

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

город Курган

24 октября 2017 года

Курганский городской суд Курганской области в составе председательствующего Палеевой И.П., при секретаре судебного заседания Ковелиной Е.А., с участием представителя истца Дегтярева А.В., представителя ответчика Администрации г. Кургана Борисовой Ю.С., представителя третьего лица Печерских И.С. – Дегтярева А.В., представителя третьего лица Департамента архитектуры, строительства и земельных отношений Борисовой Ю.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Печерских Вадима Олеговича к Патрушевой Алине-Зофии Казимировне, Администрации города Кургана о выдаче разрешения на строительство без согласия сособственника,

УСТАНОВИЛ:

Печерских В.О. обратился в суд с иском к Патрушевой А-З.К., Администрации г. Кургана о выдаче разрешения на строительство без согласия сособственника.

В обоснование указал, что он является собственником 41/50 доли в праве общедолевой собственности объекта незавершенного строительства, 837,1 кв.м. площадью застройки, степенью готовности 30 %, расположенного по адресу: г. Курган, в районе домов по ул. К. Маркса 123 и ул. Кравченко 92. Право собственности зарегистрировано на основании договора дарения от 15.01.2016 года. Оставшимися 9/50 долями объекта незавершенного строительства владеет Патрушева А-З.К. Истец намерен достроить объект незавершенного строительства в соответствии с технической документацией и с соблюдением установленных правил и норм. Печерских В.О. неоднократно направлял ответчику письма с предложением о даче согласия на выдачу разрешения на строительства в письменном виде. Однако Патрушева А-З.К. не дает своего согласия на строительство объекта.

18.08.2016 года истцом получен ответ Администрации г. Кургана об отказе в продлении срока действия разрешения на строительство административного здания. Свой отказ Администрация г. Кургана мотивировала тем, что для принятия решения о внесении изменения и продления разрешения на строительство необходимо получить согласие второго правообладателя объекта незавершенного строительства.

На заявление истца от 30.01.2017 года о выдаче разрешения на строительство административного здания от Администрации г. Кургана получен отказ, ввиду отсутствия письменного согласия на строительство от второго собственника. Кроме того, Печерских В.О. обращался в ПАО «СУЭНКО» с заявкой на технологическое присоединение объекта незавершенного строительства. На заявку истца поступил ответ о том, что необходимо предоставить согласие всех участников долевой собственности недвижимого имущества. Истец полагает, что своим бездействием Патрушева А-З.К. препятствует ему осуществлять свои права как собственнику объекта недвижимости. Дальнейшее строительство объекта не нарушает права и интересы ответчика, проект объекта соответствует строительно-техническим нормам.

Просит суд обязать Администрацию г. Кургана выдать ему разрешение на строительство объекта незавершенного строительства, площадью 837,1 кв.м., с кадастровым номером 45:25:070405:1155, расположенного по адресу: г. Курган, в районе домов по ул. К. Маркса, 123 и ул. Кравченко, 92, без согласия Патрушевой А-З.К.

Представитель истца Дегтярев А.В., действующий на основании доверенности, в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме, дав пояснения согласно доводам, указанным в иске.

Представитель ответчика Администрации г. Кургана, третьего лица Департамента архитектуры, строительства и земельных отношений Борисова Ю.С. с исковыми требованиями не согласилась. Пояснила, что представленных истцом документов для решения вопроса о выдаче разрешения на строительство достаточно, необходимо получить только разрешение ответчика.

Ответчик Патрушева А-З.К. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, о причинах неявки суд не уведомила. В отзыве на исковое заявление указала, что исковые требования не признает, просила в иске отказать, полагая, что истец намерен заменить административную процедуру получения разрешения на строительство объекта судебной, не предоставляя полный пакет документов, предусмотренных градостроительным законодательством, при этом истец не учитывает интересы остальных собственников.

Третье лицо Печерских И.С. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, в отзыве на исковое заявление указала, что не является собственником объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: г. Курган, в районе домов по ул. К. Маркса 123 и ул. Кравченко 92, действующих договоров, заключенным между ней и истцом, либо между ней и ответчиком, не имеется.

