**Дело №2-15/2017 (2-795/2016;)**

Номер дела: **2-15/2017 (2-795/2016;)**

Дата начала: **23 мая 2016 г.**

Дата рассмотрения: **24 января 2017 г.**

Суд: **Псковский районный суд Псковской области**

|  |
| --- |
| КатегорияСпоры, вытекающие из публично-правовых отношений / Прочие из публично-правовых отношений / Иски, связанные с осуществлением лицензирования РезультатИск (заявление, жалоба) УДОВЛЕТВОРЕН |
|

|  |
| --- |
| **Стороны по делу (третьи лица)** |
| **Вид лица** | **Лицо** |
| ИСТЕЦ | Администрация Псковского района |
| ТРЕТЬЕ ЛИЦО | Администрация с/п " Карамышевская волость" |
| ТРЕТЬЕ ЛИЦО | Государственный комитет Псковской области по экономическому развитию и инвестиционной политике |
| ПРЕДСТАВИТЕЛЬ | Денисов Д.Л. |
| ПРЕДСТАВИТЕЛЬ | Пыхтин А.А. |
| ОТВЕТЧИК | Татьянченко П.С. |
| ТРЕТЬЕ ЛИЦО | ФГБУ "ФКП Росреестра" по Псковской области |

 |
|

|  |
| --- |
| **Движение дела** |
| **Наименование события** | **Результат события** | **Основания** | **Дата** |
| Регистрация иска (заявления, жалобы) в суде |  |  | 23.05.16, 15:55 |
| Передача материалов судье |  |  | 23.05.16, 16:00 |
| Решение вопроса о принятии иска (заявления, жалобы) к рассмотрению | Иск (заявление, жалоба) принят к производству |  | 27.05.16, 16:54 |
| Вынесено определение о подготовке дела к судебному разбирательству |  |  | 27.05.16, 16:54 |
| Вынесено определение о назначении предварительного судебного заседания |  |  | 27.05.16, 16:54 |
| Предварительное судебное заседание | Назначено судебное заседание |  | 07.06.16, 15:00 |
| Судебное заседание | Заседание отложено | неявка ОТВЕТЧИКА | 04.07.16, 12:30 |
| Судебное заседание | Рассмотрение дела начато с начала | Вступлении в процесс третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора | 18.07.16, 11:30 |
| Судебное заседание | Заседание отложено | БОЛЕЗНЬ СУДЬИ | 29.07.16, 11:00 |
| Судебное заседание | Заседание отложено | неявка ДРУГИХ УЧАСТНИКОВ ПРОЦЕССА | 02.08.16, 12:00 |
| Судебное заседание | Заседание отложено | неявка ОБЕИХ СТОРОН | 29.08.16, 11:00 |
| Судебное заседание | Рассмотрение дела начато с начала | Вступлении в процесс третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора | 13.09.16, 15:10 |
| Судебное заседание | Заседание отложено | неявка ИСТЦА | 16.09.16, 17:00 |
| Судебное заседание | Рассмотрение дела начато с начала | Вступлении в процесс третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора | 23.09.16, 16:00 |
| Судебное заседание | Заседание отложено | неявка ОТВЕТЧИКА | 30.09.16, 10:00 |
| Судебное заседание | Рассмотрение дела начато с начала | (!) Изменение основания или предмета иска, увеличение размера исковых требований | 14.11.16, 12:00 |
| Судебное заседание | Производство по делу приостановлено | НАЗНАЧЕНИЕ СУДОМ ЭКСПЕРТИЗЫ | 24.11.16, 16:00 |
| Производство по делу возобновлено |  |  | 30.12.16, 10:00 |
| Судебное заседание | Заседание отложено | ИНЫЕ ПРИЧИНЫ | 17.01.17, 12:00 |
| Судебное заседание | Заседание отложено | ИНЫЕ ПРИЧИНЫ | 23.01.17, 15:00 |
| Судебное заседание | Вынесено решение по делу | Иск (заявление, жалоба) УДОВЛЕТВОРЕН | 24.01.17, 16:00 |
| Изготовлено мотивированное решение в окончательной форме |  |  | 27.01.17, 10:25 |
| Дело сдано в отдел судебного делопроизводства |  |  | 02.03.17,  |

 |

### Решение

                                                                                                                       Дело \*\*\*

    РЕШЕНИЕ

      Именем Российской Федерации

\*\*\*                                                                                          г. Псков

