

групп населения;

выполнить проектное решение, которое покажет планировочное решение речного павильона, согласно действующим нормам;

предусмотреть расположение общественных помещений на 1 и 3 этажах;

предусмотреть системы внутреннего пожаротушения;

предусмотреть организованный наружный водосток;

запроектировать лестничные клетки согласно принятой в технологии и объемно планировочного решения, количества эвакуирующихся. Запроектировать ширину эвакуационных выходов согласно пожарным требованиям. При устройстве исключить имеющиеся перепады на полу в путях эвакуации. Выполнить отделку помещений согласно требованиям Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Обеспечить нормативное расстояние от наиболее удаленной точки помещения до эвакуационного выхода. Количество эвакуирующихся принять исходя из возможности устройства эвакуационных выходов, учитывая существующую планировку здания;

запроектировать нормируемую ширину эвакуационных путей в зависимости от принятого количества эвакуирующихся;

предусмотреть ширину пожарного проезда 4,2 метра;

обеспечить возможность подъезда пожарной техники с двух сторон, согласно схеме движения пожарной техники (приложение № 7 к экспертному заключению);

обеспечить выполнение требований СП 463.1325800.2019 «Здания речных и морских вокзалов. Правила проектирования»;

предусмотреть систему оповещения и управления эвакуацией при пожаре;

предусмотреть наружное противопожарное водоснабжение согласно СП 8.13130.2020 «Наружное противопожарное водоснабжение»;

рассчитать нормативное приведенное сопротивление теплопередачи ограждающих конструкций и фактическое приведенное сопротивление передаче больше или равно нормативному приведенному сопротивлению теплопередачи, согласно температурно-влажностному режиму, принятое в проекте;

исполнить пункт 2.2 СП 2.1.3678-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказанных услуг»;

исключить доступ посторонних лиц на объект незавершенного строительства, выполнить ограждение объекта незавершенного строительства до окончания строительных работ;

предусмотреть очистку ливневых дренажных вод;

обеспечить подключение к центральным сетям;

соблюсти требования СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», СП 463.1325800.2019 «Здания речных и морских вокзалов. Правила проектирования», СП 1.131130 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы». СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

проводить земляные работы с сопутствующим археологическим сопровождением (надзором);

не проводить земляные работы при обнаружении археологических находок без проведения сопровождения археологических исследований;

не проводить археологические исследования и земляные работы без рекультивации;

при дальнейшей разработке проекта соблюсти требования постановления Правительства Вологодской области от 24 декабря 2018 года № 1200 «Об утверждении предмета охраны, границы территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Вологда» (с последующими изменениями), постановления Правительства Вологодской области от 28 декабря 2009 года № 2087 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Вологды, градостроительных регламентов и режимов использования земель в пределах указанных границ» (с последующими изменениями);

на кровле заменить ветрозащитную пленку и выполнить покрытие кровли.

В апелляционной жалобе представитель _____ по доверенности Алимпиев Е.В. по мотиву неправильного применения норм материального права просит решение суда отменить в

части отказа в удовлетворении встречного иска [.....] о признании права собственности на реконструированное сооружение (железобетонная свайная эстакада) либо изменить его резолютивную часть, исключив вывод о возложении на [.....] обязанности по проведению строительно-технических работ в отношении эстакады. Указывает, что железобетонная эстакада не повлияла на охраняемые видовые панорамы, выполнена из разрешенных материалов, соответствует экологическим и санитарным нормам. Ссылается на отсутствие в заключении судебной экспертизы выводов о необходимости приведения эстакады, являющейся самостоятельным объектом, в соответствие с предъявляемыми требованиями.

В апелляционной жалобе представитель [.....] по доверенности Грибов Д.А. по мотиву неправильного применения норм материального законодательства просит решение суда отменить в части отказа в удовлетворении встречного иска [.....] с принятием в данной части нового судебного акта об удовлетворении требований. Полагает, что логичным и последовательным являлось бы принятие решения о признании за [.....] права и возложении обязанности устранить замечания, выявленные судебной экспертизой.

В возражениях представитель администрации города Вологды по доверенности Чекмарева А.Л. и представитель прокуратуры Вологодской области Комарова М.А. просят оставить решение суда первой инстанции без изменения.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель [.....] по доверенности Грибов Д.А. поддержал доводы апелляционных жалоб. Полагал, что установленный судом трехмесячный срок является недостаточным для устранения нарушений.

