

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

город Вологда

19 августа 2021 года

Вологодский городской суд Вологодской области в составе:
председательствующего судьи Ивановой И.В.,
при секретаре Разумовой Л.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Администрации города Вологды к [] в признании объектов самовольными постройками, возложении обязанности по сносу и прекращению права собственности, встречному исковому заявлению к Администрации города Вологды о сохранении объектов недвижимости,

установил:

земельный участок с кадастровым номером 35:24:0202010:12, расположенный по адресу: г. Вологда, Советский проспект, общей площадью 2131 кв.м. предназначен для эксплуатации здания речного вокзала, права на земельный участок не зарегистрированы.

На основании заявления АО «Вологодский речной порт» (до переименования ОАО «Вологодский речной порт») от 05.07.2016 распоряжением начальника Департамента имущественных отношений Администрации города Вологды прекращено право бессрочного (постоянного) пользования данного юридического лица.

Комитетом по охране объектов культурного наследия Вологодской области 28.04.2020 в ходе осмотра выявлено, что на земельном участке по адресу: г. Вологда, Советский проспект с кадастровым номером 35:24:0202010:12 возведено каменное одноэтажное здание прямоугольное в плане, главный фасад завершен треугольным фронтоном, окна в здании арочного типа, по периметру здания располагаются полуколонны, на крыше арочные окна и надстройка.

Должностным лицом Административного департамента Администрации города Вологды во время планового (рейдового) осмотра и обследования вышеприведенного земельного участка установлено, что объект незавершенного строительства частично выходит за границы земельного участка и расположен на земельном участке в границах кадастрового квартала 35:24:0202010. Государственная собственность на указанные земельные участки не разграничена, участки используются без оформленных в установленном законодательстве Российской Федерации порядке прав и документов на землю. Также на спорной территории расположены нефункционирующие 4 торговых киоска, металлические, деревянные и бетонные ограждения, осуществляется стоянка транспортных средств, складированы металлические изделия. В ходе проверки, проведенной 07.08.2020 прокуратурой города Вологды, дополнительно выявлено, что объект незавершенного строительства, который расположен на сваях (столбах), при этом частично находится в акватории реки Вологды и частично на береговой полосе реки Вологды (мене 20 метров от уреза воды).

Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 35:24:0000000:2912, расположенный по адресу: г. Вологда, Советский проспект, 45 принадлежит на праве собственности []

В адрес Администрации города Вологды прокуратурой направлено представление от 04.09.2020 № 07-01.2020 об устранении нарушений закона, причин и условий им способствующих.

Ссылаясь на нарушение норм Гражданского кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, градостроительного регламента зоны Р-11 «Историко – культурные ландшафты – набережные», утвержденного постановлением Правительства области от 24.12.2018 № 1200 «Об утверждении предмета охраны, границы территории и требований градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Вологда» и градостроительного регламента зоны регенерации антропогенного ландшафта с режимом использования Р-8, утвержденного постановлением Правительства Вологодской области от 28.12.2009 № 2087 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Вологды, градостроительных регламентов и режимов использования земель в пределах указанных границ», Администрация города Вологды обратилась в суд с иском к [] просила суд признать самовольной постройкой объект недвижимости, находящийся на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0202010:12, по адресу: г. Вологда, Советский проспект, 45. Прекратить право собственности []

на вышеназванный объект недвижимости, обязать ответчика в трехмесячный рок с момента вступления решения суда в законную силу осуществить снос самовольного объекта недвижимости.

В дальнейшем представителем Администрации города Вологды по доверенности Чекмаревой А.Л. исковые требования увеличены, дополнены требованием о признании самовольной постройкой еще одного объекта недвижимости, расположенного по вышеприведенному адресу, а именно объекта с кадастровым

номером 35:24:0202010:198.

обратился к Администрации города Вологды с встречным иском о сохранении одноэтажного здания туалета и железобетонной эстакады в обустроенном состоянии согласно техническим паспортам, изготовленным ГП ВО «Вологдатехинвентаризация».

