



Правовой режим земель населенных пунктов

ПЛЕСУНОВА НАДЕЖДА БКУ-402





Земли поселений -земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель иных категорий.

(согласно п.1 ст.83 ЗК РФ)



- Земли населенных пунктов используются преимущественно как территориальный базис и предназначены для размещения жилых строений, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов социальной и транспортной инфраструктуры, органов государственной власти и местного самоуправления. Часть земель выделяется для организации отдыха граждан на природе и поддержания благоприятного экологического микроклимата.

По общему правилу, земли населенных пунктов не ограничиваются по формам собственности.

Конкретные стимулы и ограничения, дозволения и запреты собственникам, землевладельцам, землепользователям и арендаторам по поводу использования и охраны земельных участков в черте поселений устанавливаются *правилами землепользования и застройки* – муниципальным правовым актом, регулирующим использование и изменение объектов не-движимости посредством установления градостроительных регламентов.





Правовое регулирование земель населенных пунктов устанавливается различными НПА как федерального так и регионального уровня.

К основным документам следует отнести:

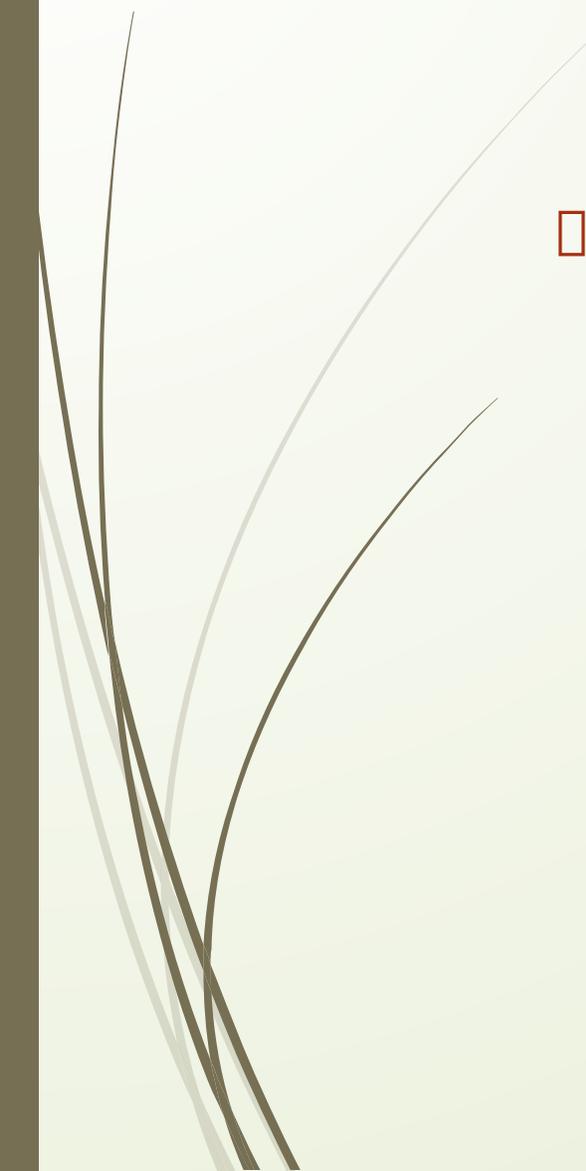
- - ЗК РФ
- - Градостроительный Кодекс
- - Правила землепользования и застройки



Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) территорий сельских и городских поселений определяют целевое и разрешённое использование земельных участков, то есть использование в соответствии с целью изначального или происшедшего создания земельного участка.

В отличие от *Генерального плана территории* правила более точно детализируют, какие участки можно застраивать, а какие - нет, и что конкретно можно строить на территории.

Основная цель введения ПЗЗ территорий городских сельских поселений - упростить и ускорить решение вопросов разрешённого использования земельных участков.

- 
- 
- Принципиально важным для правового регулирования градостроительными средствами земельных отношений является установление и утверждение на картах (схемах) территориального планирования муниципального района границ земель различных категорий. Перечень категорий земель установлен ст.7 ЗК РФ (предусматривает разделение земель в границах Российской Федерации на семь категорий по целевому назначению), а порядок изменения категории земель определен Законом о переводе земель из одной категории в другую.

