

В Лефортовский районный суд
города Москвы

г. Москва, Андроньевская площадь, 5/9.

Истец: Лефортовский межрайонный прокурор
города Москвы

г. Москва, Покровский бульвар, 12/1.

в защиту прав, свобод и законных интересов
неопределенного круга лиц

Ответчик: ООО «ВК-Смак»

г. Москва, ул. Красноказарменная, 3.

Третьи лица: Комитет по культурному наследию города
Москвы

115035, г.

Комитет
надзора

121059, г.

Префект
админис

111024, г.

26.11.09

Исковое з:
о признании объект
самовольными пост

Лефортовской межрайонной прокуратурой города Москвы проведена проверка исполнения градостроительного законодательства и законодательства об объектах культурного наследия при пользовании объектом недвижимости: г. Москва, ул. Красноказарменная, 3, ООО «ВК-Смак» (111250, г. Москва, ул. Красноказарменная, 3, ОГРН 1027700496339, ИНН 7722182017, КПП 772201001).

В ходе проверки установлено, что ООО «ВК-Смак» совершило самовольное строительство путем сооружения 3 пристроек к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, дом 3.

Так, 29 марта 2007 года между ГУП города Москвы «Московский городской Центр арендного жилья» и ООО «ВК-Смак» были заключены договоры № 443-ВаС/10/07 и 443-ВаС/10/07 купли-продажи жилых помещений с рассрочкой платежа, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кв. 326, и г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кв. 327. Согласно данным договорам ООО «ВК-Смак» принимает помещения по вышеуказанным адресам, после оплаты выкупной стоимости и исполнения всех обязательств. Срок действия данных договоров 10 календарных лет.

В соответствии с протоколом выездного совещания от 14 сентября 2009 года представителями Москомнаследия, Префектуры ЮВАО, управы района Лефортово, АТИ по ЮВАО, Мосгосстройнадзора установлено, что с дворовой части фасада здания, расположенного по адресу: ул. Красноказарменная, 3, выполнены 3 одноэтажные капитальные пристройки и используются ООО «ВК-Смак». Необходимой разрешительной документации на строительство и использование данных пристроек уполномоченными органами не выдавалось.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 года № 1327 объект недвижимости, расположенный по адресу: ул. Красноказарменная, 1 – «Служебные постройки старого Головинского дворца, начало 18 века», отнесен к памятникам архитектуры, подлежащим охране, как памятники государственного значения.

В соответствии с сообщением заместителя председателя Москомнаследия Емельянова А.А., объект, расположенный по адресу: ул. Красноказарменная, 3, числится по данным Цифрового Адресного плана МосгорБТИ, как объект культурного наследия.

В соответствии с сообщениями ГУП МосгорБТИ от 3 ноября 2009 года № 8163, а также ТБТИ «Юго-Восточное» ГУП МосгорБТИ от 19 ноября 2009 года № 3102, объект по адресному ориентиру: ул. Красноказарменная, 1 на основании местоположения его адресного контура возможно идентифицировать с объектом, имеющим официальный адрес: ул. Красноказарменная, 3, и объект, указанный в паспорте Минкультуры СССР «Памятники истории и культуры СССР» по адресу: ул. Красноказарменная, 1 и объект: 5-тиэтажное здание жилое здание, до 1917 года постройки, учтенный в ТБТИ по адресу: ул. Красноказарменная, 3, являются одним и тем же объектом недвижимости.

Согласно сведениям, полученным в ТБТИ «Юго-Восточное» ГУП МосгорБТИ, в данном учреждении объект по адресу: ул. Красноказарменная, 3, числится как памятник русской архитектуры начала 18 века. К данному зданию имеются следующие пристройки: «О» - площадью 16, 3 кв.м., «Д» - 92,2 кв.м., «Г» (состоящая из 2-х пристроек: 113, 6 кв.м. и 82,9 кв.м.), «Е» - 85,6 кв.м. Соответствующей разрешительной документации не имеется.

Согласно сообщению и.о. начальника ОАТИ города Москвы Дронова А.И. от 4 сентября 2009 года, в 1999 году ООО «ВК-Смак» без оформления ордера были произведены работы по строительству 4-х пристроек к жилому дому по указанному адресу. В 2006 году одна пристройка, расположенная на лицевой стороне дома, была демонтирована. В связи с изложенным, ОАТИ направило обращение в Префектуру ЮВАО о рассмотрении данных пристроек на ближайшем заседании Окружной комиссии по пресечению самовольного строительства.

