

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

30 апреля 2014 года

г. Калининград

Центральный районный суд г. Калининграда в составе: председательствующего судьи Эльзессера В.В., при секретаре Быковой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело **по иску прокурора** Зеленоградского района Калининградской области в интересах неопределенного круга лиц и в интересах Российской Федерации **к администрации** муниципального образования «Зеленоградское городское поселение», администрации муниципального образования «Зеленоградский район», К.....ой Н.Г., Т.....у А.А., К.....ой И.Н., Обществу с ограниченной ответственностью «Балтийская Бетонная Компания» о признании противоречащими закону и недействующими со дня принятия постановлений администрации и главы администрации муниципального образования «Зеленоградский район», о признании противоречащими закону и недействующими со дня принятия постановлений администрации и главы администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение», о признании недействительным соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка, признании недействительным разрешения на строительство, признании жилого дома самовольной постройкой, обязанности осуществить снос незаконно возведенного жилого дома, признании недействительными договора купли-продажи жилых помещений, договоров купли-продажи квартир, применении последствий недействительности ничтожной сделки,

УСТАНОВИЛ:

Прокурор Зеленоградского района Калининградской области обратился в суд с указанным иском, обосновав его тем, что **К.....а Н.Г. являлась собственником нежилого здания** общей площадью < ИЗЪЯТО > кв.м, расположенного по < адрес > в < адрес > Калининградской области. 06 октября 2011 года между К.....ой Н.Г. и администрацией МО «Зеленоградский район» подписан **договор № аренды земельного участка** с кадастровым номером № площадью < ИЗЪЯТО > кв.м кадастровой стоимостью < ИЗЪЯТО > сроком на < ИЗЪЯТО > лет с установлением вида разрешенного использования этого участка - для обслуживания **нежилого здания** (административное) с последующей реконструкцией - и обременении и ограничений в использовании в соответствии с пунктом 13 Положения об округах санитарной и горносанитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425. Договор аренды земельного участка зарегистрирован **29.12.2011**. В дальнейшем постановлением главы МО «Зеленоградский район» от 22 октября 2012 года № был изменен вид разрешенного использования указанного земельного участка и постановлено **считать его предназначенным под нежилой дом с последующей реконструкцией под индивидуальный жилой дом**. Между К.....ой Н.Г. и администрацией МО «Зеленоградский район» соглашения от < Дата > № о внесении изменений в договор аренды земельного участка № от < Дата >. Согласно пункту 1 соглашения от < Дата > вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером № - под нежилой дом с последующей реконструкцией под индивидуальный жилой дом. Кроме того, кадастровая стоимость земельного участка изменена с < ИЗЪЯТО > руб. на < ИЗЪЯТО > руб. Вместе с тем, изменение в государственный кадастр недвижимости в части вида разрешенного использования указанного земельного участка «под нежилой дом с последующей реконструкцией под индивидуальный жилой дом» внесено филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» на основании постановления главы муниципального образования «Зеленоградский район» от 03 сентября 2012 года №. Как указано, данное постановление было принято в целях упорядочения сведений о земельном участке с кадастровым номером №, расположенном по адресу: < адрес >.

23 октября 2012 года главой администрации МО «Зеленоградское городское поселение» было выдано К.....ой Н.Г. на срок до **23 октября 2022 года** разрешение на реконструкцию нежилого дома под **индивидуальный жилой дом** общей площадью < ИЗЪЯТО > кв.м и жилой площадью < ИЗЪЯТО > кв.м. В дальнейшем был фактически возведен многоквартирный жилой дом, что подтверждено как площадью и планировкой застройки, так и размещенным в газете «Рынок жилья» от 29 ноября - 4 декабря 2013 года рекламным извещением о продаже жилья в указанном 3-этажном 13-квартирном доме с изображением этого дома. Согласно договору купли-продажи жилых помещений от 27 декабря 2013 года К.....а Н.Г. продала ООО «Балтийская Бетонная Компания» 12 квартир, расположенных в индивидуальном жилом доме, возведенном на указанном земельном участке, образованных на основании ее же решения от 09 декабря 2013 года о разделе индивидуального жилого дома на 12 квартир. На основании договоров купли-продажи от 28 февраля 2014 года К.....а И.Н. и Т..... А.А приобрели у ООО «Балтийская Бетонная Компания» в спорном жилом доме квартиры № № и № соответственно. Указанные договоры зарегистрированы в Росреестре по Калининградской области 14 марта 2014 года.

Постановлением главы МО «Зеленоградское городское поселение» от 22 ноября 2013 года № был изменен вид разрешенного использования указанного земельного участка и постановлено считать его предназначенным для обслуживания многоквартирного жилого дома. Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером №и в связи с этим его кадастровой стоимости в

пункте 1 соглашения от 22 октября 2012 года № о внесении изменений в договор аренды земельного участка № от 6 октября 2011 года, а также разрешение на строительство и фактическое осуществление строительства являются незаконными и нарушают права Российской Федерации и неопределенного круга лиц по следующим основаниям.

