» удовлетворить, Лясковской С.А. в иске отказать.

Представитель ООО «Стройкомплектсервис» Евдоков В.В. в судебном заседании исковые требования администрации городского округа «Город Калининград» полностью поддержал, с иском Лясковской С.А. не согласился. Просил иск администрации городского округа «Город Калининград» удовлетворить, Лясковской С.А. в иске отказать.

МП «Городской центр геодезии» о дне слушания дела извещен надлежащим образом, представитель в судебное заседание не явился, представили заявление с просьбой рассмотреть дело в их отсутствие.

Заслушав стороны, изучив письменные материалы дела, обзрев гражданское дело Ленинградского районного суда г. Калининграда № 2-366/07, гражданское дело мирового судьи 6-го судебного участка Ленинградского района г. Калининграда № 2-833/06, суд пришел к следующему.

Решением мирового судьи 6-го судебного участка Ленинградского района г.Калининграда от 22 ноября 2006 года за Махонько С.Н. признано право собственности на баню площадью 29,2 кв.м., расположенную по адресу: г.Калининград, ул. Луговая № 34 «Г».

Решением мирового судьи 6-го судебного участка Ленинградского района г.Калининграда от 28 ноября 2006 года за Махонько С.Н. признано право собственности на гараж площадью 46,0/42,7 кв.м., расположенный по адресу: г.Калининград, ул. Луговая № 34 «Г».

В решении суда от 22 ноября 2006 года, в решении суда от 28 ноября 2006 года, в брачном договоре, заключенном 09 апреля 2009 года между Лясковской С.А. и Махонько С.Н., речь идет о бане и гараже, расположенных по адресу: г.Калининград, ул. Луговая, 34г, находящихся на земельном участке с кадастровым номером 39:15:130818:89.

В соответствии со ст. 222 ч. 1 Гражданского кодекса РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей и в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Как установлено в судебном заседании, Махонько С.Н. строительство гаража и бани не согласовывал.

Согласно ст. 11 Земельного кодекса РФ органами местного самоуправления осуществляется управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Документов, свидетельствующих о выделении Махонько С.Н. земельного участка под строительство гаража и бани, суду не представлено.

Изучив представленные документы, суд приходит к выводу, что баня, гараж, беседка, ограждение и замощение находятся за границами землеотвода по ул. Луговая, 34г в г. Калининграде.

Суду не представлены документы, подтверждающие, что орган местного самоуправления брал на себя обязательства в установленном порядке предоставить земельный участок под возведенную постройку.

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

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

В соответствии со ст. 301 Гражданского кодекса РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

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

Как следует из акта № 441 проверки использования земельного участка, проведена проверка использования части территории кадастрового квартала 39:15:130818, прилегающего с северной стороны к земельному участку с кадастровым номером 39:15:139816:106. Часть территории кадастрового квартала 39:15:130818 площадью 135 кв.м., используемая Лясковской С.А., находится в едином ограждении с земельным участком с кадастровым номером 39:15:130818:89, расположенном по адресу: г. Калининград, ул. Луговая, 34г. На данной части территории находится: баня, гараж, бетонное замощение под беседку, кирпичное ограждение с металлическими вставками.

В соответствии со ст. 125 Гражданского кодекса РФ от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Согласно ст. 6 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к ведению местного самоуправления отнесены вопросы регулирования планировки и застройки территории муниципальных образований, а также владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью, в состав которой входят муниципальные земли (ст. 29 Закона), то есть земли, находящиеся в пределах муниципального образования.

Исходя из положений Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков для строительства, принадлежащих муниципальному образованию на праве собственности, является прерогативой органов местного самоуправления.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешений на строительство осуществляется органами местного самоуправления.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что иск о сносе самовольных построек и освобождении земельного участка заявлен лицом, которому предоставлено такое право.

Как установлено в судебном заседании, разрешение на строительство гаража, бани, беседки и установки ограждения не выдавалось. Земельный участок под строения не предоставлялся.

Таким образом, строительство гаража и бани осуществлено на самовольно занятом земельном участке.

Само по себе то обстоятельство, что возведенные баня и гараж построены в соответствии со строительными нормами и правилами, санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, не имеет значения, поскольку строения являются самовольными.

