

**Индивидуальный предприниматель
Панфилова Эллада Александровна**

ИНН 010502805171 ОГРН 318010500001201
СРО АС «ЮгСевКавПроект»

Заказчик: Васильева В.О.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0519013, ограниченной переулком Батарейным, земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519013:11 и свободной от застройки территорией в городе Майкопе

Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть.

Чертеж межевания территории.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Индивидуальный предприниматель

Панфилова Э.А.

2022 год

Содержание

№ п.п	Наименование раздела
1	Основная часть 1. Текстовая часть 2. Приложения 3. Чертеж межевания территории. М. 1:500
2	Материалы по обоснованию 1. Чертеж границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства. М. 1:500 2. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М. 1:500 3. Чертеж границ особо охраняемых природных территорий. Чертеж границ территорий объектов культурного наследия. Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или их частей. М. б/м

Текстовая часть проекта межевания территории.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0519013, ограниченной переулком Батарейным, земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519013:11 и свободной от застройки территорией в городе Майкопе (далее – проектная документация, проект, документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Исходные данные:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор);
4. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
5. Генеральный план муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
7. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Местные нормативы);
8. Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 23.08.2021 № 931 «О мероприятиях по подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0519013, ограниченной переулком Батарейным, земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519013:11 и свободной от застройки территорией в городе Майкопе»;
9. Топографический план части территории квартала 01:08:0519013 М 1:500, в электронном виде.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемых земельных участков, установление красных линий и линий отступа от красных линий.

В соответствии с Генеральным планом образуемый земельный участок расположен в границах г. Майкопа и относится к категории земель «земли населённых пунктов».

Проектной документацией предусмотрено образование 1 земельного участка в 2 этапа.

В образовании участвует земельный участок с кадастровым номером

01:08:0519013:4, расположенный по пер. Батарейному, 53 в г. Майкопе, общей площадью 200 кв.м, находящийся в аренде у физического лица и используемый с видом разрешенного использования «для размещения выставочного зала ритуальных услуг». На данном земельном участке, а также на смежной территории земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположено нежилое здание – выставочный зал с магазином с кадастровым номером 01:08:0519013:8, находящийся в общей долевой собственности.

Право собственности на данный объект недвижимости возникло на основании решения Майкопского городского суда от 02.12.2021 г.

В целях устранения нарушений земельного законодательства в части расположения части капитального объекта недвижимости, а также вспомогательных объектов, необходимых для функционирования основного здания, на землях, государственная собственность на которые не разграничена, а также необходимости определения территории для проведения периодического ремонта и обслуживания здания проектом предлагается проведение работ по перераспределению земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519013:4 с вышеуказанными землями в соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

В первом этапе реализации проекта предлагается образование земельного участка ЗУ-1 площадью 429 кв.м путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519013:4, находящегося в аренде, с землями, государственная собственность на которые не разграничена п1 площадью 229 кв.м, в соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования ЗУ-1 устанавливается, в соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, «для размещения выставочного зала ритуальных услуг». Перераспределение земельного участка обосновывается исключением чересполосицы между установленной красной линией и земельным участком 01:08:0519013:4. Красная линия установлена с учетом необходимости организации парковочных мест для выставочного зала с магазином. Образование самостоятельного земельного участка на территории п1 приведет к нарушению п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации в части невозможности размещения объектов недвижимости на нем, ввиду наличия в границах территории п1 охранной зоны газопровода высокого давления. В целях данного перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519013:4, ранее на основании обращения заинтересованного лица Комиссиями по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» были приняты положительные решения по изменению границ функциональной и территориальной зон в районе рассматриваемого земельного участка и,

соответственно, внесены изменения в данные документы территориального планирования и градостроительного зонирования. Перераспределение согласовано с АО «Газпром газораспределение Майкоп» в 2021 г. в рамках рассмотрения вопроса по возможности изменения границ функциональной зоны. В рамках данного этапа предполагается выкуп земельного участка ЗУ-1 в собственность под существующим объектом капитального строительства, находящимся в собственности.

Второй этап предусматривает образование земельного участка ЗУ-2. Его предлагается реализовывать одним из двух вариантов.