Псковский районный суд    Псковской области в составе:

председательствующего судьи    Ивановой С.А.,

при секретаре Мызниковой К.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Администрации МО «Псковский район» к Т.П.С. о признании капитального строения самовольной постройкой и сносе самовольно возведенной постройки и встречному иску Т.П.С. к Администрации МО «Псковский район» о признании права собственности на самовольно возведенную постройку,

УСТАНОВИЛ:

Администрация МО «Псковский район» обратилась в суд с уточненным иском к Т.П.С. о признании самовольной постройкой капитального строения, площадью \*\*\* кв.м., находящегося на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке с КН \*\*\*, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенном по адресу: \*\*\*, и обязании его снести указанную постройку в срок до \*\*\*.

В обоснование требований указано, что в декабре 2015 года в рамках муниципального земельного контроля отделом муниципального контроля Администрации МО «Псковский район» проведена внеплановая выездная проверка, в ходе которой было установлено, что на вышеуказанном земельном участке возведен объект капитального строительства и хозяйственная постройка. По заявлению Т.П.С. от \*\*\* Администрацией МО «Псковский район» был подготовлен и утвержден градостроительный план вышеуказанного земельного участка. Заявления о получении разрешения на строительство от ответчика в адрес истца не поступало. Объект капитального строительства, возведенный ответчиком, является самовольной постройкой, возведен на участке с нарушением целей, для которых предназначен земельный участок. В соответствии со ст. 222 ГК РФ указанная самовольная постройка подлежит сносу.

В судебном заседании представители Администрации МО «Псковский район» А.В.Г. и П.С.И. исковые требования поддержали, возражая против удовлетворения встречного иска по доводам, отраженным в письменной позиции, с указанием о том, что земельный участок Т.П.С. был сформирован из паевых земель, относящихся к сельскохозяйственным угодьям. Т.П.С. подтвердил факт возведения самовольной постройки, при этом не доказал строительство за счет личных средств, с заявлением об установлении подвида земельного участка в комиссию по подготовке проектной документации территориального планирования он не обращался. Земли сельскохозяйственного назначения относятся к особо охраняемым землям, на которых не запрещено возведение некапитальных строений. Данных о нахождении в непосредственной близости от постройки водного объекта не имеется, вместе с тем, жители д. Сорокино жаловались на установку Т.П.С. труб с возможностью выброса отходов в бассейн реки Череха.

В ходе рассмотрения дела Т.П.С. заявил уточненные встречные требования к Администрации МО «Псковский район» о признании права собственности на самовольно возведенную постройку – хлев для содержания скота площадью \*\*\* кв.м., расположенный по вышеуказанному адресу. В силу ч. 1 п. 2 ст. 40 ЗК РФ он вправе возвести указанное строение, в соответствии с ч. 1 ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для сельскохозяйственного производства. Во исполнении требований ст. 51 Градостроительного кодекса РФ им были приняты меры к получению разрешения на строительство объекта капитального строительства путем обращения в Администрацию Псковского района, в чем было отказано ввиду отсутствия Правил землепользования и застройки. До настоящего времени такие Правила не утверждены по вине ответчика. Одним из юридически значимых обстоятельств является установление того обстоятельства, что сохранение спорной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает права смежных землепользователей, правила застройки, которые не утверждены «в силу прямого указания Закона ч. 3 ст. 222 ГК РФ». Пунктом 1 ст. 263 ГК РФ предусмотрена возможность возведения зданий и сооружений при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, требований о целевом назначении земельного участка. В соответствии с п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10/22 отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

    Т.П.С. в судебное заседание не явился, воспользовался правом ведения дела через представителя.

