

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-2825/19

УИД №...

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«24» декабря 2019 года

г. Новосибирск

Новосибирский районный суд Новосибирской области в составе:

председательствующего судьи Лисиной Е.В.,

при секретаре Карпенко К.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Моисеева И. И. к Грицаненко Б. А. о сносе самовольной постройки,

УСТАНОВИЛ:

Моисеев И.И. обратился в суд с вышеуказанным иском и просил признать двухэтажное строение, расположенное на земельном участке с кадастровым номером № ... по адресу: <адрес> самовольной постройкой, обязать ответчика Грицаненко Б.А. снести указанное строение за счет собственных средств в течение одного месяца со дня вступления решения в законную силу.

В обоснование требований указал, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером № ..., площадью 630 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>. Соседний земельный участок, расположенный по адресу: <адрес> принадлежит на праве собственности ответчику. На указанном земельном участке Грицаненко Б.А. возведено двухэтажное жилое строение. Право собственности ответчика на данное строение не зарегистрировано. Ответчик возвел строение без получения необходимых согласований и разрешений на строительство. Жилое строение построено с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, имеет облицовку из легко воспламеняющегося материала, нарушает требования пожарной безопасности, создает угрозу жизни и здоровью.

Поскольку строение является самовольным, полагает, что оно подлежит сносу.

Истец Моисеев И.И. и его представитель Оганесян А.М. исковые требования поддержали по основаниям, изложенным в исковом заявлении. Истец пояснил, что данное строение, расположенное на земельном участке ответчика, нарушает его права, поскольку построено с нарушением отступа от границы земельного участка. Он лишен возможности пользоваться баней, расположенной на его земельном участке, так как опасается возгорания строения, расположенного на земельном участке ответчика, поскольку оно обшито сайдингом, который легко воспламеняется.

Ответчик Грицаненко Б.А. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, направил своего представителя Матысякевича В.К., который возражал против удовлетворения исковых требований. В письменных возражениях указал, что снос постройки является крайней мерой, применяемой только в случае установления, что сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы граждан и юридических лиц, а также создает угрозу жизни и здоровью граждан. Заключение судебной экспертизы установлено, что для устранения нарушения требований пожарной безопасности необходимо разработать проектную документацию на изменение параметров стены жилого дома, расположенного вдоль смежной границы с земельным участком истца. Для предотвращения схода снега и наледи, необходимо установить снегозадерживающие устройства.

Таким образом, допущенные ответчиком нарушения при строительстве жилого дома являются несущественными и могут быть устранены с применением небольшого комплекса мер.

Выслушав участников процесса, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу пп. 4 п. 2 ст. 60 ЗК РФ действия, нарушающие права на землю или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Судом установлено, что истец Моисеев И.И. является собственником земельного участка с кадастровым номером №... площадью 630 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>. Земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для садоводства, граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Собственником соседнего земельного участка, площадью 625 кв.м. имеющего адрес: <адрес> является Грицаненко Б.А. Земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для садоводства, граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Земельные участки истца и ответчика являются смежными.

Обращаясь в суд с иском, истец ссылается на то, что ответчиком на принадлежащем ему земельном участке возведено двухэтажное строение, без получения каких-либо разрешительных документов, с нарушением строительных и градостроительных норм и правил. Поскольку данное строение нарушает права истца, оно, по мнению истца, подлежит сносу.

Факт наличия строения на принадлежащем ответчику земельном участке с кадастровым номером №... подтверждается заключениями Э. и не оспаривалось представителем ответчика в ходе судебного разбирательства.

Согласно положениям ст. 263 ГК РФ, ч. 2 ст. 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.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Самовольная постройка в силу ч. 2 ст. 222 ГК РФ подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и

пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Исходя из разъяснений, содержащихся в п. 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10 от 29 апреля 2010 года Пленума ВАС РФ N 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" в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки вправе обратиться собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки.

Согласно пунктам 45, 46 указанного Постановления Пленума, в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

Таким образом, в предмет доказывания по иску о сносе самовольной постройки входит подтверждение следующих обстоятельств, имеющих значение для разрешения спора: создание ответчиком объекта недвижимости на земельном участке, не отведенном в установленном законом порядке для этих целей; строительство объекта без соответствующего разрешения либо с существенным нарушением градостроительных норм и правил, создающим угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, наличие у истца права на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона № 66-ФЗ от 15.04.1998 года "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (действовавшего на момент возведения ответчиком спорного строения) садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Согласно пп. 4 п. 1 ст. 19 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», член садоводческого товарищества вправе осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений - на садовом земельном участке.

Как указано в Постановлении Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 г. № 7-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих,

огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобами ряда граждан», в соответствии с абз. 1 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» дачные земельные участки предоставляются гражданам или приобретаются в целях отдыха, однако при этом не исключается возможность возведения на дачном земельном участке не только жилого строения без права регистрации проживания в нем, но и жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

Аналогичные положения, касающиеся возможности осуществления строительства на садовом участке, предусмотрены и Федеральным законом № 217-ФЗ от 29.07.2017 года «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», действующим в настоящее время.

В соответствии с положениями ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Таким образом, совокупность вышеприведенных положений закона, свидетельствует о том, что для осуществления строительства на принадлежащем лицу садовом участке, вопреки доводам истца, получение разрешения на строительство не требуется.