1 вариант: В целях образования земельного участка ЗУ-2 предварительно предполагается снятие с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519013:125, на который не зарегистрированы права, в соответствии с заявлением органа местного самоуправления согласно п. 5.1 ч. 2 ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». После этого предлагается перераспределение земельного участка ЗУ-1 с земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519013:123 (территория п3 площадью 20 кв.м) и землями, государственная собственность на которые не разграничена п2 площадью 197 кв.м в соответствии с п. 1 ст. 11.7, пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

2 вариант: Образование земельного участка ЗУ-2 площадью 646 кв.м путем перераспределения земельного участка ЗУ-1, находящегося в собственности после выкупа, с землями, государственная собственность на которые не разграничена п2 площадью 197 кв.м и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519013:125 (территория п3 площадью 20 кв.м), в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования ЗУ-2 устанавливается, в соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, «для размещения выставочного зала ритуальных услуг». После постановки на государственный кадастровый учет ему планируется установить вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ – [4.4] – Магазины. Перераспределение земельного участка обосновывается исключением чересполосицы между земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519013:12 и земельным участком ЗУ-1. Перераспределение ЗУ-1 со смежным земельным участком необходимо для организации подъезда к существующему выставочному залу и организации обслуживания данного объекта капитального строительства. Данное перераспределение исключает негативные моменты в размещении объекта недвижимости и

других препятствующих рациональному использованию земель недостатков.

Таким образом, проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка ЗУ-2 в целях устранения недостатков землепользования с учетом исполнения решения Майкопского городского суда.

Перераспределение земельного участка ЗУ-1 со смежным земельным участком и землями, государственная собственность на которые не разграничена, возможно при условии внесения изменений в Генеральный план и ПЗЗ в части отнесения территории п2 и смежного земельного участка к функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки и к территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2.

Площади образуемых земельных участков, предназначенных для размещения магазина, соответствуют градостроительным регламентам вида использования [4.4] – Магазины в территориальной зоне ОД-2.

Доступ к образуемым земельным участкам планируется осуществлять посредством переулка Батарейного.

Границы публичных сервитутов в данном проекте отсутствуют.

В районе территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории – охранные зоны коммуникаций (газоснабжения (газопровод высокого давления), связи, отсутствуют территории объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории, территории лесничеств.

Проект межевания разрабатывается не в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков, в связи с чем в проекте отсутствует информация о целевом назначении лесов, видах разрешенного использования лесного участка, количественных и качественных характеристиках лесного участка, сведениях о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Территория проектирования граничит с территорией, на которую разработан проект межевания территории в составе документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) переулка Батарейного, от земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519013:9 до земельного участка по пер. Батарейному, 53, для проведения работ по проектированию и строительству объекта: «Газопровод ввод, вводной газопровод высокого давления с установкой ПРГШ по пер. Батарейному, 53 в городе Майкопе», утвержденной постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.01.2017 № 59.



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23.08.2021 № 931

г. Майкоп

О мероприятиях по подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0519013, ограниченной переулком Батарейным, земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519013:11 и свободной от застройки территорией в городе Майкопе

В соответствии со статьями 41, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генеральным планом муниципального образования «Город Майкоп», утвержденным решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс, статьей 18 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп», утвержденных Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс, на основании обращения Васильевой В.О., в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков и установления красных линий квартала, п о с т а н о в л я ю:

1. Подготовить документацию по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0519013, ограниченной переулком Батарейным, земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519013:11 и свободной от застройки территорией в городе Майкопе.

2. Управлению архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп»:

2.1. Организовать мероприятия по рассмотрению предложений физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0519013, ограниченной переулком Батарейным, земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519013:11 и свободной от застройки территорией в городе Майкопе.

2.2. Осуществить проверку указанной документации на соответствие



2 000002 769750

требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Исполнителю документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0519013, ограниченной переулком Батарейным, земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519013:11 и свободной от застройки территорией в городе Майкопе, состав и содержание документации разработать в соответствии со статьями 41, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и представить необходимые материалы для проведения публичных слушаний по рассмотрению данной документации.

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Майкопские новости» и разместить на официальном сайте Администрации муниципального образования «Город Майкоп».

5. Постановление «О мероприятиях по подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0519013, ограниченной переулком Батарейным, земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519013:11 и свободной от застройки территорией в городе Майкопе» вступает в силу со дня его официального опубликования.