Представитель Т.П.С. – Д.Д.Л. в судебном заседании исковые требования не признал, пояснил, что возведенные за счет собственных средств и своими силами постройки не нарушают действующее законодательство и права и законные интересы других лиц. Встречные исковые требования поддержал в полном объеме, пояснив, что Т.П.С., было отказано в выдаче разрешения на строительство, поскольку Правила застройки и землепользования сельского поселения «Карамышевская волость» не утверждены, что не зависит от Т.П.С. и нарушает его права. Возведенные постройки соответствуют виду разрешенного использования земельного участка, на котором строятся объекты. На землях сельскохозяйственного назначения допускается строительство в зависимости от подкатегории земельного участка, в данном случае подкатегория земельного участка не определена. Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540, на данном земельном участке разрешено возведение зданий и сооружений. Никаких ограничений в отношении земельного участка не установлено, сведений о наличии водоохранных зон в документах не имеется. Нарушений предусмотренных законом норм и правил при строительстве не допущено, права и законные интересы каких-либо лиц также не нарушены.

Представитель Т.П.С. – П.А.А. в судебное заседание не явился, каких-либо ходатайств не заявил, ранее в ходе рассмотрения дела возражал против удовлетворения заявленных требований по первоначальному иску, требования встречного иска поддержал, пояснив, что на землях сельскохозяйственного назначения допускается строительство построек для сельскохозяйственного использования.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, – ФГБУ «ФКП Росреестра» по Псковской области К.Н.Н. в судебном заседании оставила разрешение спора на усмотрение суда. Пояснила, что на земельных участках сельскохозяйственного назначения строительство разрешено, но не капитальных строений. Объекты капитального строительства в данном случае можно строить только на землях населенных пунктов.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, - Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области в судебное заседание не явился, ходатайств не заявил.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, – Государственного комитета Псковской области по инвестиционной политике и экономическому развитию М.А.С. в судебное заседание не явился, ходатайствовал о рассмотрении дела в отсутствие представителя Комитета, разрешение спора оставил на усмотрение суда. Согласно представленному отзыву подготовка проекта правил землепользования и застройки сельского поселения «Карамышевская волость» Псковского района осуществлялась Администрацией МО «Псковский район» на основании муниципального контракта от \*\*\* \*\*\*. В настоящее время проект не утвержден. Комитетом в адрес Администрации МО «Псковский район» неоднократно направлялись письма с просьбой представить Проект для утверждения, впервые он был направлен в адрес Комитета \*\*\*. В настоящий момент на основании ст. 31 Градостроительного Кодекса РФ Проект подготавливается для рассмотрения на публичных слушаниях. В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки не допускается.

     Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, – Администрации сельского поселения «Карамышевская волость» А.Л.А. в судебное заседание не явилась, ходатайствовала о рассмотрении дела в ее отсутствие, разрешение исков по существу оставила на усмотрение суда. Согласно письменным пояснениям земельный участок Т.П.С. и близлежащие, прилегающие к другим населенным пунктам (д. \*\*\* ранее принадлежали СХПК «Большевичка», в 1994 году выделялись рабочим хозяйства как земельная доля в праве общей долевой собственности общей площадью \*\*\* га, с оценкой \*\*\* баллогектаров каждая. Ранее в судебном заседании пояснила, что при разработке Правил землепользования и застройки Карамышевской волости были допущены ошибки, многие населенные пункты были не обозначены на карте, в связи с чем Правила утверждены не были. В настоящее время проходят публичные слушания по вопросу принятия Правил. Земельный участок Т.П.С. сформирован из паевых земель и строительство на таких землях запрещено.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 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.

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 пунктами 3 и 4 настоящей статьи (ч. 2 ст. 222 ГК РФ).

В силу ч. 3 ст. 222 ГК РФ 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, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: - если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; - если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; - если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

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 (п. 26 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и 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»).

       Судом установлено, что Т.П.С. на основании договора купли-продажи от \*\*\* \*\*\* является собственником земельного участка с КН \*\*\* категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: \*\*\* что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права \*\*\* от \*\*\*.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним до приобретения Т.П.С. указанного земельного участка в собственность он принадлежал А.В.В., Н.С.Н., М.Л.М., Е.Л.Ф., В.Н.П., М.Л.В. на праве общей долевой собственности, по 1/6 доли за каждым (свидетельства о государственной регистрации права выданы каждому \*\*\*).