Согласно сообщению Префектуры ЮВАО г. Москвы от 7 октября 2009 года № сл-7360/9; сл-7725/9, жилому дому по адресу: ул. Красноказарменная, 3 предоставлен статус объекта культурного наследия. На заседании Окружной комиссии по пресечению самовольного строительства (протокол № 3 от 28 сентября 2009 года) установлено, что перечисленные выше пристройки к зданию по указанному адресу возведены самовольно.

Согласно сообщению Мосгосстройнадзора от 9 ноября 2009 года № 09-4827/9-(3)-1, разрешения на строительство и на ввод в эксплуатацию объектов по адресу: ул. Красноказарменная, 3 Комитетом не выдавались, соответствующая проектная документация не поступала, застройщик с заявлением об оформлении разрешения не обращался.

Согласно предоставленным отделом земельного контроля Госинспекции по недвижимости г. Москвы сведениям, у ООО «ВК-Смак» отсутствуют оформленные в установленном порядке правоустанавливающие документы на землю при использовании земельного участка под размещение пристроек по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, 3.

Как следует из сообщений Москомнаследия от 5 июня 2009 года № 16-02-2328/7-(2)-2 и от 5 сентября 2009 года № 16-02-2328/7-(13)-1, строительство пристроек к рассматриваемому зданию Комитетом не согласовывалось и разрешение на это Комитетом не выдавалось.

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

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п. 3 указанной статьи (абзац второй п. 2 ст. 222 ГК РФ).

В соответствии со ст. 12, п. 2 ст. 15 ГК РФ снос самовольной постройки по своей правовой природе представляет собой способ защиты гражданских прав путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, а расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права на земельный участок, относятся к убыткам. Возмещение расходов, понесенных в связи со сносом самовольной постройки, относится к такому способу защиты нарушенного права, как возмещение убытков в рамках деликтного

обязательства, возникшего в результате самовольного занятия земельного участка.

В соответствии с п.п. 1.2, 1.4, Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР, утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24 января 1986 года № 33, указанной инструкцией устанавливаются основные требования к определению границ, режима содержания и использования зон охраны недвижимых памятников истории и культуры: охранных зон, зон регулирования застройки, зон охраняемого ландшафта. Зоны охраны устанавливаются вокруг недвижимых памятников истории и культуры, которыми могут быть: архитектурные ансамбли и градостроительные комплексы - исторические центры населенных пунктов, кварталы, площади, улицы, системы или элементы планировки и застройки; отдельно стоящие здания и сооружения, произведения садово - паркового и ландшафтного искусства, памятные места, связанные с историческими событиями, памятники археологии, произведения монументального искусства.

На территории зон охраны памятника устанавливается режим содержания и использования с определенными ограничениями нового строительства и функционального использования с целью создания условий, способствующих сохранению памятника, как градоформирующего фактора при реконструкции исторических населенных пунктов, включения его в новую градостроительную среду.

В соответствии с п. 1.5 указанной Инструкции в пределах зон охраны памятников запрещаются производство земляных, строительных и других работ, а также хозяйственная деятельность без разрешения Министерства культуры СССР - для зон охраны памятников общесоюзного значения и министерств культуры, других государственных органов союзных республик - для зон охраны памятников республиканского и местного значения.

Разрешение на проведение работ в пределах указанных зон может быть выдано соответствующим государственным органом охраны памятников по представлению исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

В соответствии с п. 3.1.4 Инструкции, в охранный зоне по специальным проектам, согласованным с соответствующим государственным органом охраны памятников, могут выполняться:

- работы, связанные с сохранением и восстановлением планировки, зданий, сооружений и благоустройства территории, формирующих историческую среду и окружение памятников;

- устройство дорог и дорожек, в отдельных случаях небольших автостоянок, наружного освещения, озеленения и благоустройства, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику, и обеспечение других форм благоустройства, вызванных требованиями современного использования, но не нарушающих исторически ценную градостроительную среду и природный ландшафт;

- замена выводимых из зоны предприятий, мастерских, складов и других сносимых построек зданиями и сооружениями или зелеными насаждениями, не мешающими восприятию и сохранению памятника.