Представитель администрации города Вологды по доверенности Чекмарева А.Л., представитель прокуратуры Вологодской области Швед Н.И. и представитель Вологодской транспортной прокуратуры Филиппов И.В. в судебном заседании суда апелляционной инстанции просили в удовлетворении апелляционной жалобы отказать.

Иные участвующие в деле лица в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, извещены надлежаще.

Судебная коллегия, проверив законность и обоснованность решения суда в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, приходит к следующим выводам.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 218, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статей 40, 42 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приняв во внимание заключение судебной экспертизы, исходя из того, что возведенные на земельном участке объекты не соответствуют требованиям градостроительных, санитарных и строительных норм, пришел к выводу о признании их самовольными постройками с возложением на [.....] обязанности привести их в соответствие с установленными требованиями законодательства.

Отказывая в удовлетворении встречного иска, суд первой инстанции помимо приведенных обстоятельств сослался на отсутствие у [.....] каких-либо прав в отношении земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202010:12.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 35:24:0202010:12, площадью 2131 кв.м, расположенный по адресу: г. Вологда, Советский проспект, предназначен для эксплуатации здания речного вокзала.

Сведения о зарегистрированных правах в отношении указанного земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют, зарегистрированы ограничения, установленные для прибрежной защитной полосы реки Вологды в черте города Вологды статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

Постановлением главы города Вологды от 05 февраля 1998 года № 269 данный земельный участок был предоставлен в бессрочное пользование акционерному обществу «Вологодский речной порт» (далее – АО «Вологодский речной порт»).

На основании договора купли-продажи здания туалета на речном вокзале города Вологды от 30 сентября 1998 года № КП-30-08 [.....] приобрел у [.....] АО «Вологодский речной порт» названное здание, общей площадью 35,5 кв.м.

05 октября 1998 года АО «Вологодский речной порт» и [.....] заключили дополнительное соглашение к договору № КП 30-98, по условиям которого продавец передал в собственность покупателя настил тесевый (основание свайная эстакада, площадью 1299,3 кв.м, в том числе 51 кв.м заасфальтирована), расположенный по адресу: Вологда, Советский проспект, 45.

Право собственности на перечисленные объекты зарегистрировано 23 сентября 1999 года.

На основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 07 декабря 1999 года передал в собственность общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Экстур» (далее – ООО «Фирма «Экстур») одноэтажное кирпичное здание (назначение здания – туалет), площадью 35,5 кв.м, и деревянную свайную эстакаду, площадью 1299,3 кв.м (площадка из тесового настила на свайном основании, часть которой площадью 57 кв.м заасфальтирована) по адресу: г. Вологда, Советский проспект, 45.

По договору купли-продажи от 09 февраля 2007 года приобрел у ООО «Фирма «Экстур» железобетонную свайную эстакаду, общей площадью 1396,8 кв.м, и здание речного павильона (незавершенное строительство), общей площадью 352,3 кв.м, расположенные по адресу: г. Вологда, Советский проспект, 45.

В регистрации прав на указанные объекты было отказано сообщением от 26 марта 2007 года.

24 ноября 2011 года объект незавершенного строительства по адресу: г. Вологда, Советский проспект, д. 45, и сооружение – железобетонная свайная эстакада поставлены на государственный кадастровый учет под кадастровыми номерами 35:24:0202010:197 и 35:24:0202010:198.

Сообщением от 27 января 2014 года было отказано в выдаче повторного свидетельства о государственной регистрации права собственности на здание туалета и свайную эстакаду по адресу: г. Вологда, Советский проспект, д. 45.

Распоряжением начальника Департамента имущественных отношений администрации города Вологды от 20 июля 2016 года № 1267 прекращено право пользования АО «Вологодский речной порт» в отношении земельного участка.

Согласно уведомлению Комитета по охране объектов культурного наследия Вологодской области о выявлении самовольной постройки по адресу: г. Вологда, Советский проспект, д. 45, от 08 июня 2020 года, возведенное каменное здание противоречит градостроительным регламентам зоны «Историко – культурные ландшафты – набережные» - Р-11, утвержденной постановлением Правительства области от 24 декабря 2018 года № 1200 «Об утверждении предмета охраны границы территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Вологда» и градостроительным регламентам зоны регенерации антропогенного ландшафта с режимом использования Р-8, утвержденной постановлением Правительства Вологодской области от 28 декабря 2009 года № 2087 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Вологды градостроительных регламентов и режимов использования земель в пределах указанных границ».