Прокурор ссылается на ст. 16 Федерального закона от 23 февраля 1995 года № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», пункт 13 Положения об округах санитарной и горносанитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утв. постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 года № 1425, указывая, что на территории второй зоны запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов, в том числе строительство жилых домов. Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.08.2000 года "Об утверждении Положения о курорте федерального значения Зеленоградск" курорт Зеленоградск признан курортом федерального значения, вследствие чего земли в пределах черты города Зеленоградска являются особо охраняемыми природными территориями. Земельный участок с кадастровым номером № расположен во второй зоне округа санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск и с учетом приведенных норм закона не может быть предназначен для строительства индивидуального жилого дома. Изложенные обстоятельства свидетельствуют, по мнению прокурора, о ничтожности в силу ст. 168 ГК РФ пункта 1 соглашения от 22 октября 2012 года № о внесении изменений в договор аренды земельного участка № от 6 октября 2011 года, а также о недействительности в силу ст. 13 ГК РФ разрешения на строительство индивидуального жилого дома, которыми нарушены права Российской Федерации и неопределенного круга лиц на пользование землями курорта федерального значения исключительно в целях создания и развития сферы курортного лечения и отдыха, охраны окружающей природной среды.

Прокурор указал, что наличие государственной экологической экспертизы проектной документации в отношении объектов, строительство которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, является обязательным независимо от характеристик и вида объектов капитального строительства. Однако, необходимый объем проектной документации у застройщика отсутствует, в том числе заключение ФАУ «Главгосэкспертиза» в отношении объекта реконструкции (строительства) на землях курорта федерального значения «Зеленоградск». Согласно справке от 13 февраля 2013 года и акту от 20 февраля 2013 года, составленным Службой ГАСН Калининградской области на этапе начала строительства, осуществляются строительные-монтажные работы по реконструкции, в частности, установлены каркасы под заливку фундамента здания, при этом расстояние от смонтированной опалубки строящегося здания индивидуального жилого дома до цоколя соседнего здания < ИЗЪЯТО > составляет 4,75 м и до существующего металлического ограждения < ИЗЪЯТО >, размещенного по границам смежных земельных участков, - 4,15 м. при этом раздел проектной документации «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» не представлен.

Имеющийся у застройщика эскизный проект индивидуального жилого дома также свидетельствует и о нарушении требований по обеспечению пожарной безопасности.

В настоящее время требования к противопожарным расстояниям и проездам установлены СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», согласно пункту 2.12* которого расстояние между жилыми и общественными зданиями следует принимать в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном приложении 1, которым, в свою очередь, установлено минимальное расстояние между зданиями в 6 м.

На эскизном генплане, который является частью эскизного проекта, отражено, что максимальное расстояние от стены нового индивидуального жилого дома до расположенного рядом здания < ИЗЪЯТО > составляет 5,78 м, что не соответствует вышеуказанным нормам.

На чертеже градостроительного плана земельного участка, на основании которого выдано оспариваемое разрешение на строительство, указано расстояние между зданиями в 6 м, что не соответствует эскизному проекту.

Согласно справки и акту осмотра, составленных сотрудниками ГАСН, фактическое расстояние между зданиями также менее допустимого.

Таким образом, по мнению прокурора, разрешение на строительство №, выданное главой администрации МО «Зеленоградское городское поселение» К.....ой Н.Г., предоставляет без законных к тому оснований право на возведение индивидуального жилого дома при том, что подобного рода объекты капитального строительства не предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, и, кроме того, разрешение на строительство выдано при отсутствии предусмотренной градостроительством законодательством необходимой проектной документации, а также при наличии явных несоответствий в отношении противопожарных расстояний даже по отношению к имеющимся у застройщика документам.

Прокурор указал, что картой зон градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки МО «Зеленоградское городское поселение» от 12.12.2012 года (опубликованы 18.04.2013 в газете «Вестник Зеленоградска» № 4(35) земельный участок с кадастровым номером № располагается в зоне общественного

назначения (ОДЗ 2). Согласно ст. 62 Правил землепользования и застройки МО «Зеленоградское городское поселение» жилищное строительство в зоне общественного назначения не предусмотрено.

Земельный участок с кадастровым номером № в настоящее время имеет разрешенное использование - для обслуживания многоквартирного жилого дома.

До настоящего времени разрешение на строительство многоквартирного жилого дома в установленном порядке не получено, акт ввода объекта в эксплуатацию не выдавался. Спорный дом возведен как многоквартирный без получения разрешительной и проектной документации.