Исполняющий обязанности
Главы муниципального образования
«Город Майкоп»

С.В. Стельмах

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

к делу №

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

02 декабря 2021 года

<адрес>

Майкопский городской суд Республики Адыгея в составе:

председательствующего – судьи Хуаде А.Х., при секретаре судебного заседания ФИО5,

с участием представителя истца Комитета по управлению имуществом МО «<адрес>» - ФИО6, представителя ответчика ФИО3 – ФИО7, представителя Администрации МО «<адрес>» - ФИО8, представителя Управления архитектуры и градостроительства МО «<адрес>» - ФИО9,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Комитета по управлению имуществом МО «<адрес>» к ФИО3 о возложении обязанностей по демонтажу некапитального объекта и по встречному иску ФИО3, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних детей ФИО1 и ФИО2 к Управлению архитектуры и градостроительства МО «<адрес>» о сохранении в реконструированном состоянии объекта недвижимости и признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению имуществом МО «<адрес>» обратился в суд с иском к ФИО3 о демонтаже некапитального объекта.

В обоснование иска истец указал, что комитетом было установлено наличие признаков нарушения земельного законодательства в отношении земельного участка, расположенного по адресу: <адрес>, пер.Батарейный, 39-В, относящегося к категории земель «земли населенных пунктов», с кадастровым номером 01:08:0519013:9, общей площадью 850 кв.м, с разрешенным видом использования «для питомника».

При выезде на место установлено следующее: на земельном участке расположено некапитальное складское помещение из металлопрофиля общей площадью - 273 кв.м., пристроенное к объекту капитального строительства с кадастровым номером 01:08:0519013:8, расположенном на смежном земельном участке с кадастровым номером 01:08:0519013:4, по периметру участка установлен забор из металлопрофиля на металлическом каркасе общей протяженностью - 106 м., также на участке расположена металлическая беседка площадью - 12,5 кв.м., место для хранения пгс площадью - 15 кв.м., деревянная уборная площадью - 3 кв.м., некапитальный пункт охраны площадью - 3,45 кв.м., также на участке расположена асфальтированная площадка общей площадью 312 кв.м.

По сведениям ГКН на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0519013:9 на государственном кадастровом учете отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства.

В тоже время, фактически, земельный участок государственной собственности, занят выше обозначенными некапитальными объектами. В ходе проверки установлено, что деятельность на проверяемом земельном участке осуществляет гр. ФИО3, 1978 г.р. являющаяся правообладателем смежного земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519013:4 на основании договора аренды.

Занятие земельного участка гр. ФИО3 не отрицала. Из пояснений гр. ФИО3 следует, что она своими силами осуществила строительство складского помещения, а также вспомогательных построек на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0519013:9 по адресу: <адрес>, пер. Батарейный, 39-В без разрешительной (проектной) документации. Также в своих пояснениях гр. ФИО11 указала, что пользование указанным земельным участком начато с момента выдачи Распоряжения о передачи в аренду земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №, то есть, с 2015 года.

В силу п. 2 Распоряжения ФИО3 в месячный срок со дня издания распоряжения необходимо заключить договор аренды земельного участка. С комитетом по имущественным отношениям Республики Адыгея и в двухмесячный срок произвести государственную регистрацию договора аренды и представить документ, подтверждающий государственную регистрацию. Распоряжением Администрации муниципального образования «<адрес>» от 10.02.2015г. №-р, утверждена схема расположения земельного участка на КПТ, формируемого для питомника. Указанный земельный участок формировался на основании ст. 34 Земельного кодекса РФ (действовавшей на дату формирования) для целей не связанных со строительством на земельном участке. В силу ч. 3 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014г. «171-ФЗ, в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона органом государственной власти или органом местного самоуправления утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории в целях его предоставления для целей, не связанных со строительством и (или) с эксплуатацией зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), но не позднее ДД.ММ.ГГГГ. Таким образом, с учетом переходных положений установленных ст. 34 ФЗ № 171-ФЗ, предельный срок заключения договора аренды устанавливался не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Актом осмотра земельного участка (Акт прилагается), составленным в рамках проверки выявлено самовольное занятие гражданкой ФИО3 земельного участка путем возведения построек различного назначения, ориентировочная площадь самовольно занимаемого участка составляет 619 кв.м., также по периметру земельного участка установлен металлический забор общей протяженностью - 106 м.

Отсутствие документов на право пользования земельным участком (в целях размещения на нем, в том числе складского помещения и иных вспомогательных построек) дает основание рассматривать указанный факт, как его самовольное занятие. Доказательств обратного проверяемым субъектом в ходе проверки не предоставлено.