20 августа 2020 года на основании договора купли-продажи от 14 января 2006 года, заключенного между ООО «Фирма «Экстур» и по приобретению последним деревянной эстакады, площадью 1299,3 кв.м, и одноэтажного кирпичного здания туалета, площадью 35,5 кв.м, расположенных по адресу: г. Вологда, Советский проспект, дом 45, зарегистрировано право собственности на указанные объекты.

Проведенной прокуратурой города Вологды в 2020 году проверкой установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0202010:12 находится здание речного вокзала – объект незавершенного строительства, который расположен на сваях (столбах), при этом частично находится в акватории реки Вологды и частично на береговой полосе. Разрешений на строительство либо реконструкцию объектов недвижимости на данном земельном участке не выдавалось, государственная собственность на земельный участок не разграничена.

Перечисленные обстоятельства послужили основанием для обращения администрации города Вологды с настоящим иском к, принадлежность которому расположенных на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0202010:12 объектов недвижимого имущества и их реконструкция в отсутствие соответствующих разрешений и прав на земельный участок последним в ходе рассмотрения дела не оспаривалась.

С целью проверки соответствия предъявляемым нормам и правилам созданных в результате проведенной реконструкции объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 35:24:0202010:197 (здание речного павильона) и сооружения с кадастровым номером 35:24:0202010:198 (железобетонная свайная эстакада) судом первой инстанции была назначена строительно-техническая экспертиза.

Из заключения эксперта общества с ограниченной ответственностью «Вологодский центр комплексного проектирования и обследования» от 30 июля 2021 года следует, что объекты недвижимого имущества с кадастровыми номерами 35:24:0202010:197, 35:24:0202010:198, расположенные по адресу г. Вологда, Советский проспект, д. 45, соответствуют нормам экологического законодательства и строительным нормам, в целом соответствуют санитарным нормам и правилам, не нарушают противопожарных норм, однако не соответствуют градостроительным нормам в части вида разрешенного использования территории и законодательству об охране объектов культурного наследия в части габаритов, высоты и этажности здания.

Экспертом с учетом требований СП 59.13330, СП 463.1325800.2019, СП 8.13130.2020, СП 2.1.3678-20, СП 118.13330.2012, СП1.13130.2020, СП 2.13130.2020, СП4.13130.2013, постановлений Правительства Вологодской области № 1200 «Об утверждении предмета охраны границы территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Вологда» и от 28 декабря 2009 года № 2087 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Вологды градостроительных регламентов и режимов использования земель в пределах указанных границ» приведен перечень работ, выполнение которых требуется для приведения спорных объектов в соответствие с требованиями законодательства.

Указанное экспертное заключение обоснованно принято во внимание судом первой инстанции, поскольку оно выполнено квалифицированным специалистом, соответствует требованиям статей 85, 86 ГПК РФ; эксперт предупреждался об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации. Доказательств, опровергающих выводы судебной экспертизы, материалы дела не содержат.

С учетом того, что возможность устранения допущенных при создании спорных объектов нарушений подтверждена экспертным заключением, вывод суда о возложении на ответчика обязанности привести указанные объекты в соответствие с установленными параметрами судебная коллегия признает правильным и соответствующим требованиям пункта 2 статьи 222 ГК РФ.

Пунктом 3 статьи 222 ГК РФ предусмотрена совокупность обстоятельств, которая служит основанием для удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку.

По смыслу указанной нормы при наличии указанных обстоятельств право собственности на самовольную постройку может быть признано только за тем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении либо постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана такая постройка (правообладатель земельного участка).

Статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

В пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

В соответствии с разъяснением, изложенным в пункте 30 приведенного постановления, на объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных статьей 222 ГК РФ.

С учетом приведенных разъяснений и положений законодательства юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является выяснение вопроса о наличии у _____ одного из перечисленных прав в отношении земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202010:12.

В нарушение требований статьи 56 ГПК РФ _____ не представлено доказательств возникновения у него прав на указанный земельный участок.

Так, из материалов дела с достоверностью следует, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0202010:12 находится в неразграниченной государственной собственности.