Таким образом, возведенное К.....ой Н.Г. строение в виде многоэтажного жилого дома является, по мнению прокурора, самовольной постройкой, сохранение которой нарушает права и охраняемые законом интересы граждан. Положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются, в том числе и на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (п. 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, пленум ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой право собственности и других вещных прав»). При таких обстоятельствах спорный объект является самовольной постройкой и подлежит сносу.

Кроме того, Земельным Кодексом РФ предусмотрен особый порядок предоставления земельных участков под строительство объектов жилого назначения.

При предоставлении земельных участков для жилищного строительства необходимо руководствоваться специальной нормой, установленной ст. 30.1 ЗК РФ.

Осуществление жилищного строительства на земельном участке, предоставленном не по установленной процедуре, недопустимо в силу п.п. 1 и 2 ст. 30.1 ЗК РФ, поскольку изменение целевого назначения спорного земельного участка может привести к нарушению требований закона в части порядка предоставления земель для жилищного строительства.

Ссылаясь на ст.ст. 7, 30.1, 41, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.ст. 37, 48, 49, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст.ст. 13, 168, 222 Гражданского кодекса РФ, Федеральный закон от 23.11.1995 N 174-ФЗ "Об экологической экспертизе", Федеральный закон от 23.02.1995 N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах", Постановление Правительства РФ от 07.12.1996 N 1425 "Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения", Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий", а также другие положения законодательства РФ, прокурор, после уточнения исковых требований, просил признать постановление главы муниципального образования «Зеленоградский район» от 22.10.2012 г. № «О внесении изменений в постановление главы муниципального образования «Зеленоградский район» от 23.09.2011 г. №» противоречащим закону и недействующим со дня его принятия, признать недействительным соглашение № о внесении изменений в договор аренды земельного участка № от 06.10.2011г., признать постановление главы муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от 03.09.2012 г. № «Об уточнении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером №» противоречащим закону и недействующим со дня его принятия, признать постановление главы муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от 22.11.2013 г. № «Об уточнении разрешенного использования земельных участков» противоречащим закону и недействующим со дня его принятия, признать абз. 4 п. 1 постановления и.о. главы администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от 04.04.2011 № «О внесении изменений в постановления администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от 25.08.2010 № «О внесении дополнений в постановление от 09.04.2010 № «О переводе помещений жилого фонда в нежилой фонд» противоречащим закону и недействующим со дня его принятия, признать недействительным разрешение на строительство № № от 23 октября 2012 года, выданное главой администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» К.....ой Н.Г., признать жилой дом, возведенный К.....ой Н.Г. на земельном участке с кадастровым номером № по < адрес > в < адрес > Калининградской области самовольной постройкой, обязать К.....у Н.Г. осуществить за свой счет снос незаконно возведенного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером № по < адрес > в < адрес > Калининградской области, признать недействительным договор купли-продажи жилых помещений, заключенный К.....ой Н.Г. с ООО «Балтийская Бетонная Компания» 27 декабря 2013 года. Применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав К.....у Н.Г. возвратить ООО «Балтийская Бетонная Компания» < ИЗЪЯТО >, признать недействительным договор купли-продажи < адрес >, расположенной по адресу: < адрес >, заключенный 28.02.2014 К.....ой И.Н. с ООО «Балтийская Бетонная Компания», применить последствия недействительности ничтожной сделки, признать недействительным договор купли-продажи < адрес >, расположенной по адресу: < адрес >, заключенный < Дата > Т.....ым А.А. с ООО «Балтийская Бетонная Компания», применить последствия недействительности ничтожной сделки.

Представитель прокурора Зеленоградского района Калининградской области Чернышева К.И. в судебном заседании поддержала уточненные исковые требования.

Ответчица К.....а Н.Г. и ее представитель Буш М.В. возражали против удовлетворения иска, представили письменные возражения. Указали, в частности, что во второй зоне округов санитарной охраны разрешено строительство жилых домов с центральными системами водоснабжения и канализации, разрешение

на строительство выдано на законных основаниях в порядке, установленном действующим законодательством, отсутствует нарушение требований по обеспечению пожарной безопасности, расположение реконструированного объекта не нарушает документов градостроительного зонирования, реконструированный объект не создает угрозы жизни и здоровью неопределенного круга лиц, работы по реконструкции проведены в полном соответствии с действующим законодательством, истек срок исковой давности, объект не является самовольной постройкой, отмена разрешения на строительство не влечет признание постройки самовольной, К.....а И.Н. и Т..... А.А. являются добросовестными приобретателями, право собственности Киселёвой Н.Г. на объект недвижимого имущества возникло в результате приватизации муниципального имущества МО «Зеленоградское городское поселение», удовлетворение незаконных требований прокуратуры Зеленоградского района будет иметь значительные негативные последствия, прокуратурой не представлено ни одного доказательства в обоснование заявленных требований, в то время как в материалах дела имеется ряд документов, подтверждающих законность произведенной реконструкции, в числе которых три экспертных заключения, материалы прокурорской проверки с итоговым заключением прокурора, справка Службы ГАСН Калининградской области по результатам совместной проверки прокуратуры Зеленоградского района и Службы ГАСН соблюдения в ходе реконструкции законодательства о градостроительной деятельности № от 13.02.2013.