\*\*\* жители д. Сорокино обратились к Главе администрации сельского поселения «Карамышевская волость» с заявлением о проведении проверки на предмет законности осуществления строительства Т.П.С. на землях сельскохозяйственного назначения в непосредственной близости от жилых домов (50 м) и реки Череха (150 м).

      Согласно Акту проверки соблюдения земельного законодательства \*\*\* от \*\*\*, проведенной на основании распоряжения Администрации Псковского района от \*\*\*, земельный участок с КН \*\*\* используется Т.П.С. по своему целевому назначению (для сельскохозяйственного использования). При этом отмечено, что на участке возведено капитальное строение размером 4,5х12,5 м, общей площадью \*\*\* кв.м., и хозяйственная постройка без фундамента. При строительстве капитального строения осуществлялись снятие и перенос верхнего слоя почвы.

По результатам проверки в отношении Т.П.С. Управлением Россельхознадзора по Тверской и Псковской областям возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 8.7 КоАП РФ. Согласно сведениям заместителя руководителя Управления Россельхознадзора по Тверской и Псковской областям указанное правонарушение признано малозначительным, Т.П.С. освобожден от административной ответственности с вынесением устного замечания.

Градостроительный план земельного участка Т.П.С. утвержден Распоряжением Администрации МО «Псковский район» № \*\*\* от \*\*\* на основании его обращения от \*\*\*.

\*\*\* Т.П.С. обратился к главе Псковского района с заявлением о выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства – скотный дверь и сенной сарай на вышеуказанном земельном участке.

Согласно письму заместителя Главы Администрации Псковского района П.В.Ю. \*\*\* от \*\*\* Т.П.С. отказано в выдаче разрешения на строительство ввиду того, что Правила землепользования и застройки сельского поселения «Карамышевская волость» не утверждены.

Как следует из заключения эксперта № \*\*\* от \*\*\*, выполненного ЗАО «НЭК «Мосэкспертиза-Псков» по результатам судебной строительно-технической экспертизы, здание площадью \*\*\* кв.м, расположенное на земельном участке с КН \*\*\*, находящемся по адресу: \*\*\*, строительным нормам, противопожарным и санитарно-эпидемиологическим требованиям соответствует; указанное здание угрозу жизни и здоровью граждан не создает.

         Согласно Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории; они могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст. 9); 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; условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (чч. 2 и 3 ст. 36).

Пунктом 2 статьи 260 ГК РФ предусмотрено, что на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

В соответствии со статьей 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, 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.

На основании ст. 42 Земельного кодекса РФ, собственники земельных участков обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

     В силу п. 1 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" его действие не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

       Оборот указанных земельных участков регулируется ЗК РФ.

       Согласно ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, в составе которых выделяются сельскохозяйственные угодья.

      В соответствии с ч. 1 ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться, в частности, для ведения сельскохозяйственного производства, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

     Статья 79 названного закона определяет особенности использования сельскохозяйственных угодий и устанавливает, что сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается (пп. 1 и 4).

     В соответствии с п. 2 ст. 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

       Градостроительный кодекс Российской Федерации определяет градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (п. 6 ст. 1, п. 3 ч. 2 и ч. 6 ст. 30, чч. 1, 6 ст. 36, ч. 5 ст. 37).

       Таким образом, для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование не осуществляется и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть изменены. Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, а также применение порядка принятия решений об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренного п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

     Иного федерального закона, регламентирующего использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и определяется порядок проведения зонирования территорий, не имеется, что означает невозможность изменения вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения и действие принципа сохранения целевого использования данных земельных участков, закрепленного подп. 1 п. 3 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

      В Стратегии национальной безопасности Российской Федерации до 2020 года, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 12 мая 2009 г. N 537, установлено, что продовольственная безопасность России должна обеспечиваться путем предотвращения истощения земельных ресурсов и сокращения сельскохозяйственных земель и пахотных угодий. Таким образом, до принятия специального законодательства о зонировании территорий для сельскохозяйственных угодий установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану указанных земель и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота, осуществления их застройки, в том числе в целях использования в сельскохозяйственной деятельности.