Третье лицо Патрушев О.Г. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, о причинах неявки суд не известил, ходатайств об отложении заседания или о рассмотрении дела в его отсутствие не заявил.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Как видно из материалов дела Печерских О.В. является собственником 41/50 доли в праве общедолевой собственности объекта незавершенного строительства, площадью застройки 837,1 кв.м., степенью готовности объекта 30 %, расположенного по адресу: Курганская область, г. Курган, в районе домов по ул. К. Маркса, 123 и ул. Кравченко, 92, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.01.2016 года выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.04.2016 года. Согласно указанной выписки Патрушева А-З.К. является собственником 9/50 доли в праве общедолевой собственности объекта незавершенного строительства.

14.04.2009 года между Департаментом имущественных и земельных отношений Курганской области (арендодатель) и ИП Патрушевым О.Г. (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 1270-3, согласно условиям которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 718 кв.м. кадастровым номером 45:25:070405:23 из земель населенных пунктов для строительства административного здания в границах, указанных в кадастровом паспорте участка местоположение участка: г. Курган, в районе домов по ул. К. Маркса, 123 и ул. Кравченко 92. Срок аренды участка устанавливается 3 года с момента подписания акта приема-передачи. Акт приема-передачи земельного участка подписан сторонами договора 14.04.2009 года.

В последующем сторонами неоднократно вносились изменения в договор аренды земельного участка № 1270-3 от 14.04.2009 года.

Согласно разрешению на строительство от 17.05.2012 года № RU45301000-151 выданному ИП Патрушеву О.Г., Администрация г. Кургана разрешила строительство объекта капитального строительства – административного здания общей площади застройки – 837,13 кв.м., количество этажей – 2, расположенного по адресу: Курганская область, г. Курган, в районе домов по ул. К. Маркса, 123 и ул. Кравченко, 92. Срок действия разрешения – до 17.12.2012 года. 29.10.2014 года разрешение продлено до 17.12.2015 года.

Из материалов дела следует, что 08.08.2016 года Печерских В.О. обратился Департамент жилищно-коммунального хозяйства и строительства с заявлением о продлении

срока действия разрешения № RU45301000-150 от 17.05.2012 года на строительство административного здания и уведомлением о переходе права на земельный участок, в ответ на который Департамент указал на необходимость получения согласия второго правообладателя объекта незавершенного строительства или совместного обращения с заявлением о предоставлении данных услуг.

На обращение от 30.01.2017 года в Департамент архитектуры, строительства и земельных отношений Печерских В.О. получил ответ о необходимости для принятия вопроса о выдаче разрешения на строительство предоставления полного пакета документов в соответствии с ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и заявления от застройщиков (Печерских В.О. и Патрушева О.Г.).

В соответствии со ст. 8 ч. 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно п. 1 ст. 246 Гражданского Кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В соответствии со ст. 247 Гражданского Кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В соответствии со ст. 304 Гражданского Кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Согласно частям 2, 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной

статьей. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 - 6 названной статьи и другими федеральными законами.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению на выдачу разрешений на строительство прилагается, среди прочих документов, согласие всех правообладателей объекта капитального строительства.

Полагая, что Патрушева А-З.К., не предоставляя своего согласия на дальнейшее строительство, нарушает его права как собственника объекта недвижимости, обратился в суд с настоящим иском. Вместе с тем, суд не находит оснований для удовлетворения требований Печерских В.О. о возложении на Администрацию г. Кургана обязанности выдать ему разрешение на строительство объекта незавершенного строительства без согласия Патрушевой А-З.К., поскольку выдача разрешения на строительство без согласия одного из правообладателей объекта капитального строительства нарушает требования п. 6 ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Однако законодательно установленный административный порядок получения разрешения на строительство не может подменяться судебным порядком.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 144, 194-197, абз. 4 ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Печерских Вадима Олеговича к Патрушевой Алине-Зофии Казимировне, Администрации города Кургана о выдаче разрешения на строительство без согласия сособственника, - оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано сторонами в Курганский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Курганский городской суд Курганской области.

Судья

КОПИЯ ВЕРНА

Палеева И.П.

В мотивированном виде решение изготовлено 07 ноября 2017 года.

Подлинный документ находится в
деле № 2-8925/17 121-24
в Курганском городском суде
Секретарь суда Северюхин

Исполнено 13.11.2017