Представитель ответчика Общества с ограниченной ответственностью «Балтийская бетонная компания» Исаева А.В., действующая на основании доверенности, возражала против удовлетворения иска, представила письменные возражения. Указала, в частности, что ООО «Балтийская Бетонная Компания» приобрело у К.....ой Н.Г. в собственность следующие 12 квартир по адресу: < адрес > по договору купли-продажи жилых помещений от 27.12.2013 за < ИЗЪЯТО >. Полагают, что в силу ст. 302 ГК РФ ООО «Балтийская Бетонная Компания» является добросовестным приобретателем. Квартира № общей площадью < ИЗЪЯТО > кв.м. на 1 этаже по адресу: < адрес > продана гр-ну Т.....у А.А. по договору купли-продажи квартиры от 28.02.2014 года, что подтверждается приходным кассовым орденом № от 03.03.2014г. Квартира № общей площадью < ИЗЪЯТО > кв.м. на 1 этаже по адресу: < адрес > продана гр-ке К.....ой И.Н. по договору купли-продажи квартиры от 28.02.2014 года, что подтверждается приходным кассовым орденом № от 03.03.2014г. Переход права собственности на квартиры зарегистрирован Управлением федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в установленном порядке. Квартира №, проданы гр-нам А В.В., П.П.В., М.П.В., П.Г.П., К.Р.Р, по договорам купли-продажи от 28.03.2014. Переход права собственности по договорам не может быть зарегистрирован, поскольку определением Центрального районного суда от 27 марта 2014 года запрещено совершение регистрационных действий в отношении всех квартир, расположенных в доме по < адрес > в < адрес >. В Заключении ООО «Эксперт» по результатам технического обследования объекта: «Реконструкция нежилого дома под индивидуальный жилой дом по < адрес > Калининградской области» сделаны следующие выводы: объект соответствует в полном объеме представленной проектной и нормативной документации, действующей на территории РФ; общее техническое состояние обследуемых конструкций здания на момент проведения обследования согласно классификации ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»-«нормативное»; работы по реконструкции здания выполнены технически грамотно, произведенные работы не создают угрозу жизни и здоровью проживающих в доме граждан; объемно-планировочные решения обследуемого объекта позволяют использовать его и как многоквартирный дом при условии получения и последующего выполнения Заказчиком новых технических условий эксплуатирующих компаний на присоединения дома (как многоквартирного) к сетям инженерно-технического обеспечения. В данной ситуации производилась реконструкция, а не строительство объекта. Доводы о том, что объект выстроен в зоне, не допускающей размещения жилья не соответствуют действующему законодательству и фактическим обстоятельствам. До приобретения К.....ой Н.Г. из казны МО «Зеленоградское городское поселение» был жилым многоквартирным домом (объект переведен в нежилой фонд постановлением администрации МО «Зеленоградское городское поселение от 09.04.2010 № в связи с аварийным состоянием). Кроме того, земельный участок с кадастровым номером №, на котором расположен спорный объект, относится к категории «земли населенных пунктов», а не «особо охраняемых территорий и объектов». В соответствии с ч. 3. ст.48 Градостроительного кодекса РФ осуществление проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. При этом застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации. В соответствии со ст. 49 п.1 п.п.1),3) экспертиза не проводится в отношении проектной документации многоквартирных домов с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. Требования к противопожарным расстояниям и проездам также не нарушены, поскольку минимальное расстояние между зданиями в 6 метров установлено для вновь строящихся объектов. По данному делу не установлено, в чем конкретно выразилось нарушение либо угроза нарушения законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц.

Ответчица К.....а И.Н. в судебном заседании возражала против удовлетворения иска, представила письменные пояснения. В частности, ответчица указала, что в случае удовлетворения незаконных требований прокуратуры Администрация, прокуратура и ГАСН будут обязаны остановить все стройки в городе

