

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №...

Поступило в суд 25 сентября 2019 г.

УИД 54RS0№...-82

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ДД.ММ.ГГГГ

г. Новосибирск

Новосибирский районный суд Новосибирской области в составе

Председательствующего судьи Пыреговой А.С.

при секретаре Лебедевой Е. И.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Клименко Н. И., Пономаренко Г. К. к администрации Новосибирского района Новосибирской области сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на индивидуальный жилой дом,

УСТАНОВИЛ:

Клименко Н. И., Пономаренко Г. К. обратились в суд с исковым заявлением к администрации Новосибирского района Новосибирской области, в котором просят сохранить жилой дом, состоящий из 1 этажа, общей площадью 48 кв м, расположенный на участке по адресу: <адрес>, с кадастровым номером № ..., в реконструированном виде и признать право общей долевой собственности истцов на жилой дом.

В обоснование заявленных требований истцами указано, что они являются собственниками земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом. В 2017 г. они реконструировали жилой дом и обратились в администрацию Новосибирского района с заявлением о получении уведомления о соответствии параметров планируемой реконструкции жилого дома. В ответ истцами было получено уведомление о несоответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности в части несоблюдения отступов от границы смежного земельного участка.

Также указывают, что их реконструированный жилой дом не соответствует параметрам, установленными документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки только в том, что не выдержаны отступы от границ земельного участка, но дом соответствует градостроительным нормативам, не препятствует осуществлению прав третьими лицами, безопасен для жизни и здоровья, соответствует требованиям норм и правил пожарной безопасности.

В судебное заседание истцы Пономаренко Г. К., Клименко Н. И. не явились, о времени и месте проведения судебного разбирательства извещены надлежащим образом, обеспечили явку своего представителя.

В судебном заседании представитель истца Лорецкая В.В., действующая на основании доверенности исковые требования поддержала, просила об их удовлетворении. Также указала на то, что исходя из представленных истцами документов, реконструкция жилого дома в той части, где не соблюдены отступы от границы земельного участка, была произведена еще бывшими владельцами дома, что подтверждается постановлением № ... от ДД.ММ.ГГГГ. Истцами реконструкция

производилась совершенно в другом месте, не с той стороны дома, где нарушены отступы. Также указала на то, что необходимо учитывать и то, что жилой дом третьего лица также построен с нарушениями и расположен по границе земельных участков.

В судебное заседание представитель ответчика администрации Новосибирского района Новосибирской области не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, ранее предоставили в суд письменные возражения, согласно которым просили в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

Третье лицо Самуйленко М. Н., привлеченный к участию в деле, исковые требования не признал, пояснил, что заключением судебной экспертизы подтверждены его доводы о том, что реконструкция жилого дома, осуществленная истцами, нарушает его права, создает угрозу жизни и здоровью, в связи с чем исковые требования о признании за истцами права собственности удовлетворению не подлежат.

Выслушав пояснения сторон, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно положений ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), содержание которой следует рассматривать в контексте с ч. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Правилами ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установлено, что одним из способов защиты гражданских прав является признание права на соответствующий объект.

Согласно п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В ходе судебного разбирательства установлено, что истцам Клименко Н. И., Пономаренко Г. К. принадлежит по ? доли в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом площадью 16 кв м, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, <адрес>.

Жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером №... площадью 804 кв м по адресу: <адрес>, который также принадлежит истцам по ? доли в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Истцы в 2017 г. реконструировали индивидуальный жилой дом с кадастровым (условным) номером №... без получения в предусмотренном ст. 51 Градостроительного кодекса РФ (в редакции 2017 года) разрешения на строительство, увеличив площадь жилого дома с 16 кв м до 48 кв м.

Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ» введен уведомительный порядок строительства, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов.

ДД.ММ.ГГГГ истцы направили в администрацию Новосибирского района Новосибирской области уведомление, входящий регистрационный № ...-мку/88, о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

Уведомлением от ДД.ММ.ГГГГ №... администрация проинформировала истцов о соответствии указанных в уведомлении параметров индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером №....

ДД.ММ.ГГГГ в администрацию Новосибирского района истцами направлено уведомление об окончании строительства, реконструкции указанного объекта индивидуального жилищного строительства.

Уведомлением от ДД.ММ.ГГГГ администрация проинформировала истцов о несоответствии указанного в уведомлении индивидуального жилого дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, а именно.

Согласно правилам землепользования и застройки Мочищенского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденными решением 35-ой сессии Совета депутатов Мочищенского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области четвертого созыва от ДД.ММ.ГГГГ №... земельный участок с кадастровым номером №... расположен в территориальной зоне «Зона застройки индивидуальными малоэтажными жилыми домами» (Ж-1), при этом минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений составляет 3 метра.