В обоснование требований указал, что 2006-2007 произвел работы по изменению параметров объекта недвижимости (надстройки, расширения) посредством приспособления и устройства отдельных нежилых помещений к уже существующему объекту недвижимости в соответствии с разработанной проектной документацией Проектно – производственной мастерской «Перспектива» от 1999 года по обустройству территории бывшего речного вокзала. В основу проекта был положен Генеральный план № 1/1999 –ГП, одобренный главным архитектором города Вологды и протоколом заседания малого градостроительного совета. По результатам реконструкции одноэтажное здание туалета увеличено с площади 35,5 кв.м. до 352,3 кв.м., здание эстакады с 1299,3 кв.м. до 1396,8 кв.м. На указанные объекты недвижимости после их реконструкции в 2007 году ГП ВО «Вологдатехинвентаризация» составлены техпаспорта.

В судебном заседании представитель Администрации по доверенности Егорова К.А. искивые требования уточнила, просила суд признать самовольными постройками:

объект недвижимости, находящийся на земельном участке кадастровым номером 35:24:0202010:12 по адресу: город Вологда, Советский проспект,

объект недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202010:198, находящейся на земельном участке кадастровым номером 35:24:0202010:12 по адресу: город Вологда, Советский проспект.

Обязать в трехмесячный срок с момента вступления решения суда в законную силу осуществить строительно – технические работы по приведению вышеуказанных строений в соответствие с действующим законодательством, а именно:

обработать стропильные конструкции огнезащитой или конструктивную защиту стропильных конструкций для установления II степени огнестойкости здания;

- обеспечить соблюдение СП 59.13330.2020 «Доступность зданий сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» в части доступа объекта для маломобильных 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 22.07.2008 № 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 м.;

- обеспечить возможна 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 п.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 24.12.2018 № 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 28.12.2009 № 2087 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Вологды, градостроительных регламентов и режимов использования земель в пределах указанных границ» (с последующими изменениями);

- на кровле заменить ветрозащитную пленку и выполнить покрытие кровли.

В судебное заседание _____ не явился, его представитель по доверенности _____ требования встречного иска уточнил, просил признать право собственности _____ на следующие объекты недвижимого имущества на:

реконструированный объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 35:24:0202010:197, общей площадью застройки 352,3 кв.м., находящийся по адресу: г. Вологда, Советский пр., д. 45д, согласно техническому плану, составленному ООО «Гортехинвентаризация» по состоянию на 16.08.2021;

реконструированное сооружение (железобетонная свайная эстакада) с кадастровым номером 35:24:0202010:198, общей площадью 876,4 кв.м., находящееся по адресу: г. Вологда, Советский пр., согласно техническому плану, составленному ООО «Гортехинвентаризация» по состоянию на 16.08.2021.

Участвующие в деле представители прокуратуры Вологодской области по доверенности Комарова М.А. и Вологодской транспортной прокуратуры Дурягин М.Н. поддержали требования администрации города Вологды.

Представитель Комитета по охране объектов культурного наследия Вологодской области по доверенности Москвинова А.А. разрешение спора оставила на усмотрение суда.

Представители третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области, АО «Вологодский речной порт» в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежаще.

Суд, заслушав участника процесса, изучив материалы дела, приходит к следующему.

Положениями статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в качестве одного из способов защиты права предусмотрено признание права.

В силу части 1 статьи 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право: возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, 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 соответствии со статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации 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, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

В силу части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

В соответствии с частями 1, 3 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Судом установлено и следует из материалов дела, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0202010:12, расположенный на Советском проспекте города Вологды, площадью 2131 кв.м., относящийся к категории земель населенных пунктов, с разрешенным видом использования для эксплуатации здания речного вокзала, относится к земельному фонду собственности на который не разграничена. В отношении использования земельного участка зарегистрированы ограничения для использования, установленные для прибрежной защитной полосы р. Вологда в черте города Вологды, статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ранее земельный участок находился в бессрочном пользовании АО «Вологодский речной порт» на основании постановления Главы города Вологды от 05.02.1998 № 269.