Зеленоградске проходящие во второй зоне санитарной охраны, что приведет к нарушению прав граждан закрепленных в том числе в Конституции России. Администрация будет обязана не выдавать новые разрешения на реконструкцию и строительство в данной зоне, что полностью остановит развитие города и нанесет ущерб Конституционным правам граждан. Прокуратура и Администрация будут обязаны заявить иски о сносе практически всех объектов в данной зоне, расстояния между которыми, в том числе меньше 6 метров, в том числе многоквартирного пяти этажного дома по < адрес >, так как он находится в данной зоне и до здания суда расстояние составляет 5 метров 60 сантиметров, что меньше 6 метров. Прокуратура наносит ущерб, так как в середине строительства, а именно 06 марта 2013 года дала правовую оценку данному строительству на заявление Председателя суда Зеленоградского района (данное может говорить об отсутствии объективности в судебном процессе, так как он проходит в Калининградской области) в виде заключения о законности данного строительства совместно с ГАСН Калининградской области. Все израсходованные денежные средства должны быть взысканы с прокуратуры как органа, который умышленно ввел в заблуждение застройщика, чем нанесен крупный ущерб. Прокуратурой не представлено ни одного заключения эксперта по предъявленным требованиям, как и иных доказательств. Хотя в материалах дела имеется три заключения (экспертизы) подтверждающих законность строительства и дополнительно результаты проверки ГАСН Калининградской области. Управление Росреестра по Калининградской области будет обязано отказывать в государственной регистрации прав на объекты гражданам и юридическим лицам, в данной зоне, так как будет судебная практика, которая запрещает данное строительство. Прокуратура не представила доказательств подтверждающих требования и нарушает права всех многочисленных участников, у которых семьи и данные люди не могут проживать в своих квартирах.

Ответчик Т..... А.А. в судебном заседании возражал против удовлетворения иска. В частности, указал, что рассмотрение данного дела Центральным районным судом повлечет нарушение принципа объективности судопроизводства. Первоначально рассматриваемое исковое заявление было подано прокурором Зеленоградского района в Зеленоградский районный суд по месту нахождения земельного участка и объекта недвижимого имущества. Однако, при рассмотрении судьей вопроса о принятии иска к рассмотрению, заявление было возвращено по причине неподсудности дела Зеленоградскому районному суду (п. 2 ч. 1 ст. 135 ГПК) по причине нарушения объективности как основополагающего принципа гражданского судопроизводства (ст. 12 ГПК). Полагает, что рассмотрение данного дела любым из районных судов на территории Калининградской области повлечет нарушение принципа объективности судебного разбирательства. Для обеспечения объективного судебного разбирательства дело должно быть передано в суд общей юрисдикции любого другого субъекта Российской Федерации, в связи с чем просил передать дело для его рассмотрения в суд общей юрисдикции любого другого субъекта Российской Федерации.

Представитель ответчика администрации муниципального образования «Зеленоградский район» в судебном заседании возражал против удовлетворения заявления.

Представитель ответчика администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Представитель третьего лица на стороне ответчиков Управления Росреестра по Калининградской области Корнилов Б.Ю. в судебном заседании оставил разрешение исковых требований на усмотрение суда.

Суд, исследовав все доказательства по делу и дав им оценку в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, приходит к следующему.

25.07.2003 постановлением № администрации муниципального образования «Зеленоградский район» был утвержден проект границ земельного участка площадью < ИЗЪЯТО > кв.м., расположенного по < адрес > в < адрес > (далее – спорный земельный участок) (т. 3 л.д. 136). 09.04.2010 распоряжением №-р администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» осуществлена продажа на аукционе муниципального имущества расселенного дома, расположенного по адресу < адрес >.

09.04.2010 постановлением № администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» осуществлен перевод жилых помещений в нежилые (т. 2 л.д. 264).

27.05.2010 администрация муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» заключила с К.....ой Н.Г. договор купли-продажи № нежилых помещений, площадью < ИЗЪЯТО > кв.м., расположенных по адресу < адрес > (т. 2 л.д. 9-13).

25.08.2010 постановлением № администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» внесено изменение в постановление № в части разрешенного использования «для обслуживания нежилого дома с последующей реконструкцией» (т. 2. л.д. 265).

15.09.2010 заключено дополнительное соглашение к указанному договору в части увеличения площади помещений до < ИЗЪЯТО > кв.м. ввиду новых обмеров БТИ (т. 2 л.д. 14-15).

16.09.2010 заключено дополнительное соглашение к указанному договору – вместо слов «нежилые помещения» читать «нежилое здание общей площадью < ИЗЪЯТО > кв.м.». (т. 2. л.д. 17-18)

04.04.2011 постановлением № администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» внесено изменение в постановление № и № в части разрешенного использования «под нежилой дом с последующей реконструкцией под индивидуальный жилой дом».

23.09.2011 постановлением № администрации муниципального образования «Зеленоградский район» было уточнено разрешенное использование спорного земельного участка – с «для обслуживания нежилого дома с последующей реконструкцией» на «для обслуживания нежилого здания (административное) с

последующей реконструкцией», обременения и ограничения в использовании – режим хозяйствования, проживания и использования земельного участка, расположенного во второй зоне округа санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск установить в соответствии с п. 13 Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны, утв. Постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425, основание свидетельство о праве от 06.07.2011 (т.1. л.д. 19-21) (т.1. л.д. 80).

06.10.2011 был заключен договор аренды № земельного участка между администрацией МО «Зеленоградский район» и К.....ой Н.Г. с обременениями п. 1.2 (л.д. 22-27).