Решение о предоставлении данного земельного участка _____ на каком-либо виде права уполномоченными органами государственной власти либо местного самоуправления в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации, не принималось.

Вопреки доводам апелляционных жалоб, перечисленные обстоятельства исключают признание за _____ права собственности на объекты с кадастровыми номерами 35:24:0202010:197 и 35:24:0202010:198, созданные на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0202010:12 в результате самовольной реконструкции.

Доводы апелляционной жалобы о бесосновательном возложении на _____ обязанности привести в соответствие с предъявляемыми требованиями сооружение - железобетонную свайную эстакаду подлежат отклонению, исходя из следующего.

Как отмечено экспертом в заключении строительно-технической экспертизы, железобетонная эстакада не повлияла на охраняемые видовые панорамы, материал эстакады не противоречит разрешенным.

Вместе с тем, заключением экспертизы и иными материалами дела подтверждается функциональная взаимосвязь объектов, созданных на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0202010:12.

Организация наружного водостока и очистки ливневых дренажных вод, которые в настоящее время осуществляются через эстакаду, требует разработки и выполнения единого проектного решения.

Необходимость соблюдения в отношении эстакады противопожарных норм и мер по исключению доступа на объект незавершенного строительства, по соблюдению правил производства земляных работ в апелляционных жалобах не опровергнута.

Кроме того, заключением экспертизы установлены нарушения норм по охране окружающей среды в отношении эстакады, которые требуют устранения в процессе исполнения решения суда.

В целом апелляционные жалобы повторяют позицию представителей _____, изложенную при рассмотрении дела судом первой инстанции, выражают несогласие с произведенной судом по правилам статьи 67 ГПК РФ оценкой доказательств, а также не содержат сведений об имеющих юридическое значение фактах, которые не были проверены и учтены судом первой инстанции или могли бы повлечь безусловную отмену обжалуемого судебного акта, поэтому удовлетворению не подлежат.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции является законным и обоснованным, нарушений или неправильного применения норм материального и процессуального права не допущено, в связи с чем оснований для отмены судебного акта по доводам апелляционных жалоб не имеется.

В соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 222 ГК РФ срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года.

Истец, заявляя требования о возложении на _____ обязанности в трехмесячный срок с момента вступления решения суда в законную силу осуществить работы по приведению спорных строений в соответствие с действующим законодательством, необходимость установления такого срока не мотивировал, а суд, удовлетворяя требования в данной части не учел вышеуказанные положения статьи 222 ГК РФ.

С учетом изложенного, характера и объема приведенных в решении суда работ, времени года и необходимости взаимодействия с рядом организаций, судебная коллегия полагает ограничить срок, в течение которого возложенная судом обязанность подлежит исполнению ответчиком, двенадцатью месяцами, изменив решение суда первой инстанции в соответствующей части.

Руководствуясь статьей 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Вологодского городского суда Вологодской области от 19 августа 2021 года изменить в части установления срока для осуществления строительно-технических работ, изложив абзац пятый резолютивной части решения в следующей редакции:

«Обязать _____ в течение двенадцати месяцев со дня вступления решения суда в законную силу осуществить строительно-технические работы по приведению вышеуказанных строений в соответствие с действующим законодательством».

В остальной части решение Вологодского городского суда Вологодской области от 19 августа 2021 года оставить без изменения, апелляционные жалобы представителей _____ по доверенностям Алимбиева Евгения Валерьевича, Грибова Дмитрия Александровича – без удовлетворения.

Председательствующий

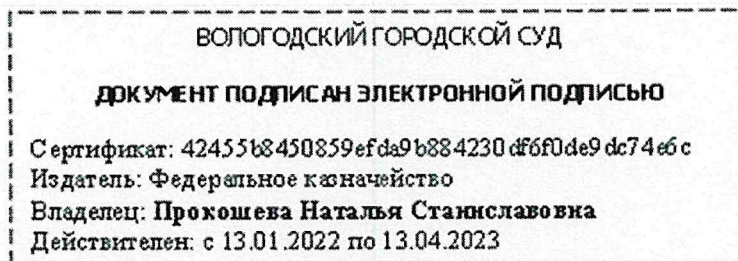
Судьи

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 23 декабря 2021 года.

Копия верна.

Подлинный документ подшит в дело № 2-248/2021 Вологодского городского суда.

Врио
председателя
суда



Н.С. Прокошева