На основании договора КП-30-08 купли – продажи (купчая) здания туалета на речном вокзале города Вологды от 30.09.1998 приобрел в собственность вышеназванное здание, общей площадью 35,5 кв.м.

05.10.1998 ОАО «Вологодский речной порт» и заключили дополнительное соглашение к договору КП 30-98 от 30.09.1998, 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 данные объекты зарегистрировано 23.09.1999.
07.12.1999 (продавец) и ООО «Фирма «Экстур» (покупатель) заключили договор купли продажи недвижимого имущества, по условиям которого продавец передал покупателю в собственность 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.

09.02.2007 ООО «Экстур» (продавец) и (покупатель) заключили договор купли – продажи на основании которого продавец продал, покупатель купил железобетонную свайную эстакаду общей площадью 1396,8 кв.м. и здание речной павильон (незавершенное строительство), общей площадью 352,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Вологда, Советский проспект, 45

Сообщением от 26.03.2007 № 01/002/2007-315 до и ООО «Фирма» Экстур» доведена информация об отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

сообщением от 27.01.2014 № 01/113/2013-337 отказано в выдаче повторного свидетельства о государственной регистрации права собственности на здание туалета и деревянную свайную эстакаду по адресу: г. Вологда, Советский проспект, д.45, документы на которую были представлены им 11.12.2013.

Распоряжением начальника Департамента имущественных отношений Администрации города Вологды от 20.07.2016 № 1267 право пользования АО «Вологодский речной порт» прекращено.

08.06.2020 Комитет по охране объектов культурного наследия Вологодской области направил Департаменту градостроительства Администрации города Вологды уведомление о выявлении самовольной постройки по адресу: г. Вологда, Советский проспект 45, со ссылкой на то, что возведенное каменное здание противоречит градостроительным регламентам зоны «Историко – культурные ландшафты – набережные» - Р-11, утвержденной Постановлением Правительства области от 24.12.2018 № 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 28.12.2009 № 2087 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Вологды градостроительных регламентов и режимов использования земель в пределах указанных границ».

20.08.2020 на основании заявления и договора купли – продажи от 14.01.2006, 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 названные объекты.

04.09.2020 Прокуратурой города Вологды мэру города Вологды выставлено представление об устранении нарушений закона, причин и условий, им способствующих.

В обоснование указанного, что прокуратурой города проведена проверка соблюдения требований земельного и градостроительного законодательства, законодательства об отходах производства и потребления, охраны окружающей среды использования земельных участков в районе речного вокзала г. Вологды, находящегося под контролем Администрации города Вологды. В ходе проверки установлено, что земельный участок по Советскому проспекту г. Вологды с кадастровым номером 35:24:0202010:12, площадью 2131 кв.м. используется для размещения металлоконструкций, деревянных досок, покрышек, автотранспортного средства, автоматов по розливу воды (в нерабочем состоянии), 3 металлических урн, а также металлической клетке содержится собака. На участке 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 реки Вологды (менее 20 метров до уреза воды). Разрешений на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости на данном земельном участке Департаментом градостроительства Администрации города Вологды не выдавалось, государственная собственность на земельный участок не разграничена. Согласно объяснениям вышеуказанный земельный участок используется им, перечисленное имущество принадлежит ему как физическому лицу.

14.10.2020 Вологодской транспортной прокуратурой в адрес мэра города Вологды выставлено предписание об устранении нарушений земельного и градостроительного законодательства по использованию земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202010:12, в части размещения на нем железобетонной свайной эстакады, стенка которой используется для швартовки плавательных средств.