03.09.2012 постановлением № администрации муниципального образования «Зеленоградский район» было уточнено разрешенное использование земельного участка «под нежилой дом с последующей реконструкцией под индивидуальный жилой дом» (т. 1 л.д. 81).

22.10.2012 постановлением № администрации муниципального образования «Зеленоградский район» были внесены изменения в постановление № от 23.09.2011, предоставлен земельный участок площадью 438 кв.м. под нежилой дом с последующей реконструкцией под индивидуальный жилой дом, обременения и ограничения в использовании – режим хозяйствования, проживания и использования земельного участка, расположенного во второй зоне округа санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск установить в соответствии с п. 13 Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны, утв. Постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 № (л.д. 17-18).

< Дата > между администрацией муниципального образования «Зеленоградский район» и К.....ой Н.Г. было заключено соглашение № о внесении изменений в договор аренды земельного участка № от < Дата >, предметом соглашения указано предоставление земельного участка площадью < ИЗЪЯТО > кв.м. под нежилой дом с последующей реконструкцией под индивидуальный жилой дом (т.1. л.д. 14-16).

< Дата > администрацией муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» на имя К.....ой Н.Г. было выдано разрешение на реконструкцию № № нежилого дома с последующей реконструкцией под индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу < адрес > (т.1, л.д. 13).

22.11.2013 постановлением № администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» уточнено разрешенное использование спорного земельного участка, постановлено считать «для обслуживания многоквартирного дома» (т. 3 л.д. 208-213).

09.12.2013 К.....ой Н.Г. принято решение о разделе индивидуального жилого дома на 12 квартир (т.1. л.д. 139).

27.12.2013 заключен договор купли-продажи 12 квартир между К.....ой и ООО «ББК» (т.1 л.д. 146-153).

28.02.2014 ООО «ББК» продало Т.....у А.А. квартиру № № в спорном жилом доме (т. 1 л.д. 223-226).

28.02.2014 ООО «ББК» продало К.....ой И.Н. квартиру № № в спорном жилом доме (т.2 л.д. 65-67).

06.03.2014 подписано соглашение о расторжении договора аренды № (т. 1 л.д. 260, 261).

В силу ч. 1 ст. 45 ГПК РФ прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно ч. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 94, ч. 1 ст. 95 Земельного кодекса Российской Федерации, п. "ж" ч. 1 ст. 2 Федерального закона N 33-ФЗ от 14.03.1995 "Об особо охраняемых природных территориях" к числу земель особо охраняемых природных территорий отнесены земли лечебно - оздоровительных местностей и курортов. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения устанавливаются Правительством Российской Федерации на основании федеральных законов (ч. 3 ст. 94 ЗК РФ). Земли особо охраняемых природных территорий используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных Земельным кодексом РФ, федеральными законами (ч. 6 ст. 94 ЗК РФ).

В целях защиты земель особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним земельных участках могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий (ч. 4 ст. 95 ЗК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 96 ЗК РФ земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов относятся к особо охраняемым природным территориям и предназначены для лечения и отдыха граждан. В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством Российской Федерации (ч. 2 ст. 96 ЗК РФ). Использование земельных участков в границах

второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях (ч. 3 ст. 96 ЗК РФ).

Постановлением Правительства РФ от 26.08.2000 N 634 утверждено Положение о курорте федерального значения Зеленоградск.

Постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 N 1425 утверждено Положение об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения. На территории второй зоны запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов, в том числе строительство жилых домов (п. 13).

Подпункт 7.1 ст. 11 Федерального закона от 23.11.1995 N 174-ФЗ "Об экологической экспертизе" (далее - Закон N 174-ФЗ) определяет, что объектом государственной экологической экспертизы федерального уровня является проектная документация объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий федерального значения, к которым относится территория города - курорта Зеленоградска.

В связи с этим проектная документация объектов строительства, реконструкцию которых предполагается осуществлять на землях курорта федерального значения Зеленоградска, подлежит государственной экологической экспертизе. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган.

Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимо, в том числе, и положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий (п. 4 ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Частью 6 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ установлена необходимость проведения экологической экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий.

Согласно ч. 1 ст. 32 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" оценка воздействия на окружающую среду проводится в отношении планируемой хозяйственной и иной деятельности, которая может оказать прямое или косвенное воздействие на окружающую среду, независимо от организационно-правовых форм собственности субъектов хозяйственной и иной деятельности. Проведение оценки воздействия на окружающую среду обязательно на всех этапах подготовки документации, обосновывающей хозяйственную и иную деятельность, до ее представления на государственную экологическую экспертизу (принцип обязательности проведения государственной экологической экспертизы).