□ 17 ноября 2015 года станица Егорлыкская Ростовской области Егорлыкский районный суд Ростовской области в составе: председательствующего судьи Колесниковой И.В., при секретаре Поповой Е.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зайцева Н.Т. к Администрации Роговского сельского поселения Егорлыкского района Ростовской области о признании права собственности на квартиру,

УСТАНОВИЛ:

В Егорлыкский районный суд Ростовской области обратился Зайцев Н.Т. с иском к Администрации Роговского сельского поселения Егорлыкского района о признании права собственности на квартиру с кадастровым номером № общей площадью **97,6 кв.м**, расположенную по адресу: <>. В обоснование своих исковых требований истец в заявлении указал, что 26.05.1994 года по договору №1190 на передачу квартир в собственность он приобрел в собственность квартиру №1, расположенную по адресу: <>. В обоснование своих исковых требований истец в исковом заявлении указал, что на момент приобретения квартиры её площадь составляла **79,7 кв.м**. Им была произведена пристройка к квартире, в связи с чем изменилась ее площадь. В соответствии с техническим паспортом на квартиру общая площадь квартиры составляет 97,6 кв.м., жилая 51,2 кв.м. 02.07.2011 года квартира №1 площадью 97,6 кв.м поставлена на кадастровый учет, ей присвоен кадастровый №. Истец не имеет возможности зарегистрировать право собственности на квартиру с площадью 97,6 кв.м, так как для оформления прав требуется предоставление разрешения на возведение пристройки к квартире. В Администрации Егорлыкского района Ростовской области ему отказали в выдаче разрешения на строительство, так как на дату осмотра объекта 29.07.2015 года, строительство уже выполнено.

□ Исследовав и оценив доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Из договора №1190 от 26.1994 года (л.д. 5) следует, что Зайцев Н.Т. приобрел в собственность у ПСК квартиру общей площадью 79,7 кв.м., в том числе жилой 41,8 кв.м., расположенную по адресу: <>. С момента регистрации данного договора 21.07.1994 года в МП <> (л.д. 6,7) у Зайцева Н.Т. возникло право собственности на указанную квартиру.

В соответствии с п.п.1,2 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. 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 (бессроч) 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 др лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

□ Согласно ч.1,2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

Из справок ФГУП кадастрового паспорта (л.д. 9-10), технического паспорта (л.д. 11-27), технического плана помещения (л.д. 30-42), технического паспорта на жилой дом (л.д. 45-49) следует, что по <адрес> находится квартира №1 литер «А» с пристройками литер «А1», «А3», «А5», «а», которая имеет общую площадь 97,6 кв.м, в том числе жилую 51,2 кв.м, состоит из помещений: коридора площадью 8,5 кв.м., кухни-столовой площадью 9,1 кв.м., жилой комнаты площадью 17,0 кв.м, жилой комнаты площадью 13,8 кв.м., жилой комнаты площадью 8,2 кв.м., ванной площадью 2,5 кв.м, туалета площадью 1,2 кв.м., кухни площадью 5,1 кв.м., коридора площадью 9,3 кв.м., жилой комнаты площадью 12,2 кв.м., коридора площадью 10,7 кв.м. Площадь квартиры увеличилась на 17,9 кв.м, в том числе жилой на 9,4 кв.м в результате возведения пристройки литер «А5» без разрешительных документов, а также в результате уточнения при инвентаризации.

В сообщении Администрации от 03.08.2015 года указано, что Зайцеву Н.Т. отказано в выдаче разрешения на строительство 2000 (реконструкцию) жилого дома в связи с тем, что на дату осмотра объекта 29.07.2015 года строительство уже выполнено (л.д. 43).

- Из изложенного следует, что возведенная Зайцевым Н.Т. пристройка литер «А5» к квартире без разрешения на ее реконструкцию является самовольной постройкой.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права Зайцеву Н.Т. на праве собственности принадлежит земельный участок по <адрес>, относящийся к землям поселений.

В соответствии с ч.1 ст. 83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о зарегистрированных правах на адрес не имеется (л.д. 62).

Из заключения судебной строительно-технической экспертизы №903/15 от 20.10.2015 года следует, что квартира №1 с пристройками по <адрес> соответствует градостроительным, строительным, санитарным, противопожарным нормам и правилам; не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

В соответствии с актом осмотра земельного участка (л.д. 67) несоответствий расположения и конструктивных решений Нормативам градостроительного проектирования городских округов и сельских поселений Ростовской области, утвержденных постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области №1 от 25.12.2013 года при реконструкции квартиры №1, расположенной по <адрес>, не выявлено.

Так как самовольная постройка - пристройка к квартире Зайцевым Н.Т. возведена на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке, на котором допускается строительство данного объекта, пристройка соответствует параметрам, установленным нормативами по планировке, застройке территории, сохранение постройки не нарушает прав и интересов других лиц, квартира в результате реконструкции не создает угрозы жизни и здоровью граждан, исковые требования Зайцева Н.Т. о признании права собственности на квартиру с пристройками подлежат удовлетворению.

- Согласно заявлению представителя истца (л.д. 72) судебные расходы между сторонами не распределяются.

Руководствуясь ст.ст. 12, 56, 194-198, 209 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Зайцева Н.Т. удовлетворить.

Признать за Зайцева Н.Т. право собственности на квартиру №1 литер «А» с пристройками литер «А1», «А3», «А5», «а», кадастровый №, общей площадью 97,6 кв.м, расположенную по адресу: <адрес>.

Решение может быть обжаловано в Ростовский областной суд через Егорлыкский районный суд Ростовской области в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 20 ноября 2015 года.