Таким образом, в результате внеплановой выездной проверки земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519013:9, установлены признаки нарушений требований земельного законодательства РФ, выразившееся в самовольном занятии земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством РФ прав на указанный земельный участок (ст.26 Земельного кодекса РФ).

На основании изложенного и с учетом уточненных требований истец просит обязать ФИО3 снести за свой счет капитальные объекты расположенные на земельном участке площадью 850 кв.м, с кадастровым номером 01:08:0519013:9, с адресным ориентиром: <адрес>, пер.Батарейный, 39-В, а именно: складское помещение из металлопрофиля площадью 273 кв.м, место для хранения ПГС площадью 15 кв.м, пункт охраны площадью 3,45 кв.м.

ФИО3, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних детей ФИО1 и ФИО2 обратилась со встречным иском к Управлению архитектуры и градостроительства МО «<адрес>» о сохранении в реконструированном состоянии объекта недвижимости и признании права собственности.

В обоснование встречного иска указала, что согласно распоряжению администрации МО «<адрес>» Республики Адыгея от ДД.ММ.ГГГГ утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, формируемого для питомника, по пер. Батарейному в

<адрес>.

Земельный участок, расположенный в кадастровом квартале 01:08:0519013 по переулку Батарейному в <адрес> МО «<адрес>» находящийся в государственной собственности, формируется в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории для питомника.

Утверждена прилагаемая схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в кадастровом квартале 01:08:0519013 по переулку Батарейному в <адрес>, ориентировочной площадью 850 кв.м. Присвоен формируемому земельному участку адресный номер (переулок Батарейный. 39 В) в <адрес> МО г. «<адрес>».

ДД.ММ.ГГГГ в газете «Советская Адыгея» было опубликовано сообщение о приеме заявлений о предоставлении земельного участка по адресу: г. <адрес> Батарейный 39 в. для питомника.

Истцом было подано заявление о предоставлении мне вышеуказанного земельного участка.

Согласно письму Комитета Республики Адыгея по имущественным отношениям к заместителю главы администрации руководителю Комитета по управлению имуществом МО «<адрес>» в связи с принятием решения о предоставлении земельного участка по адресу: г. <адрес> Батарейный 39 «В» возникла необходимость в передаче им документов для дальнейшего заключения договора аренды, поскольку отсутствует кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка в соответствии с Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ № ФЗ (О внесении изменений в земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации).

Между тем по настоящее время не был заключен договор аренды, а также не была рассчитана кадастровая стоимость переданного земельного участка, истцом надлежаще исполнены все обязательства для заключения вышеуказанного договора.

На данном земельном участке после соблюдения всех требований закона для заключения договора и регулярных выплат в бюджет за аренду земельного участка возведены складские помещения из строительного материала сэндвич панель на бетонном основании, площадью 176 кв.м. Вышеуказанные складские помещения пристроены к объекту капитального строительства выставочный зал с магазином, площадью 124 кв.м., расположенному по адресу: <адрес>, пер. Батарейный, 39 Б и принадлежит истцу и ее несовершеннолетним детям по 1/3 доли.

Согласно выводам проведенной по делу судебной строительной технической экспертизы проведена реконструкция здания выставочного зала с магазином, расположенного на принадлежащем истцу земельном участке № Б по переулку Батарейному в <адрес> и частично на земельном участке № В по переулку Батарейному в <адрес>, в связи с чем общая площадь увеличилась. Согласно техническому паспорту реконструированное здание увеличилось на 171,2 кв.м. и составила 281, 4 кв.м.

На основании изложенного просит сохранить в реконструированном состоянии объект недвижимости – выставочный зал – магазин, общей площадью 281, 4 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, пер. Батарейный 39 Б-В.

Признать за ФИО3 и ее несовершеннолетними детьми ФИО1 и ФИО2 право собственности по 1/3 доле каждому на реконструированный объект недвижимости выставочный зал – магазин, общей площадью 281, 4 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, пер. Батарейный 39 Б-В.

Представитель истца Комитета по управлению имуществом МО «<адрес>», представитель Администрации МО «<адрес>» и представитель Управления архитектуры и градостроительства МО «<адрес>» в судебном заседании поддержали требования о сносе, в удовлетворении встречного иска просила отказать.