Изложенные обстоятельства свидетельствуют о ничтожности в силу ст.ст. 167, 168 ГК РФ соглашения от 22 октября 2012 года № о внесении изменений в договор аренды земельного участка № от 6 октября 2011 года, а также подтверждают незаконность постановления главы муниципального образования «Зеленоградский район» от 22.10.2012 г. № «О внесении изменений в постановление главы муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от 03.09.2012 г. № «Об уточнении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером №», постановления главы муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от 22.11.2013 г. № «Об уточнении разрешенного использования земельных участков», абз. 4 п. 1 постановления и.о. главы администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от 04.04.2011 № «О внесении изменений в постановления администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от 25.08.2010 № «О внесении дополнений в постановление от 09.04.2010 № «О переводе помещений жилого фонда в нежилой фонд».

Никакого обоснования принятия 22.11.2013 постановления № администрацией муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» об уточнении разрешенного использования спорного земельного участка - «для обслуживания многоквартирного дома» (т. 3 л.д. 208-213) и соответствия правилам землепользования и застройки, суду не представлено. Более того, сам собственник здания (К.....а Н.Г.) приняла решения о разделе индивидуального жилого дома на 12 квартир лишь через месяц - 09.12.2013 (т.1. л.д. 139).

Выдача, 23.10.2012, органом местного самоуправления - администрацией города - курорта федерального значения разрешения на реконструкцию спорного объекта и изменение разрешенного использования спорного земельного участка в отсутствие положительного заключения государственной экологической экспертизы, предоставление которой в силу ч. 6 ст. 49, п. 4 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ обязательно, и проведение которой необходимо в соответствии с п. п. 7.1 ст. 11 Федерального закона от 23.11.1995 года N 174-ФЗ "Об экологической экспертизе", противоречит требованиям названных норм закона.

Более того, одним из признаков самовольной постройки является создание ее с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При рассмотрении дел по искам, связанным с самовольными постройками, применяются градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей во время возведения самовольной постройки.

Согласно п. 2.12* и Приложения 1* СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка зданий и застройка городских и сельских поселений" во взаимосвязи с п. 10 ст. 69 Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" установлено минимальное расстояние между зданиями - 6 метров, в то время как расстояние между возведенным многоквартирным домом и находящимся рядом зданием составляет 4 метра 80 сантиметров.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 39:05:010115:19 и в связи с этим его кадастровой стоимости в пункте 1 соглашения от 22 октября 2012 года № о внесении изменений в договор аренды земельного участка № от 6 октября 2011 года, а также разрешение на строительство и фактическое осуществление строительства являются незаконными и нарушают права Российской Федерации и неопределенного круга лиц.

Следовательно, возведенный К.....ой Н.Г. многоквартирный дом, по адресу < адрес >, создан на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами и создан без получения на это необходимых разрешений, т.е. является самовольной постройкой. В связи с чем, суд приходит к выводу, что со стороны ответчика К.....ой Н.Г. имелись виновные действия по возведению самовольной постройки и на К.....у Н.Г. следует возложить бремя обязанностей по сносу самовольной постройки.

Ответчиками, в обоснование необходимости сохранения спорной постройки, представлено три заключения строительных организаций о том, что произведенные на объекте работы являются реконструкцией, о соответствии созданного многоквартирного дома строительным нормам и правилам и о его безопасности (т. 1 л.д. 62-105, т.2 л.д. 177-266, т. 3 л.д. 5-82).

Между тем, при выдаче разрешения на строительство и изменении разрешенного использования земельного участка при создании спорного многоквартирного дома были многократно и грубо нарушены положения действовавшего законодательства, в связи с чем введение самовольной постройки в гражданский оборот в настоящее время противоречит принципу законности и основным началам гражданского законодательства (ст. 1 ГК РФ).

Кроме того, юридически значимым обстоятельством, препятствующим сохранению спорной постройки является нарушение правил застройки, действующих в муниципальном образовании.

По состоянию на 24.04.2014, согласно фрагменту карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от 12.12.2012 года (опубликованы 18.04.2013 в газете «Вестник Зеленоградска» № 4(35), спорный земельный участок, имеющий кадастровый №, расположен в зоне общественного назначения – ОДЗ 2 (т.3, л.д. 214). Виды разрешенного использования указанной зоны не предусматривают создание многоквартирных домов (т.3, л.д. 215).

Доводы о пропуске прокурором установленного ч. 1 ст. 256 ГПК РФ трехмесячного срока для обращения в суд с требованием об оспаривании постановлений муниципальных образований не могут быть приняты судом, т.к. из материалов дела следует, что прокурор обратился в суд с требованием в порядке искового производства, им оспаривается не только постановления, но и заключенное между сторонами дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, разрешение на строительство. Установленный законом для данных требований срок обращения в суд прокурором не пропущен.