В письме от \*\*\* N \*\*\* по вопросу строительства объектов недвижимости на землях сельскохозяйственного назначения Департаментом недвижимости Министерства экономического развития России отражена возможность осуществления строительства на землях сельскохозяйственного назначения, не являющихся сельскохозяйственными угодьями.

Как установлено судом, до настоящего времени Правила землепользования и застройки сельского поселения «Карамышевская волость» не утверждены, при этом вина Администрации МО «Псковский район» в неутверждении указанных Правил отсутствует.

В соответствии с ч.5 ст.31 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется на основании решения главы местной администрации. Согласно п. 2 ст. 2 Закона Псковской области от 26.12.2014г. №1469-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Псковской области и органами государственной власти Псковской области» полномочия по подготовке и утверждению правил землепользования и застройки, внесение в них изменений относятся к полномочиям Администрации области.

В судебном заседании установлено, что земельный участок Т.П.С. образован из паевых земель, относящихся к сельскохозяйственным угодьям, что подтверждено как пояснениями представителя Администрации сельского поселения «Карамышевская волость», так и представленными представителем Администрации МО «Псковский район» доказательствами, в частности, списком собственников земельного пая на получение свидетельства на землю ТОО «Большевичка», в числе которых значатся лица, выступающие продавцами долей Т.П.С. Приобретая землю в собственность, Т.П.С. знал о выделении земель сельскохозяйственного назначения в порядке выдела земельных паев.

           В целях реализации Закона РСФСР от 25.12.1990 № 445-1 «О предприятиях и предпринимательской деятельности», Постановления Правительства Российской Федерации от 04.09.1992 № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса», распоряжением Администрации Псковского района от \*\*\* № \*\*\* совхоз «Большевичка» был реорганизован в ТОО «Большевичка» с коллективно-совместной собственностью на земельные угодья, учредителями которого являются члены совхоза «Большевичка».

            Согласно Указу Президента Российской Федерации от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» районным органам исполнительной власти совместно с комитетами по земельной реформе и земельным ресурсам, необходимо было установить среднерайонные нормы бесплатной передачи земли в собственность граждан с учётом качества земель, а также местной администрации обеспечить выдачу гражданам, ставшим собственниками земли, свидетельств на право собственности на землю.

              В соответствии с распоряжением Администрации Псковского района от \*\*\* № \*\*\* на основании списков, предоставленных руководителями сельскохозяйственных предприятий района и личных заявлений собственников земельных долей (паёв) по предоставлению комитета по земельным ресурсам и землеустройству до \*\*\* было решено выдать свидетельства на право собственности на землю.

              Согласно приложению к распоряжению Администрации Псковского района от \*\*\* № \*\*\* АО «Большевичка» предоставлено в собственность: сельскохозяйственных угодий 2865 га, в т.ч. пашня - 2220 га.

              В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 02.03.1992 № 213 «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан» при определении среднерайонной нормы бесплатной передачи земли в собственность учитывалась вся площадь сельскохозяйственных угодий в пределах сельскохозяйственных предприятий.

      Согласно п. 1.3 раздела 2 Рекомендаций Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 14.01.1992г. «По реорганизации колхозов и совхозов» разделу на земельные доли подлежат все сельскохозяйственные угодья хозяйства за исключением земельных участков:- включенных в фонд перераспределения земель;- переданных в ведение сельских, поселковых, городских Советов народных депутатов, в том числе земель приусадебного фонда, участков, занятых сенокосами и пастбищами общественного пользования;- переданных данному хозяйству в аренду;- используемых сортоучастками для испытания новых сортов сельскохозяйственных культур. Аналогичный порядок определения земельной доли содержался в п. 10 Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708.

             Пунктом 5 раздела 3 указанных Рекомендаций предусматривался самостоятельный выбор собственниками приобретенной таким образом земли сферы производственной деятельности при условии невыведения сельскохозяйственных угодий из сельскохозяйственного оборота.