В соответствии со ст. 25 Закона города Москвы «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве» от 9 июля 2003 года N 50, самовольной постройкой являются:

1) градостроительный объект или часть градостроительного объекта, созданные, измененные в результате строительства, реконструкции без получения в соответствии с настоящим Законом разрешения на строительство, реконструкцию или после истечения срока действия, досрочного прекращения действия разрешения на строительство, реконструкцию, а также в период временного приостановления действия разрешения на строительство, реконструкцию, если в указанный период не было разрешено выполнение основных работ по строительству, указанных в части 1 статьи 21 настоящего Закона;

2) градостроительный объект или часть градостроительного объекта, созданные, измененные в результате строительства, реконструкции с нарушением обязательных положений утвержденной проектной документации, указанных в части 2 статьи 16 настоящего Закона;

3) градостроительный объект или часть градостроительного объекта, созданные, измененные в результате строительства, реконструкции, характеристики которых не соответствуют требованиям государственных градостроительных, строительных, санитарных норм и правил, государственных стандартов, иным требованиям законодательства;

4) градостроительный объект, созданный с иными нарушениями законодательства, указанными в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Самовольная постройка, осуществленная с нарушениями, указанными в абзацах втором и третьем части 2 настоящей статьи, подлежит по решению суда сносу или изменению, полностью устраняющим указанные выше нарушения, за счет лиц, признанных виновными в осуществлении самовольной постройки.

Таким образом, в ходе проверки установлено, что в нарушение статьи 52 Градостроительного кодекса РФ, деятельность по возведению пристроек осуществлена ООО «ВК-Смак» без соответствующих разрешительных документов, без учета требований градостроительного плана земельного участка, технических регламентов и без обеспечения сохранности объектов культурного наследия. Разрешение на строительство, предусмотренное ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, а также разрешение на ввод объекта в эксплуатацию у ООО «ВК-Смак» отсутствует.

В соответствии со ст. 44 Конституции Российской Федерации, каждый имеет право на доступ к культурным ценностям и обязан заботиться о сохранении исторического и культурного наследия.

Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

установлено, что объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для всего многонационального народа Российской Федерации. Российская Федерация гарантирует сохранность объектов культурного наследия в интересах настоящего и будущего поколений.

Таким образом, указанные выше нарушения затрагивают права, свободы и законные интересы неопределенного круга лиц.

Пунктами 2.2.2.1, 2.2.2.3, 2.2.2.5 положения «О префектуре административного округа города Москвы», утвержденного постановлением Правительства города Москвы от 3 декабря 2002 года № 981-пп, на префектуру возложен контроль за соблюдением нормативно-правовых актов в области градостроительства и землепользования, а также за принятием мер по сносу объектов, размещенных с нарушением нормативных правовых актов города Москвы.

Согласно п. 1 ст. 206 ГПК РФ, при принятии решения суда, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

На основании части 1 статьи 45 Гражданско-процессуального кодекса РФ, прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц.

Иск заявлен в суд общей юрисдикции по основаниям, предусмотренным п. 1 ч.1 ст. 22 и ст. 28 ГПК РФ в защиту прав, свобод и интересов неопределенного круга лиц по месту нахождения организации.

Учитывая изложенное, на основании ст.ст. 27, 35 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации», ст. 45, 131, 132 ГПК РФ,

прошу:

1. Признать объекты недвижимости – пристройки к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, дом 3, самовольными постройками.
2. Обязать ООО «ВК-Смак» осуществить за свой счет снос указанных самовольных построек в течение 30 суток.
3. В случае неисполнения решения суда в установленный срок предоставить право сноса указанных объектов префектуре ЮВАО г. Москвы за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

Приложение:

- Сообщения Москомнаследия;
- Сообщение Мосгосстройнадзора;
- Сообщение ТБТИ «Юго-Восточное» ГУП МосгорБТИ;
- Сообщение ГУП МосгорБТИ;
- Протокол выездного совещания от 14 сентября 2009 года;

- Сообщение ОАТИ города Москвы;
- Свидетельство о постановке на учет ООО «ВК-Смак»;
- Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ;
- Сообщение префектуры ЮВАО;
- Фрагмент историко-культурного опорного плана;
- Постановление о назначении административного наказания;
- Предписание об устранении административного правонарушения;
- Документы ТБТИ «Юго-Восточное» ГУП МосгорБТИ на здание по адресу: ул. Красноказарменная, В том числе: экспликация, план, карточка основных показателей здания-памятника.

Все документы предоставляются в копиях по количеству участвующих лиц.

Межрайонный прокурор



В.З. Цыбуленко