Представитель ответчика ФИО10 в судебном заседании требования истца не признала, просила удовлетворить встречные требования.

Выслушав доводы лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и дав им надлежащую оценку, суд приходит к следующим выводам.

Согласно ст.55,56 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. Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ в газете « Советская Адыгея» было опубликовано сообщение о предстоящем выделении в аренду земельного участка по адресу: переулок Батарейный. 39 В, находящийся в муниципальной собственности.

ФИО3 обратилась с заявкой о предоставлении данного земельного участка. Других заявок в течение месяца с момента публикации в администрацию <адрес> не поступило.

Распоряжением главы администрации МО «<адрес>» от ДД.ММ.ГГГГ № принято решение о передаче ФИО3 в аренду сроком на три года земельного участка площадью 850 кв.м., с кадастровым номером 01:08:0519013:9 относящийся к категории земель (земли населенных пунктов), расположенный по адресу: г. <адрес> Батарейный 39 В - для питомника.

Согласно письму Комитета Республики Адыгея по имущественным отношениям к заместителю главы администрации руководителю Комитета по управлению имуществом МО «<адрес>» следует, что в связи с принятием решения о предоставлении земельного участка по адресу: г. <адрес> Батарейный 39 «В» возникла необходимость в передаче им документов для дальнейшего заключения договора аренды, поскольку отсутствует кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка в соответствии с Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ № ФЗ (О внесении изменений в земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации).

Вместе с тем, письмом ответчика от ДД.ММ.ГГГГ № ФИО3 отказано в предоставлении спорного земельного участка в аренду, поскольку согласно акту проверки муниципального земельного контроля от ДД.ММ.ГГГГ № выявлено самовольное занятие испрашиваемого истцом земельного участка путем возведения построек различного назначения. Рекомендовано осуществить мероприятия по освобождению земельного участка от самовольно возведенных объектов и приведению его в первоначальный вид.

Судом также установлено, на данном земельном участке, расположенном по адресу, <адрес>, пер. Батарейный, 39В после соблюдения всех требований закона для заключения договора и регулярных выплат в бюджет за аренду земельного участка возведены складские помещения из строительного материала сэндвич панель на бетонном основании, площадью 176 кв.м. Вышеуказанные складские помещения пристроены к объекту капитального строительства выставочный зал с магазином, площадью 124 кв.м., расположенному по адресу: <адрес>, пер. Батарейный, 39 Б и принадлежит ФИО3 и ее несовершеннолетним детям по 1\3 доли.

Согласно заключению проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы от ДД.ММ.ГГГГ, выполненной ООО Майкопское бюро независимых экспертиз «АУТАС» недопустимых дефектов и повреждений, способных снизить несущую способность конструкций здания-пристройки, расположенной по адресу: <адрес>, пер. Батарейный, 39 В не обнаружено.

Техническое состояние здания-пристройки, расположенной по адресу: <адрес>, пер. Батарейный, 39 В, хорошее.

Данных о существовании пристройки, на момент окончания строительства здания выставочного зала с магазином, расположенного на земельном участке 39 Б по пер. Батарейному в <адрес> кадастровый №, общей площадью 124 кв.м. на 2021 год в кадастровых документах нет, что свидетельствует о том, что возведение пристройки было осуществлено после окончания строительства здания выставочного зала с магазином после 2012 года.

При возведении складского помещения, расположенного по адресу: <адрес>, пер. Батарейный, 39 В, требования Правил землепользования и застройки МО «<адрес>» приложение к решению Совета народных депутатов МО «<адрес>» от ДД.ММ.ГГГГ №-рс (в ред. Решений Совета народных депутатов МО «<адрес>» от ДД.ММ.ГГГГ №-рс, от ДД.ММ.ГГГГ №-рс, от ДД.ММ.ГГГГ, СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания» ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ №384-ФЗ Технический регламент «О безопасности зданий и сооружений»; (с изменениями на ДД.ММ.ГГГГ), ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ № 123-ФЗ (в редакции от ДД.ММ.ГГГГ) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», не нарушены.

Складское помещение, расположенное на земельном участке 39 В по пер. Батарейному в <адрес> угрозу жизни и здоровья гражданам не создает, нарушение противопожарных условий не выявлено.

Согласно выводам проведенной по делу судебной строительной технической экспертизы проведена реконструкция здания выставочного зала с магазином, расположенного на принадлежащем истцу земельном участке № Б по переулку Батарейному в <адрес> и частично на земельном участке № В по переулку Батарейному в <адрес>, в связи с чем общая площадь увеличилась.

Согласно техническому паспорту реконструированное здание увеличилось на 171,2 кв.м. и составила 281, 4 кв.м.

Оснований не доверять заключению эксперта у суда не имеется, доказательств опровергающих данное заключение в суд не представлено, в связи с чем, оно принимается судом в качестве относимого, допустимого и достоверного доказательства по делу.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК 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.

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

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При самовольном изменении первоначального объекта недвижимости посредством

пристройки к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту недвижимости.

Таким образом, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади, а не на пристройку к квартире либо дому (Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации ДД.ММ.ГГГГ).

Из разъяснений, содержащихся в пунктах 26, 28, 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Судом также установлено, что ФИО3 возведено спорное помещение в период действия распоряжением главы администрации МО «<адрес>» от ДД.ММ.ГГГГ № «О передаче в аренду земельного участка по адресу <адрес>, пер. Батарейный, 39В». То обстоятельство, что истец не заключил в установленном порядке договор аренды на спорный земельный участок, не может служить основанием для отказа в иске, поскольку ФИО3 не должна нести бремя наступления неблагоприятных последствий от нарушений ее права на разрешение заявления о предоставлении земельного участка в соответствии с земельным законодательством.

ФИО11 были соблюдены все необходимые процедуры для заключения договора аренды испрашиваемого земельного участка, публикация информационного сообщения о предоставлении в аренду спорного земельного участка была произведена в полном соответствии с действовавшим на момент возникновения спорных правоотношений законодательством, земельный участок надлежащим образом был сформирован как объект гражданских отношений и поставлен на кадастровый учет.

Согласно положениям ст.28 Земельного кодекса РФ земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте соответственно уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти, субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанными гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

Таким образом, обращение ФИОЗ подлежало рассмотрению в соответствии с приведенной нормой.

В данном случае органом местно самоуправления не выполнены требования ч.3 названной статьи, а именно: не принято в двухнедельный срок со дня предоставления кадастрового паспорта решение о предоставлении земельного участка в аренду, ФИОЗ не направлена копия такого решения.

Принимая во внимание вышеуказанные нормы права и установленные обстоятельства дела с учетом выводов судебной экспертизы, суд приходит к выводу об удовлетворении встречных исковых требований ФИОЗ, действующей в своих интересах и интересах своих несовершеннолетних детей о сохранении в реконструированном состоянии объекта недвижимости и признании права собственности и отказе в удовлетворении иска Комитета по управлению имуществом МО «<адрес>» о сносе капитального объекта недвижимости, поскольку спорное строение находится на земельном участке, предоставленном ФИОЗ на основании распоряжения главы администрации МО «<адрес>» от ДД.ММ.ГГГГ № «О передаче в аренду земельного участка по адресу <адрес>, пер. Батарейный, 39В», не отмененном и не признанном недействительным в установленном законом порядке, объект недвижимости соответствует строительным, градостроительным, противопожарным и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации ДД.ММ.ГГГГ, основным юридически значимым обстоятельством по делам о сносе самовольной постройки является установление факта нарушения самовольной постройкой прав и охраняемых законом интересов других лиц, в части права смежных землепользователей, правил землепользования и застройки.?

Предлагаемый истцом способ восстановления нарушенных норм в виде сноса строения явно неравнозначен нарушенному праву. Следует учитывать, что снос самовольно возведенной постройки является крайней мерой гражданско-правовой ответственности лица осуществившего

такое строительство. При этом, устранение последствий нарушений прав должно быть соразмерно самому нарушению и не может нарушать права лица, осуществившего такое строительство либо третьих лиц.

Доказательств того, что сохранение спорного объекта нарушает права и интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан, материалы гражданского дела не содержат, не представлено таковых и Управлением архитектуры.

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

Р Е Ш И Л:

в удовлетворении иска Комитета по управлению имуществом МО «<адрес>» к ФИО3 о возложении обязанностей по сносу капитального объекта недвижимости отказать.

Встречный иск ФИО3, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних детей ФИО1 и ФИО2 к Управлению архитектуры и градостроительства МО «<адрес>» о сохранении в реконструированном состоянии объекта недвижимости и признании права собственности удовлетворить.