Судом для разрешения вопроса о возможности сохранения объектов застройки земельного участка с кадастровым номером 35:24:0202010:12 назначена строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению ООО «Вологодский центр комплексного проектирования и обследования» объекты недвижимого имущества с кадастровыми номерами 35:24:0202010:197, 35:24:0202010:198, находящиеся по адресу г. Вологда, Советский проспект, 45 соответствуют нормам экологического законодательства и строительным нормам, в целом соответствуют санитарным нормам и правилам, необходимо убрать автомобиль, либо выполнить мероприятия для организации его стоянки. В связи с тем, что здание не используется по какому – либо назначению в настоящий момент не выявлено нарушения противопожарных норм, в дальнейшем требуется разработка проекта под конкретное назначение с учетом противопожарных норм. Градостроительным нормам объекты спорные объекты не соответствуют в части вида разрешенного использования территории согласно ПЗЗ, в тоже время соответствуют в части размещения объекта с соблюдением расстояний до ближайших зданий и сооружений. Законодательству по охране объектов культурного наследия не соответствуют в части габаритов, высоты, этажности здания.

Выявлено, что здание речного павильона не соответствует по максимальной площади застройки и предельные параметры отдельно стоящего объекта капитального строительства, ширина здания превышает требуемые 10 м и составляет 11,1, длина здания превышает требуемую 12 м. и составляет 23,1 м. Нарушается этажность здания. Для сооружения на линейных объектах в рассматриваемой зоне разрешен только 1 надземный этаж. Нарушается максимальная высота от существующего уровня поверхности земли. Для сооружений на линейных объектах должна составлять 4,7 м до карниза и 8 м до конька сооружения. По факту здание имеет 3 карниза с высотной отметкой, превышающей 4,7 м, высота конька превышает 8 м. В части примененных материалов для строительства не нарушены требования постановлений, стены здания выполнены из кирпича, перекрытия железобетонные, прямоугольное в плане, на основном объеме кровля двухскатная, на 2 и 3 этажах кровля вальмовая. Заполнение оконных проемов не выполнено, цветное решение фасада не выполнено. Типология зданий речных павильонов не нарушена, если опираться на опыт проектирования речных павильонов других городов. В охраняемых панорамных видах речной павильон присутствует и не выделен как диссонирующая постройка. Ж/б эстакада не повлияла на охраняемые видовые панорамы, материал эстакады не противоречит разрешенным.

В охраняемых панорамных видах речной павильон присутствует и не выделен как диссонирующая постройка. Охраняемые панорамные виды обозначались уже с учетом наличия речного павильона. Объект в соответствии со строительными, противопожарными, санитарными нормами и правилами можно привести. Необходимо разработать проект и учесть СП: СП59.13330, 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, постановления Правительства Вологодской области № 1200 и № 2087.

Необходимо обработать стропильные конструкции огнезащитой или конструктивную защиту стропильных конструкций для установления II степени огнестойкости здания;

- обеспечить соблюдение СП 59.13330.2020 «Доступность зданий сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» в части доступа объекта для маломобильных 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 22.07.2008 № 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 м.;

- обеспечить возможна 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 п.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 линейных 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 24.12.2018 № 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 28.12.2009 № 2087 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Вологды, градостроительных регламентов и режимов использования земель в пределах указанных границ» (с последующими изменениями);
- на кровле заменить ветрозащитную пленку и выполнить покрытие кровли.

В силу части 1 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Давая оценку заключению эксперта по правилам статьи 67 ГПК РФ в совокупности со всеми материалами дела, суд приходит к выводу, что оно согласуется с иными исследованными доказательствами по делу и у суда отсутствуют основания сомневаться в нем. Указанное заключение сомнений в правильности или обоснованности выводов эксперта не вызывает, соответствует требованиям законодательства. При этом суд учитывает соответствующее специальное образование, квалификацию эксперта, предупреждение его об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, заключение составлено лицом, не имеющим никакой личной заинтересованности в исходе дела, у суда отсутствуют основания сомневаться в компетентности эксперта.

С учетом изложенного суд приходит к выводу, что спорные объекты являются самовольными постройками, однако допущенные при их возведении нарушения являются устранимыми, само по себе наличие данных нарушений не может служить безусловным основанием для сноса самовольной постройки.

Действующие в настоящее время положения пункта 2 статьи 222 ГК РФ предусматривают возможность не только сноса самовольной постройки, но и приведение её в соответствие с параметрами, установленными правилами застройки и землепользования, документации по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам постройки, предусмотренным законом.

Определяя конституционно – правовой смысл вышеприведенной нормы права Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что указанная в статье 222 ГК РФ санкция применяется с учетом допущенных нарушений, а сама статья направлена на защиту граждан, а также обеспечение баланса публичных и частных интересов и тем самым на реализацию статьей 17 (часть 3) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации (определения от 29.01.2015 № 101-О; 24.03.2015 № 658-О, 27.09.2016 № 1748-О и др.)

Указанная позиция прямо поддержана судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в определении от 14.04.2020 № 9-КГ19-25.

Суд приходит к выводу о том, что удовлетворение заявленного Администрацией города Вологды требования о возложении на ответчика обязанности по осуществлению строительно – технических работ по приведению строений в соответствии с действующим законодательством в настоящем случае в значительной степени обеспечит баланс интересов сторон, что в том числе установлено заключением строительно – технической судебной экспертизы.

На основании вышеизложенного суд приходит к выводу о об удовлетворении требований истца по первоначальному иску и соответственно отсутствие правовых оснований для удовлетворения встречного иска основывая свой вывод в том числе и на отсутствие в настоящий момент у _____ каких – либо прав на земельный участок с кадастровым номером 35:24:0202010:12.

Руководствуясь статьями 194-197 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

исковые требования Администрации города Вологды к удовлетворить.

Признать самовольными постройками:

объект недвижимости, находящийся на земельном участке кадастровым номером 35:24:0202010:12 по адресу: город Вологда, Советский проспект,

объект недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202010:198, находящейся на земельном участке кадастровым номером 35:24:0202010:12 по адресу: город Вологда, Советский проспект.

Обязать в трехмесячный срок с момента вступления решения суда в законную силу осуществить строительно – технические работы по приведению вышеуказанных строений в соответствие с действующим законодательством, а именно:

обработать стропильные конструкции огнезащитой или конструктивную защиту стропильных конструкций для установления II степени огнестойкости здания;

- обеспечить соблюдение СП 59.13330.2020 «Доступность зданий сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» в части доступа объекта для маломобильных 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 22.07.2008 № 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 м.;

- обеспечить возможна 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 п.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 24.12.2018 № 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 28.12.2009 № 2087 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Вологды, градостроительных регламентов и режимов использования земель в пределах

указанных границ» (с последующими изменениями);

- на кровле заменить ветрозащитную пленку и выполнить покрытие кровли.

Отказать в удовлетворении встречного искового заявления

Администрации города Вологды о признании права собственности на реконструированный объект незавершенного строительства с кадастровым номером:35:24:0202010:197, общей площадью застройки 352,3 кв.м., находящийся по адресу: г. Вологда, Советский пр., д. 45д, согласно техническому плану, составленному ООО «Гортехинвентаризация» по состоянию на 16.08.2021; реконструированное сооружение (железобетонная свайная эстакада) с кадастровым номером 35:24:0202010:198, общей площадью 876,4 кв.м., находящееся по адресу: г. Вологда, Советский пр., согласно техническому плану, составленному ООО «Гортехинвентаризация» по состоянию на 16.08.2021.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Вологодский областной суд через Вологодский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья

И.В. Иванова

Мотивированное решение изготовлено 26.08.2021

Копия верна.

Решение обжаловано, изменено, вступило в законную силу 16 декабря 2021 года.

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

ВОЛОГОДСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 013e5fbd00b7ad56a9432a5cd5169ec11c

Издатель: ФГБУ ИАЦ Судебного департамента

Владелец: **Юрова Анна Евгеньевна**

Действителен: с 04.10.2021 по 28.12.2022

Судья

А.Е. Юрова