Для разрешения спора и установления наличия или отсутствия нарушений требований строительных, противопожарных норм и правил при осуществлении строительства объекта судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО «НовоСтройЭксперт», согласно выводам которой в результате анализа фактического местоположения объекта обследования капитального строения с размерами в плане 22,25*6,3 м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером № ... по адресу: <адрес> выявлены нарушения градостроительных требований в части соблюдения отступов от границ земельного участка, а именно, расстояние от жилого строения (или дома) до границ земельного участка должно составлять не менее 3-х метров (п.п.6.7. СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*»); расстояние от жилого строения до границ земельного участка должно составлять не менее 3-х метров для категории земель сельскохозяйственного назначения (Приказ «Об утверждении правил землепользования и застройки Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области» №262 от 6.05.2019г.).

Так же, выявлены нарушения требований пожарной безопасности в части несоблюдения противопожарных расстояний между строениями, расположенными на соседних земельных участках (КН <адрес>), а именно: жилое здание (IV степень огнестойкости), расположенное на земельном участке с КН №... находится на расстоянии 2,86...2,91м от хозяйственных построек - бани-сарая, туалета (IV степень огнестойкости), что нарушает требования таб. 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», где указано, минимальное расстояние между объектами IV степени огнестойкости должно быть не менее 10,0 м.

Нарушения требований пожарной безопасности, отсутствие снегозадерживающих устройств на крыше жилого здания создают реальную угрозу жизни и здоровью третьих лиц, повреждению имущества принадлежащего Моисееву И.И.

Для устранения нарушений в части пожарной безопасности необходимо разработать проектную документацию по изменению параметров стены жилого дома, расположенного на земельном участке с КН №..., расположенной вдоль смежной границы с участком с КН №..., а именно: разработать проект на возведение противопожарной стены 1-го типа в соответствии с требованиями нормативно технической документации, действующей в настоящее время на территории Российской Федерации. Для предотвращения схода снега и наледи с крыши спорного строения, необходимо установить снегозадерживающие устройства в соответствии с требованиями СП 17.13330.2017 «Кровли». Актуализированная редакция СНиП II-26-76».

Оценивая приведенные выводы Э., суд считает их правильными, поскольку они сделаны лицом, обладающим специальными познаниями в области строительства, обладающим необходимым

опытом работы, после непосредственного исследования объекта экспертизы, будучи предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Закон не содержит четких критериев определения существенности или несущественности нарушений градостроительных и строительных норм и правил, существенность нарушений должна устанавливаться на основании совокупности доказательств применительно к особенностям конкретного дела. К существенным относятся такие неустранимые нарушения, которые, например, могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

По смыслу положений ст. 222 ГК РФ возложение обязанности по сносу самовольной постройки представляет собой санкцию за совершенное правонарушение в виде осуществления самовольного строительства, в связи с чем, возложение такого бремени на осуществившее ее лицо либо за его счет возможно лишь при наличии вины застройщика, доказательством которой служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Необходимость установления вины застройщика подтверждается и положением пункта 3 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве осуществляется лицами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Истец, предъявляя настоящий иск, связывает самовольный характер осуществляемого ответчиком строительства с существенным нарушением последним противопожарных норм и правил, производством строительных работ без оформления соответствующей разрешительной документации.

При оценке значительности допущенных нарушений должны приниматься во внимание, в том числе, положения статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации о недопустимости действий граждан и юридических лиц, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, или злоупотребление правом в других формах, а также конституционно-правовые принципы справедливости, разумности и соразмерности, соответствия избранного истцом способа защиты характеру и степени допущенного нарушения прав или законных интересов.

При этом, суд учитывает, что снос строения является крайней мерой гражданско-правовой ответственности лица, осуществившего такое строительство. Устранение последствий нарушения прав должно быть соразмерно самому нарушению и не может нарушать права лица, осуществившего такое строительство либо третьих лиц.

Как следует из выводов эксперта ООО «НовоСтройЭксперт», при осуществлении строительства ответчиком на принадлежащем ему земельном участке, хотя и допущены нарушения установленных законом требований, однако, их устранение возможно иным способом (без сноса строения), в том числе, путем разработки проекта на возведение противопожарной стены 1-го типа и установления для предотвращения схода снега и наледи с крыши спорного строения снегозадерживающих устройств.

То обстоятельство, что ответчиком нарушен отступ от строения до границы смежного земельного участка, само по себе не может служить основанием для сноса спорной постройки, поскольку доказательств, свидетельствующих о том, что сохранение данной постройки, создает угрозу жизни и имуществу истца, либо препятствует истцу в использовании по назначению своего земельного участка, при рассмотрении дела, представлено не было.

Таким образом, те нарушения, на которые указывает истец в ходе судебного разбирательства, и которые установлены экспертом в экспертном заключении, существенными, неустранимыми признаны быть не могут и сами по себе не влекут безусловное применение санкции, предусмотренной статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Других существенных нарушений строительных, противопожарных норм и правил, которые были бы допущены ответчиком при строительстве спорной постройки, при рассмотрении дела судом

установлено не было. Доказательств создания спорным объектом недвижимости реальной угрозы пожара имуществу истица при соблюдении противопожарных мероприятий, указанных в экспертном заключении, в дело также не представлено.

В соответствии с ч. 1 ст. 39 ГПК РФ истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

В ходе судебного разбирательства истцу неоднократно разъяснялось данное право, однако, каких-либо изменений в отношении предъявленного иска, истцом сделано не было.

Учитывая положения ч. 3 ст. 196 ГПК РФ, согласно которым суд не вправе выйти за пределы заявленных исковых требований, отсутствие оснований для сноса спорного строения, исковые требования Моисеенко И.И. удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь ст.ст. 194, 198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме с подачей жалобы через Новосибирский районный суд Новосибирской области.

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ.

Судья (подпись)

Е.В. Лисина