1 сентября 2014 года принят Приказ Министерства экономического развития РФ N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков". Согласно данному классификатору такой вид разрешенного использования земельного участка как для сельскохозяйственного использования включает в себя вид хозяйственной деятельности – животноводство с возможностью осуществления строительства. Вместе с тем ссылку представителя Т.П.С. на классификатор суд находит несостоятельной. Указанный Приказ издан в соответствии с п. 2 ст. 7 ЗК РФ и утверждает классификатор видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с зонированием территории. Однако, в силу того, что в отношении земель сельскохозяйственных угодий зонирование не установлено, данный классификатор применению не подлежит.

     Изменение вида разрешенного использования для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения возможно только после перевода этих земель или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Данный перевод допускается в исключительных случаях, перечисленных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую", в том числе связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов. Особенности перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов путем включения земельного участка в границы населенного пункта либо исключения из границ населенного пункта предусмотрены ст. 4.1 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

      Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права. Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот объектов недвижимости.

     Разрешая спор, суд приходит к выводу о том, что в нарушение закона строительство осуществлено Т.П.С. на земельном участке земель сельскохозяйственных угодий. Только \*\*\* он обратился с соответствующим заявлением о разрешении на строительство объекта капитального строительства, принимая меры к легализации постройки, при этом согласно техническому плану здания от \*\*\* год завершения строительства нежилого здания указан как 2015.

Соответствие спорного здания строительным нормам, противопожарным и санитарно-эпидемиологическим требованиям, отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан подтверждено экспертным заключением, оснований не доверять выводам которого у суда не имеется. Указанное заключение является мотивированным, составлено сертифицированным экспертом в области промышленного и гражданского строительства, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

     Вместе с тем, вопрос о влиянии специальной постройки на водный объект, вблизи которого расположено строение, не разрешался.

      Совокупность установленных обстоятельств свидетельствует о наличии в отношении возведенного капитального строения на принадлежащем истцу земельном участке, не отведенном для этих целей, признаков самовольной постройки, оснований для признания права собственности на которую в порядке ст. 222 ГК РФ судом не установлено.

         При указанных обстоятельствах иск Администрации МО «Псковский район» о сносе самовольной постройки подлежат удовлетворению. Срок исполнения требования, определенный истцом до \*\*\*, суд находит разумным и достаточным.

При подаче встречного иска Т.П.С. уплачена государственная пошлина в размере 300 рублей.

Согласно представленному истцом отчету об оценке № \*\*\* от \*\*\* рыночная стоимость спорного объекта составляет \*\*\* рублей.

        В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 333.19 НК РФ размер государственной пошлины, подлежащей уплате при указанной цене иска, должен составлять \*\*\* рублей. Вместе с тем, недоплата государственной пошлины по встречному иску на день вынесения решения суда составила \*\*\* рублей.

        При удовлетворении исковых требований Администрации МО «Псковский район» и отказе в удовлетворении встречного иска Т.П.С. в соответствии с ч. 1 ст. 98, ч. 1 ст. 103 ГПК РФ с Т.П.С. подлежит взысканию государственная пошлина в размере \*\*\* рублей в доход бюджета муниципального образования «Псковский район».

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

РЕШИЛ:

     Исковые требования Администрации МО «Псковский район» к Т.П.С. о признании капитального строения самовольной постройкой и сносе самовольно возведенной постройки удовлетворить.

Признать самовольной постройкой капитальное строение, площадью \*\*\* кв.м., находящееся на земельном участке с КН \*\*\* категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, принадлежащем Т.П.С., расположенном по адресу: \*\*\*

Обязать Т.П.С. в срок до \*\*\* снести самовольную постройку - капитальное строение, площадью \*\*\* кв.м., находящееся на земельном участке с КН \*\*\*, расположенном по адресу: \*\*\*

В удовлетворении встречного иска Т.П.С. к Администрации МО «Псковский район» о признании права собственности на самовольную постройку – хлев для содержания скота, площадью \*\*\* кв.м., находящийся на земельном участке с КН \*\*\*, расположенном по адресу: \*\*\* отказать.

Взыскать с Т.П.С. в доход бюджета муниципального образования «Псковский район» государственную пошлину в размере \*\*\* рублей.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Псковский областной суд через Псковский районный суд Псковской области в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено \*\*\*.

Решение не обжаловано, вступило в законную силу.