Согласно ст. 222 ч. 2 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Таким образом, постройки, ограждение и замощение установлены за границами земельного участка по ул. Луговая, 34г, без получения необходимых на это разрешений, в связи с чем, суд полагает, что данные постройки, ограждение, замощение являются самовольными и подлежат демонтажу за счет Махонько С.Н. и Лясковской С.А., а земельный участок подлежит освобождению.

Требования администрации городского округа «Город Калининград» о приведении в надлежащее состояние незаконно занятой территории, суд полагает не подлежащими удовлетворению, поскольку суду не представлено доказательств, что именно ранее располагалось на данной территории и какие действия должны быть осуществлены для приведения территории в надлежащее состояние.

Согласно ст. 36 Земельного кодекса РФ исключительное право на земельный участок может возникнуть только у собственника строения, каковым Лясковская С.А. не является, поскольку за Махонько С.Н., а в последующем по брачному договору за Лясковской С.А. зарегистрировано право собственности на баню и гаража, расположенные на земельном участке по ул. Луговая, 34г, а Лясковской С.А. заявлены требования о переформировании границ земельного участка с учетом строений, располагающихся за границами земельного участка по ул. Луговая 34г.

По сообщению Территориального отдела № 1 Управления Роснедвижимости по Калининградской области от 26 января 2010 года, нежилое здание гараж и нежилое здание баня выходят за пределы земельного участка с кадастровым номером 39:15:130818:89 и расположены на земельном участке с кадастровым номером 39:15:130818:144.

Решением ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Калининградской области от 21 сентября 2010 года отказано в предоставлении запрашиваемых сведений, поскольку условный земельный участок с кадастровым номером 39:15:130818:144 входит в состав единого землепользования с кадастровым номером 39:15:000000:111, который аннулирован 04 декабря 2007 года.

Доводы Лясковской С.А. о том, что земельный участок под «Маке Ашманн парк» снят с кадастрового учета, как на основании для удовлетворения ее исковых требований, суд считает несостоятельными, так как строения являются самовольными.

Поскольку баня и гараж являются самовольными постройками и подлежат сносу, суд не усматривает правовых оснований для возложения на администрацию городского округа «Город Калининград» обязанности по переформированию границ земельного участка по ул. Луговая, 34г, с учетом данных строений, в связи с чем, исковые требования Лясковской С.А. удовлетворению не подлежат.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования администрации городского округа «Город Калининград» удовлетворить частично.

Признать баню площадью 29,2 кв.м., гараж площадью 42,7 кв.м., кирпичное ограждение, беседку, бетонное замощение самовольными постройками.

Обязать Махонько Сергея Николаевича и Лясковскую Светлану Анатольевну в течение одного месяца с момента вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок путем демонтажа бани площадью 29,2 кв.м., гаража площадью 42,7 кв.м., беседки, кирпичного ограждения, бетонного замощения, расположенных за границами земельного участка площадью 336 кв.м. по ул. Луговая, 34г, кадастровый номер 39:15:130818:89, на земельном участке, предоставленном в аренду ООО «Стройкомплектсервис», прилегающем к земельному участку с кадастровым номером 39:15:130818:89, расположенному по адресу: г. Калининград, ул. Луговая, 34г, за счет Махонько Сергея Николаевича и Лясковской Светланы Анатольевны.

В случае уклонения Махонько Сергея Николаевича, Лясковской Светланы Анатольевны от исполнения решения суда в установленный срок, возложить обязанности по демонтажу бани, гаража, беседки, кирпичного ограждения, бетонного замощения на администрацию городского округа «Город Калининград», с последующим взысканием с Махонько Сергея Николаевича, Лясковской Светланы Анатольевны понесенных расходов по исполнению решения суда.

Администрации городского округа «Город Калининград» в остальной части в удовлетворении исковых требований - отказать.

Лясковской Светлане Анатольевне в иске к администрации городского округа «Город Калининград», комитету муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» о понуждении реформировать границы земельного участка - отказать.

Взыскать с Лясковской Светланы Анатольевны государственную пошлину и доход местного бюджета в сумме 100 (сто) рублей 00 копеек.

Взыскать с Махонько Сергея Николаевича государственную пошлину в доход местного бюджета в сумме 100 (сто) рублей 00 копеек.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в течение 10 дней со дня изготовления мотивированного решения.

Решение изготовлено 28 марта 2011 года.

Судья: подпись

Копия верна:

Судья:

