

Решение  
Именем Российской Федерации

4 февраля 2019 года

город Хасавюрт

Судья Хасавюртовского городского суда Республики Дагестан Гереев К. З., при секретаре Шанталине С.В., с участием заместителя прокурора города Хасавюрта Мажидова М.В., помощников прокурора г. Хасавюрта Хамавова Р.Р., Гайрбековой А.Р., ответчика Гусейнова Г.Д., представителя ответчика Хабибова А.А. – Гусейнова Г.Д., представителя Хабибова А.А. и Гусейнова Г.Д. - Абдулгалимова Р.М., представителей третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований: представителя межрегионального общественного движения терских казаков «Терское казачье войско» Перевертайло А.Н., Старчак В.А. Лиховидова П.В.; представителя агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан Загировой П.О.; представителя администрации муниципального образования «город Хасавюрт» Израиловой В.Л., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора города Хасавюрта в интересах неопределённого круга лиц к Хабибову Арсену Асадулаевичу и Гусейнову Гусейну Даудовичу о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой, понуждении осуществить снос самовольно возведенного незаконного объекта и восстановлении охранно-защитной зоны объекта культурного наследия,

установил:

Прокурор города Хасавюрта обратился в суд указанным иском, мотивируя следующим.

Прокуратурой города Хасавюрта проведена проверка по обращению Межрегионального общественного движение терских казаков «Терское казачье войско» о нарушениях требований земельного и градостроительного законодательства, вызвавшихся в незаконном возведении объекта капитального строительства в охранно-защитной зоне объекта культурного наследия регионального значения «Знаменская церковь 1903г.», расположенного по ул. Тотурбиева, № 121 г.Хасавюрта. Установлено, что собственником земельного участка, расположенного по адресу: г.Хасавюрт, ул. Бараненко, №14 с кадастровым номером 05:41:000242:88, является Хабибов А.А.. На указанном участке последним организовано строительство двухэтажного объекта капитального строения общей площадью 388,35 кв.м. В ходе проверки законности строительства указанного объекта установлено, что главой городского округа 15 апреля 2016 г. издано постановление №108п «Об утверждении градостроительного плана земельного участка». При этом, проверка законности и обоснованности принятого решения показало, что постановление №108п от 15 апреля 2016 г. принято без учета требований земельного законодательства, Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и нормативов градостроительного проектирования, утвержденных постановлением Правительства РД от 22 января 2010 г. № 14.

Статьей 99 Земельного кодекса РФ установлено, что в целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель.

В соответствии со ст. 34 Закона в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство.

В силу статьи 34.1 Закона защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника.

Законом РСФСР от 15 декабря 1978 г. «Об охране и использовании памятников истории и культуры» установлено, что в пределах охранных зон, зон регулирования застройки и зон охраняемого природного ландшафта запрещается производство земляных, строительных и других работ, а также хозяйственная деятельность без разрешения соответствующих органов охраны памятников культуры.

Согласно требований п.1.4.21. республиканских нормативов градостроительного проектирования, утвержденных постановлением Правительства РД от 22 января 2010 г. № 14 при планировании развития территории устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Особенности использования данных зон определяются с учетом ограничений, установленных земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации, законодательством об охране объектов культурного наследия, иными федеральными законами.

Объекты культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объекты археологического наследия, относятся к землям историко-культурного назначения.

Проведенная проверка показала, что земельный участок, на котором гражданином Хабибовым А. А. организовано строительство двухэтажного торгово-развлекательного центра, расположен в охранно-защитной зоне объекта культурного наследия республиканского значения, а именно памятника культуры «Знаменская церковь 1903 г.», включенный в «Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации и его строительство с Агентством по охране культурного наследия Республики Дагестан органами местного самоуправления города либо застройщиками данных объектов, не согласовывалось.

Согласно Акта осмотра объекта культурного наследия регионального значения - «Знаменская церковь 1903 г.», составленного 24 августа 2018 г. специалистами Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан, и акта административного обследования объекта земельных отношений № 66 от 29 августа 2018 г., составленного ведущим специалистом-экспертом Хасавюртовского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Республике Дагестан незавершенный объект капитального строительства, возведенный Хабибовым А.А. нарушает требования законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия.

Таким образом, строительство вышеуказанного объекта капитального строительства в нарушение охранно-защитной зоны объекта культурного наследия является недопустимым и создает угрозу сохранности объекта культурного наследия республиканского значения.

Отделом архитектуры и градостроительства администрации МО «город Хасавюрт» 18 апреля 2016 г. Хабибову А.А. незаконно выдано разрешение на строительство в охранно-защитной зоне указанной церкви торгово-развлекательного центра.

12 октября 2018 г. прокуратурой города на вышеуказанное распоряжение принесен протест как на незаконное и необоснованное, по результатам рассмотрения протеста разрешение на строительство от 18 апреля 2016 г. отменено.

В связи с изложенным просит признать самовольной постройкой объект капитального строительства, возведенный Хабибовым А.А., обязать его осуществить снос самовольно возведенного незаконного объекта и восстановить охранно-защитную зону объекта культурного наследия.

Заместитель прокурора г. Хасавюрта Мажидов М.В., помощник прокурора г. Хасавюрта Хамавов Р.Р. и Гайрбекова А.Р., а также иск поддержали и с учётом того, что определением суда Гусейнов Г.Д. был привлечён к участию в деле в качестве соответчика, просили обязать обоих ответчиков осуществить снос само-

вольно возведенного незаконного объекта и восстановить охранно-защитную зону объекта культурного наследия.

Ответчик Гусейнов Г.Д., он же представитель ответчика Хабибова А.А., представитель Гусейнова Г.Д. – Абдулгалимов Р.М. исковые требования не признали, просили отказать в его удовлетворении, указывая на следующее.

Статья 99 Земельного кодекса РФ (земли историко-культурного назначения) содержит отсылку на Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации". Из пункта 1 статьи 34 указанного Закона следует, что в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Пункт 3 статьи 34 указанного Закона гласит, что решения об установлении, изменении зон охраны объектов культурного наследия принимаются, требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия регионального значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. До установления уполномоченными органами власти зон охраны объектов культурного наследия и принятия требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон в соответствии со статьёй 34.1 Закона устанавливаются защитные зоны объектов культурного наследия. Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов (п. 1 ст. 34.1 № 73-ФЗ). Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника (подпункт 1 п. 3 ст. 34.1 № 73-ФЗ). Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии со статьей 34 № 73-ФЗ (п. 6 ст. 34.1 № 73-ФЗ).

На 18 апреля 2016 г. ответчику было выдано разрешение на строительство, зоны охраны объекта культурного наследия республиканского значения «Знаменская церковь 1903г.». Что касается защитной зоны объектов культурного наследия, регламентирующая их установление статьёй 34.1 Закона была введена в действие Федеральным законом от 05 апреля 2016 г. № 95-ФЗ, пункт 4 статьи 3 которого гласит, что приведённые нормы не применяется к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, в том числе в случаях продления сроков их действия или изменения застройщика.

Статья 4 указанного закона устанавливает, что он вступает в силу по истечении ста восьмидесяти дней после дня его официального опубликования. Опубликован закон был 05 апреля 2016 г. и вступил в силу 3 октября 2016 г. Таким образом, положение пункта 1 статьи 34.1 не применяется к выданному в установленном порядке разрешению на строительство.

Несмотря на ссылку прокурора на статью 35 Закона РСФСР от 15 декабря 1978 г. «Об охране и использовании памятников истории и культуры», в исковом заявлении и по факту нет никаких данных о том, что соответствующая зона охраны была установлена Советом министров ДАССР.

На основании обращения прокурора г. Хасавюрта от 22 августа 2018 г. Хасавюртовским межмуниципальным отделом Управления Росреестра по РД с 28 августа 2018 г. по 29 августа 2018 г. проведено административное обследование земельных участков, расположенных по периметру объекта культурного наследия республиканского значения «Знаменская церковь 1903г.», на предмет выявления нарушений требований земельного законодательства относительно охранно-защитной зоны, в том числе и земельный участок с кадастровым номером 05:41:000242:88. В результате проведенного обследования был сделан вывод, что границы земельного участка памятника архитектуры не нарушены, по периметру имеется свободное пространство для обеспечения сохранности памятника и его среды, выявления его историко-художественной ценности и целесообразного использования.

В соответствии с запросом прокурора г. Хасавюрта Агентством по охране культурного наследия РД проведено обследование защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Знаменская церковь 1903г.» В акте осмотра от 24 августа 2018 г., составленном по результатам указанного обследования, имеется ссылка на статью 34.1 № 73-ФЗ, а также указывается, что строительство осуществлено без согласования с госорганом охраны объекта культурного наследия. Однако такое согласование требуется лишь с момента вступления в силу статьи 34.1 №73-03, установившей защитные зоны.

Ни одного из оснований, предусмотренных ч.21.1 ст.51 Гражданского кодекса РФ, которая является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит, для отмены выданного разрешения на строительство не имелось.

Более того, само по себе уведомление считать недействительным выданное ранее разрешение на строительство не отменяет последнее. Решение об отмене разрешения на строительство не было оформлено надлежащим образом, поэтому следует исходить из того, что указанное уведомление от 19 октября 2019 г., подписанное начальником отдела архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования "город Хасавюрт", является юридически ничтожным и не влекущим каких-либо правовых последствий.

Представители третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований - межрегионального общественного движения терских казаков «Терское казачье войско» Перевертайло А.Н., Старчак В.А. Лиховидова П.В. просили удовлетворить иск прокурора, считая его законным и обоснованным.

Представители третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований - представитель агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан

Загирова П.О. и представителя администрации муниципального образования «город Хасавюрт» Израилова В.Л. просили в удовлетворении иска прокурора г. Хасавюрта отказать, указывая на его незаконность и необоснованность, а оспариваемый объект капитального строительства считают возведенным без нарушений законодательства об охране исторических памятников и градостроительных норм.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, Махачкалинской епархии Российской православной церкви, будучи надлежащим образом извещён о времени и месте судебного заседания, на рассмотрение дела не явился.

С учётом мнения сторон, суд счёл возможным рассмотреть дело без участия их представителя.

Суд, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы настоящего гражданского дела, оценив в совокупности все имеющиеся в деле доказательства, приходит к следующему.

Прокурор города в соответствии с требованиями части 1 статьи 45 ГПК РФ вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов РФ, субъектов РФ, муниципальных образований.

Согласно пункта 22 Постановления Пленума Верховного суда РФ № 10 и пленума ВАС РФ № 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» с иском о спорах, связанных с самовольной постройкой в публичных интересах вправе обратиться прокурор.

В силу пункта 3 статьи 209 Гражданского кодекса РФ владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляется их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Согласно части 1 статьи 222 Гражданского кодекса РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей 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 предусмотрено ФЗ РФ «Об архитектурной деятельности в РФ» № 169-ФЗ от 17 ноября 1995 г. строительство любого объекта должно вестись в том числе при соблюдении градостроительных, строительных норм и правил.

Постановлением Совета Министров СССР от 30 августа 1960 г. №1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» утверждён список памятников культуры, подлежащих охране как памятники государственного значения и список памятников культуры, подлежащих охране как памятники местного значения в числе которых значится и Собор Девы Марии, 1903 г. в селе Хасавюрт.

Согласно пункту 10 статьи 2 Градостроительного кодекса РФ одним из основных принципов законодательства о градостроительстве является принцип

осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия.

Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» гражданам Российской Федерации гарантируется сохранность объектов культурного наследия в интересах настоящего и будущего поколений многонационального народа Российской Федерации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

В силу части 3 статьи 52 приведённого Закона, объект культурного наследия, включенный в реестр, используется с обязательным выполнением следующих требований: обеспечение неизменности облика и интерьера объекта культурного наследия в соответствии с особенностями данного объекта, послужившими основанием для включения объекта культурного наследия в реестр и являющимися предметом охраны данного объекта, описанным в его паспорте; согласование в порядке, установленном пунктом 4 статьи 35 настоящего Федерального закона, осуществления проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия либо на земельном участке или водном объекте, в пределах которых располагается объект археологического наследия; обеспечение режима содержания земель историко-культурного назначения; обеспечение доступа к объекту культурного наследия, условия которого устанавливаются собственником объекта культурного наследия по согласованию с соответствующим органом охраны объектов культурного наследия.

Согласно части 2 статьи 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Осуществление незаконного строительства в зоне охраняемого природного ландшафта памятника нарушает права граждан Российской Федерации на сохранность объектов культурного наследия и доступ к культурным ценностям (статья

44 Конституции РФ, Федеральный закон № 73-ФЗ (преамбула).

Из представленных сторонами документов судом установлены следующие обстоятельства.

Как следует из Свидетельства о государственной регистрации, 8 апреля 2008 г. за Хабибовым Арсеном Асадулаевичем зарегистрирован на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 05:41:000242:88, площадью 388,35 кв.м., расположенный по улице Бараненко города Хасавюрта, которое перешло к нему по договору купли-продажи от 8 февраля 2007 г.

17 августа 2018 г. атаман межрегионального общественного движения терских казаков «Терское казачье войско» Маковкин А.А. обратился прокурору города Хасавюрт РД с заявлением о принятии мер в отношении объектов капитального строительства, возведённых вокруг Свято-Знаменского собора, расположенного по улице Тотурбиева г.Хасавюрта.

По поручению прокурора г.Хасавюрта Государственный земельный надзор Хасавюртовского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Республике Дагестан произвел административное обследование земельных участков, расположенных по улице Тотурбиева №121 и установлено, что земельный участок кадастровым номером 05:45:000242:88, принадлежащий на праве собственности Хабибову А.А., расположен на соседнем земельном участке с земельным участком, прилегающим к Свято-Знаменскому собору.

По результатам проведённого административного обследования сделано заключение, где указывается на наличие признаков нарушения требований земельного законодательства РФ.

Распоряжением руководителя Территориального управления Росимущества в Республике Дагестан от 12 апреля 2015 г. №94-р в базе Российской Федерации учтён объект культурного наследия религиозного назначения Знаменский собор 1900 года постройки, площадью 561,3 кв.м., расположенный на земельном участке площадью 3112+/-20 кв.м., по адресу: Республика Дагестан, город Хасавюрт, улица Тотурбиева 121.

В ответе руководителя Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 30 августа 2018 г. указано, что в соответствии с приказом Агентства от 13 июля 2018 г. №120 были утверждены границы территории объекта культурного наследия «Знаменская церковь, 1903г.». Согласно п.1 и 3 ст.34.1 ФЗ-№73 от 25 июня 2002 г., граница защитной зоны для памятника, расположенного в границах населенного пункта устанавливается, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, где в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

В приложенной к указанному письму Акте сделан вывод, что строительные, земляные хозяйственные и иные работы в защитной зоне объекта культурного наследия «Знаменская церковь 1903 г.» возможны только при соблюдении положений законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия и мерами по сохранению его являются обеспечение физической целостности, сохране-



ние композиционно-видовых связей объекта культурного наследия. Создание условий для современной эксплуатации памятника и согласование проводимых в защитной зоне работ с Агентством по охране культурного наследия Республики Дагестан.

Приказом руководителя Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 11 апреля 2017 г. утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Знаменская церковь, 1903г.» с присвоением регистрационного номера 051510041660005.

Согласно охранного обязательства, подписанного представителем собственника, сотрудником Махачкалинской епархии, объект культурного наследия «Знаменская церковь» - собор Святого Знамения Божьей Матери, находится по улице Тотурбиева г.Хасавюрта, собор регионального значения, относится по виду к памятникам.

13 июля 2018 г. руководителем Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан издан приказ об утверждении границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Собор Девы Марии», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 г. №1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Хасавюрт и утверждении режима использования его территории.

К указанному приказу приложено описание границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Собор Девы Марии».

Распоряжением администрации МО "город Хасавюрт" от 5 апреля 2016 года №188р Хабибову А.А. на земельном участке по улице Бараненко (район СОШ№4) разрешено строительство торгового развлекательного центра.

15 апреля 2016 г. администрация МО ГО «город Хасавюрт» постановила утвердить градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 05:41:000242:88, площадью 388,35 кв.м., расположенного по улице Бараненко города Хасавюрта.

Выданное 18 апреля 2016 г. отделом архитектуры и градостроительства администрации МО «город Хасавюрт» Хабибову А.А. разрешение на строительство торгово-развлекательного центра на земельном участке с кадастровым номером 05:41:000242:88, площадью 388,35 кв.м., суд расценивает критически по следующим основаниям.

Допрошенный при рассмотрении дела свидетель Цициев Д.Э., начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации МО «город Хасавюрт», показал, что он по протесту прокурора города Хасавюрта признал выданное им разрешение недействительным. До и после выдачи указанного разрешения, у него были сомнения в его обоснованности, которые после подтвердились. Более того ему не был представлен полный материал по указанному объекту для выдачи разрешения на строительство.

Согласно уведомления, по протесту прокурора г.Хасавюрта начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации МО «город Хасавюрт» Цициев Д.Э. признал данное разрешение недействительным.

Решением Хасавюртовского городского суда от 1 февраля 2019 г. решение начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации МО «город Хасавюрт» об отмене разрешения №05-RU-82-735-000-24 на строительство торгово-развлекательного центра на земельном участке с кадастровым номером 05:41:000242:88, площадью 388,35 кв.м. признано незаконным.

Между тем суд не может принять во внимание данное решение, так как оно не вступило в законную силу.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

Выданное разрешение этих признаков не содержит.

Данные обстоятельства суд расценивает как отсутствие разрешения на строительство, что является нарушением требования части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

Для признания постройки самовольной необходимо наличие следующих условий: отсутствие отвода земельного участка под строительство, либо создание объекта без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных норм и правил. Наличие хотя бы одного из предусмотренных статьей 222 ГК РФ обстоятельств влечет за собой признание возведенного объекта самовольной постройкой.

Судом установлено, что Гусейновым Г.Д. строительство начато и продолжается без получения необходимых разрешений, которые соответствовали бы предъявляемым к ним требованиям и с существенным нарушением градостроительных норм и правил.

В опровержении доводов прокурора, что начатое строение не самовольное, ни Хабибовым А.А., ни Гусейновым Г.Д. не предоставлены доказательства, содержащие положения утвержденной градостроительной документации, обязательные экологические, санитарно-эпидемиологические, противопожарные требования к объекту, указания на строительство в особых условиях (сейсмозона и другие), требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства, учитывающий требования градостроительного законодательства, обязательные требования в области проектирования и строительства, сводов правил, соответствующих градостроительным нормативов (соответствует ли качество фундамента объекта действующим СНиП для такого рода объектов, соответствуют ли действующим СНиПам качество примененных строительных материалов и изделий; использовались ли при производстве строительных работ строительные материалы и изделия, изготовленные с нарушением стандартов и ГОСТов), правил застройки города или иного населенного пункта, задания на проектирование и архитектурно-планировочного задания, а также красных линий, установленных проектами планировки, наличие утвержденной в установленном порядке проектной документации, являющейся основанием для выдачи разрешения на строительство, мотивированное разрешение на

строительство, то есть документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять капитальное строительство, учтён ли площадь земельного участка, которая необходима для обслуживания объекта, учтён ли размер (площадь) части земельного участка, необходимой для прохода и проезда, длину прохода и проезда, так и интересы собственников смежных земельных участков, хотя в силу части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Указанные обстоятельства указывает, что незавершённый объект капитального строительства под торгово-развлекательный центр, является самовольной постройкой.

При этом в соответствии с пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса РФ градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

В силу пункта 30 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 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» в соответствии со статьёй 130 Гражданского кодекса РФ, объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 222 ГК РФ, самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

В силу абзаца 2 части 2 статьи 222 Гражданского кодекса РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, в случае если не признано право собственности за лицом его осуществившим.

Согласно части 3 статьи 25 Федерального закона от 17 ноября 1995 года №169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.

Как следует из Определения Конституционного Суда РФ от 3 июля 2007 года № 595-О-П "По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" содержащаяся в части 2 статьи 222 Гражданского кодекса РФ норма, являясь санкцией за совершенное правонарушение, не исключает установление вины лица, осуществившего самовольную постройку, и допускает возложение на него бремени сноса постройки при наличии такой вины.

Таким образом санкция может быть применена, если доказана вина гражданина в осуществлении самовольной постройки.

Оценивая представленные в материалы дела доказательства в своей совокупности, суд приходит к выводу, что возведение многоэтажного объекта капитального строительства по улице Бараненко город Хасавюрта, осуществляется ответчиками в отсутствие необходимого на это надлежащего, мотивированного разрешения на строительство, оно возводится возле объекта культурного наследия, что исключает возможность доступа к нему, возможность обзора его как исторического памятника культуры, не обеспечивается композиционно-видовая связь (панорама).

Исходя из принципа равной защиты государственной и частной форм собственности, соблюдая баланс интересов граждан и требование органа, осуществляющего контроль за сохранением объекта культурного наследия, гражданину должны быть представлены все имеющиеся ограничения для осуществления хозяйственной деятельности, в том числе для постройки объекта капитального строительства с целью реализации гражданином гарантированного статьей 35 Конституции РФ права на охрану частной собственности, с одной стороны, и гарантированного частью 2 статьи 44 Конституции РФ права на доступ к культурным ценностям, с другой.

Согласно пункту 29 Постановления Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. №315 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" соблюдение режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности.

Суд отмечает, что частью 2 статьи 36 Конституции Российской Федерации закреплено, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Конституционный Суд РФ, в определении от 28 мая 2013 г. № 744-О разъяснил, что закрепленные в ст. 35 Конституции РФ гарантии права собственности предоставляются лишь в отношении права, возникшего на законных основаниях. Самовольное же строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Таким образом, положения статьи 222 ГК РФ, закрепляющие признаки самовольной постройки, т.е. постройки, совершенной с нарушением установленных законодательных норм, и последствия возведения такой постройки, включая обязанность по ее сносу, не могут расцениваться как нарушающие конституционные права граждан.

Между тем в судебном заседании установлено, что возводимый ответчиками объект капитального строительства нарушает права и законные интересы горожан и иных лиц.

В соответствии с пунктом 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29 апреля 2010 года, в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет

признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

Соответственно Хабибов А.А. и Гусейнов Г.Д. обязаны снести самовольное строение и привести земельный участок в первоначальное положение.

Руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

Иск прокурора города Хасавюрта к Хабибову Арсену Асадулаевичу и Гусейнову Гусейну Даудовичу о признании самовольной постройкой объект капитального строительства, понуждении осуществить снос самовольно возведенного незаконного объекта и восстановлении охранно-защитной зоны объекта культурного наследия, удовлетворить.

Признать объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 05:41:000242:88, расположенный по улице Бараненко №17 города Хасавюрта, самовольной постройкой.

Обязать Хабибова Арсена Асадулаевича и Гусейнова Гусейна Даудовича снести за свой счёт самовольное строение, расположенного по адресу: Республика Дагестан, город Хасавюрт, улица Бараненко на земельном участке кадастровым номером 05:41:000242:88, с приведением земельного участка в первоначальное положение.

На решение может быть подана апелляционная жалоба через Хасавюртовский городской суд в Верховный суд Республики Дагестан в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Мотивированное решение суда изготовлено 8 февраля 2019 года.

Председательствующий судья



К.З. Гереев



С ПОДЛИННЫМ

ВЕРНО К З ГЕРЕЕВ