Сохранить в реконструированном состоянии объект недвижимости – выставочный зал – магазин, общей площадью 281, 4 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, пер. Батарейный 39 Б-В.

Признать за ФИО3 и ее несовершеннолетними детьми ФИО1 и ФИО2 право собственности по 1/3 доле каждому на реконструированный объект недвижимости выставочный зал – магазин, общей площадью 281, 4 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, пер. Батарейный 39 Б-В.

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

Решение изготовлено в окончательной форме ДД.ММ.ГГГГ.

Председательствующий подпись Хуаде А.Х.

Уникальный идентификатор дела 01RS0№-64

Подлинник решения находится

в материалах дела №а- 2779/2021

в Майкопском городском суде <адрес>

Ведомость координат устанавливаемой красной линии**Геоданные**

№ точек	Дирекцион- ные углы ° ' "	Длины линий м.	координата X	координата Y
1	31°41'31"	43.970	428846.147	2232979.970
2	301°50'59"	12.279	428883.560	2233003.070
3	31°40'44"	188.001	428890.040	2232992.640
4	208°39'06"	232.332	429050.030	2233091.370
1			428846.147	2232979.970

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) переулка Батарейного, от земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519013:9 до земельного участка по пер. Батарейному, 53, для проведения работ по проектированию и строительству объекта: "Газопровод ввод, вводной газопровод высокого давления с установкой ПРГШ по пер. Батарейному, 53 в городе Майкопе"

Геоданные

№ точек	Дирекционные углы ° ' "	Длины линий м.	координата X	координата Y
1			428949.280	2232839.160
2	120°41'20"	11.443	428943.440	2232849.000
3	120°26'13"	29.472	428928.510	2232874.410
4	121°32'11"	30.036	428912.800	2232900.010
5	121°03'49"	30.504	428897.060	2232926.140
6	120°58'24"	31.070	428881.070	2232952.780
7	121°16'04"	28.614	428866.218	2232977.238
8	120°13'59"	8.139	428862.120	2232984.270
9	211°02'25"	8.999	428854.410	2232979.630
10	301°02'19"	36.752	428873.360	2232948.140
11	300°58'58"	31.062	428889.350	2232921.510
12	301°02'51"	30.558	428905.110	2232895.330
13	301°31'39"	29.986	428920.790	2232869.770
14	300°27'59"	30.629	428936.320	2232843.370
15	211°06'06"	3.562	428933.270	2232841.530
16	301°29'32"	1.302	428933.950	2232840.420
17	211°31'15"	22.934	428914.400	2232828.430
18	211°31'12"	9.009	428906.720	2232823.720
19	299°07'27"	8.814	428911.010	2232816.020
1	31°09'33"	44.722	428949.280	2232839.160

Площадь: 1843 кв.м.

Периметр: 427.607 м.

Ведомость координат характерных точек границы образуемого земельного участка ЗУ-1**Геоданные**

№ точек	Дирекцион- ные углы ° ' "	Длины линий м.	координата X	координата Y
1			428895.950	2232983.274
2	122°15'05"	11.075	428890.040	2232992.640
3	121°50'59"	12.279	428883.560	2233003.070
4	211°38'20"	18.487	428867.821	2232993.373
5	303°17'46"	12.701	428874.794	2232982.756
6	302°45'21"	10.436	428880.440	2232973.980
7	303°06'28"	0.581	428880.757	2232973.493
1	32°46'18"	18.069	428895.950	2232983.274

Площадь: 429 кв.м.

Периметр: 83.628 м.

Ведомость координат характерных точек границы образуемого земельного участка ЗУ-2


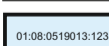




Геоданные

№ точек	Дирекцион- ные углы ° ' "	Длины линий м.	координата X	координата Y
1			428900.308	2232976.502
2	32°52'38"	1.050	428901.190	2232977.072
3	122°37'00"	19.109	428890.890	2232993.167
4	211°49'27"	1.000	428890.040	2232992.640
5	121°50'59"	12.279	428883.560	2233003.070
6	211°38'20"	18.487	428867.821	2232993.373
7	211°38'20"	0.967	428866.998	2232992.865
8	302°58'24"	32.818	428884.859	2232965.333
9	32°51'31"	19.037	428900.850	2232975.662
1	122°50'18"	1.000	428900.308	2232976.502

Площадь: 646 кв.м.

Периметр: 105.747 м.