Прокурором также оспариваются следующие сделки:

- 27.12.2013 договор купли-продажи 12 квартир между К.....ой и ООО «ББК» (т.1 л.д. 146-153),
- 28.02.2014 ООО «ББК» продало Т.....у А.А. квартиру № № в спорном жилом доме (т. 1 л.д. 223-226),
- 28.02.2014 ООО «ББК» продало К.....ой И.Н. квартиру № № в спорном жилом доме (т.2 л.д. 65-67).

Нормы ГК РФ (в редакции Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ) об основаниях и о последствиях недействительности сделок (статьи 166 - 176, 178 - 181) применяются к сделкам, совершенным после дня вступления в силу указанного Закона, т.е. после 01.09.2013.

Оспариваемые сделки совершены после 01.09.2013.

Содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 167 общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, поскольку данные положения - по их конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со статьей 302 - не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом (Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 N 6-П).

Вместе с тем, в силу ч. 2 ст. 168 Гражданского кодекса РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна.

Учитывая, что судом установлено нарушение прав и законных интересов неопределенного круга лиц и Российской Федерации, доводы о том, что ООО «ББК», Т..... А.А. и К.....а И.Н. являются добросовестными приобретателями не могут быть приняты судом, т.к. по смыслу ст.ст. 128, 129, 167, 168, 302 Гражданского кодекса РФ положения о добросовестном приобретателе не могут распространяться на имущество, незаконно и нарушением публичных интересов введенное в гражданский оборот.

Соответственно к вышеуказанным сделкам применяются правила, предусмотренные ч. 2 ст. 167 ГК РФ - каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость.

Таким образом, суд приходит к выводу, что требования прокурора признать недействительным договор купли-продажи жилых помещений, заключенный К.....ой Н.Г. с ООО «Балтийская Бетонная Компания» 27 декабря 2013 года, применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав К.....у Н.Г. возвратить ООО «Балтийская Бетонная Компания» < ИЗЪЯТО >, признать недействительным договор купли-продажи квартиры № №, расположенной по адресу: < адрес >, заключенный 28.02.2014 К.....ой И.Н. с ООО «Балтийская Бетонная Компания», применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав ООО «Балтийская Бетонная Компания» возвратить К.....ой И.Н. всё полученное по сделке, признать недействительным договор купли-продажи квартиры № №, расположенной по адресу: < адрес >, заключенный 28.02.2014 Т.....ым А.А. с ООО «Балтийская Бетонная Компания», применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав ООО «Балтийская Бетонная Компания» возвратить Т.....у А.А. всё полученное по сделке, подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск прокурора Зеленоградского района Калининградской области удовлетворить.

Признать постановление главы муниципального образования «Зеленоградский район» от 22.10.2012 г. № «О внесении изменений в постановление главы муниципального образования «Зеленоградский район» от 23.09.2011 г. №» противоречащим закону и недействующим со дня его принятия.

Признать недействительным соглашение № о внесении изменений в договор аренды земельного участка № от 06.10.2011г.

Признать постановление главы муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от < Дата > № «Об уточнении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером №» противоречащим закону и недействующим со дня его принятия.

Признать постановление главы муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от < Дата > № «Об уточнении разрешенного использования земельных участков» противоречащим закону и недействующим со дня его принятия.

Признать абз. 4 п. 1 постановления и.о. главы администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от 04.04.2011 № «О внесении изменений в постановления администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» от 25.08.2010 № «О внесении дополнений в постановление от < Дата > № «О переводе помещений жилого фонда в нежилой фонд» противоречащим закону и недействующим со дня его принятия.

Признать недействительным разрешение на строительство № от < Дата >, выданное главой администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» К.....ой Н.Г.

Признать жилой дом, возведенный К.....ой Н.Г. на земельном участке с кадастровым номером № по < адрес > в < адрес > Калининградской области самовольной постройкой.

Обязать К.....у Н.Г. осуществить за свой счет снос незаконно возведенного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером № по < адрес > в < адрес > Калининградской области.

Признать недействительным договор купли-продажи жилых помещений, заключенный К.....ой Н.Г. с ООО «Балтийская Бетонная Компания» < Дата >. Применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав К.....у Н.Г. возвратить ООО «Балтийская Бетонная Компания» < ИЗЪЯТО >.

Признать недействительным договор купли-продажи < адрес >, расположенной по адресу: < адрес >, заключенный < Дата > К.....ой И.Н. с ООО «Балтийская Бетонная Компания». Применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав ООО «Балтийская Бетонная Компания» возвратить К.....ой И.Н. всё полученное по сделке.

Признать недействительным договор купли-продажи < адрес >, расположенной по адресу: < адрес >, заключенный < Дата > Т.....ым А.А. с ООО «Балтийская Бетонная Компания». Применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав ООО «Балтийская Бетонная Компания» возвратить Т.....у А.А. всё полученное по сделке.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Калининградского областного суда через Центральный районный суд г.Калининграда в течение месяца с момента изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение составлено 07 мая 2014 года.

Судья

В.В.Эльзесер