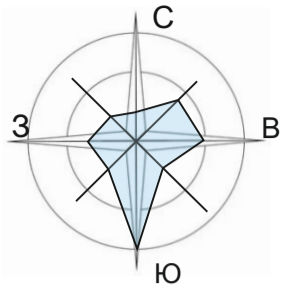


-  – образуемые земельные участки
-  – существующие земельные участки
-  – граница территории проектирования
-  – красная линия
-  – линия отступа от красной линии
-  – существующий элемент планировочной структуры

Границами элементов планировочной структуры (кварталов) являются красные линии, согласно п. 3.16а СП 42.133.30.2016. Координаты красных линий представлены в Приложении.

Публичные сервитуты на территории проектирования отсутствуют.

						Заказчик: Васильева В.О.	
							Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08-0519013, ограниченной переулком Батарейным, земельным участком с кадастровым номером 01:08-0519013-11 и свободной от застройки территорияей в городе Майкопе
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Проверил		Панфилова Э.А.				Основная часть проекта межевания территории	
Разработал		Холодов Д.Н.					Стадия
						Лист	
						Листов	
						П	
						1	
						1	
						Основной чертеж проекта межевания территории М. 1:500	
							ИП Панфилова Э.А.



01:08:0519013

сооружение с кадастровым номером 01:08:0519013:124
(газопровод-ввод высокого давления)

01:08:0519013:12

01:08:0519013:11

01:08:0519013:123

125

01:08:0519013:8

01:08:0519013:4

охранная зона газопровода высокого давления
ресур. № 01:08:0519013:1197

пер. Батарейный

Условные обозначения:

- 01:08:0519013:8 – существующие объекты капитального строительства,
сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 01:08:0519013:123 – существующие земельные участки

- 1 – выставочный зал с магазином
2 – уборная
3 – место для хранения ПГС
4 – пункт охраны

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил	Панфилова Э.А.				
Разработал	Холодов Д.Н.				

Заказчик: Васильева В.О.

Документация по планировке территории (проект межевания территории)
части кадастрового квартала 01:08:0519013, ограниченной переулком Батарейным,
земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519013:11
и свободной от застройки территорией в городе Майкопе



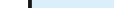


Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

Чертеж границ существующих земельных
участков и объектов капитального строительства
М. 1:500

Стадия	Лист	Листов
П	1	3

ИП Панфилова Э.А.



-  – образуемые земельные участки
-  – существующие земельные участки
-  – граница территории проектирования
-  – зона с особыми условиями использования территории, сведения о которой содержатся в ЕГРН
-  – охранная зона кабеля связи (0,6 м)

						Заказчик: Васильева В.О.					
						Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08-0519013, ограниченной переулком Батарейным, земельным участком с кадастровым номером 01:08-0519013-11 и свободной от застройки территориями в городе Майкопе					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
Проверил	Панфилова Э.А.								П	2	3
Разработал	Холодов Д.Н.					Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М. 1:500			ИП Панфилова Э.А.		



ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ:

Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:



Защитная зона объекта культурного наследия

ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:

Объекты культурного наследия, границы их территорий:

Объекты культурного наследия (ОКН):



Памятник федерального значения



Памятник регионального значения



Памятник местного значения;
Памятник без категории - выявленный объект культурного наследия;
объект, обладающий признаками объекта культурного наследия

Границы территорий объектов культурного наследия

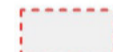


Граница территории объекта культурного наследия

Леса:

Леса защитные

ГРАНИЦЫ УЧАСТКОВЫХ ЛЕСНИЧЕСТВ*:



Ханское сельское



Лесосеменное



Горбовское (Элота)



Опытное



- граница территории проектирования

В соответствии со сведениями Схемы территориального планирования Республики Адыгея, Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс, в границах территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории, а также территория проектирования не входит в границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов

						Заказчик: Васильева В.О.				
						Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08-0519013, ограниченной переулком Батарейным, земельным участком с кадастровым номером 01:08-0519013:11 и свободной от застройки территорией в городе Майкопе				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		Стадия	Лист	Листов
Проверил		Панфилова Э.А.				Проект межевания территории		П	3	3
Разработал		Холодов Д.Н.				Чертеж границ особо охраняемых природных территорий. Чертеж границ территорий объектов культурного наследия. Чертеж границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или их частей М 8/м		ИП Панфилова Э.А.		