В нарушение установленных требований ПЗЗ, объект индивидуального жилищного строительства, расположен менее чем в трех метрах от границ земельного участка.

Из технического заключения Сибирского экспертного объединения №... следует, что

фактическое расстояние до границ земельного участка 4,98 м, 48,83 м, 9,10 м, по одной стороне застройка вплотную к соседнему дому (отступ 0,3 м). Не выдержан отступ от соседнего участка №... по причине стесненной застройки и особенности формы участка, ширина участка всего 12,13 м.

Из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество следует, что собственником земельного участка, расположенного по адресу: <адрес>, является Самуйленко М. Н. (кадастровый номер земельного участка №...).

Истца, полагая, что несмотря на несоблюдение отступов жилого дома до границ земельного участка, за ними может быть признано право собственности на реконструированный жилой дом, поскольку он соответствует требованиям пожарной безопасности, не нарушает права иных лиц, представили в суд экспертные заключения.

Так, техническим заключением Сибирского Экспертного Объединения №... установлено, что на основании результатов визуально-инструментального технического исследования индивидуального дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, д.<адрес>, установлено, что несущие конструкции обследуемых помещений находятся в работоспособном состоянии, недопустимых прогибов, трещин и дефектов не обнаружено, что соответствует требованиям СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП ДД.ММ.ГГГГ-87».

Категория технического состояния индивидуального жилого дома в целом согласно СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» - исправное состояние. Техническое состояние характеризуется отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

В соответствии с заключением «Автоматика-АСО» №... от ДД.ММ.ГГГГ индивидуальный жилой дом по адресу: <адрес> соответствует требованиям норм и правил пожарной безопасности,

соблюдены требования пожарной безопасности в части отступов от границ земельного участка, противопожарных разрывов до зданий на прилегающих участках, не нарушает права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни или здоровью.

Согласно экспертному заключению ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Новосибирской области» №... от ДД.ММ.ГГГГ размещение жилого дома на земельном участке по адресу: <адрес> соответствует требованиям п. 2.1 СанПин 2.ДД.ММ.ГГГГ-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», п. 1 СанПин 2.ДД.ММ.ГГГГ-10 Изменения и дополнения №... к СанПин 2.ДД.ММ.ГГГГ-10.

В соответствии с п. 1 ст. 218 Гражданского кодекса РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.

Данная норма права в качестве оснований для возникновения права собственности на вновь созданную вещь называет два юридически значимых обстоятельства: создание новой вещи для себя и отсутствие нарушений законодательства при ее создании.

В силу п. 1 ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

В соответствии с пунктом 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство. Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство объекта.

Пунктом 2 Определения Конституционного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 595-О-П, разъяснено, что, вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в п. 1 ст. 222 ГК РФ три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в п. 2 той же статьи последствия, то есть в виде сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Вместе с тем, судом установлено, что при реконструкции жилого дома в 2017 г. и увеличении его площади с 16 кв м до 48 кв м истцами было допущено нарушение требований градостроительных регламентов, правил землепользования и застройки сельского поселения, а также требованиям СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Актуализированная редакция СНИП ДД.ММ.ГГГГ.89 * по причине не выдержанного отступа от границы соседнего земельного участка.

В связи с чем к участию в деле в качестве третьего лица был привлечен собственник соседнего земельного участка Самуйленко М. Н., который в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований, пояснил, что несоблюдение отступов от границы его земельного участка нарушает его права и законные интересы, поскольку крыша жилого дома истца свисает над крышей его дома, зимой лет с крыши дома истцов падает на его территорию, где во дворе играет маленький сын.

Для проверки доводов третьего лица о нарушении его прав и законных интересов возведенным истцами строением судом была назначена строительно-техническая экспертиза.

В соответствии с экспертным заключением ООО «НовоСтройЭксперт» № С.544.20 от ДД.ММ.ГГГГ установлено, что в результате проведения экспертизы расстояние от индивидуального жилого дома до фактической границы (забора) между земельными участками с кадастровыми номерами № ... (<адрес>) и № ... (<адрес>) составляет 0,58 м, что нарушает градостроительные и санитарные требования.

Фактическое расстояние между строениями, расположенными на земельных участках с кадастровыми номерами № ... (жилой дом) и № ... (жилой дом и гараж) составляет 0,83 м, между строениями, расположенными на земельных участках с кадастровыми номерами № ... (жилой дом) и № ... (гараж) составляет 5,1 м, что нарушает пожарные требования в части соблюдения противопожарных расстояний между строениями.

При визуальном осмотре местности установлено, что текущее местоположение самовольной постройки на земельном участке с кадастровым номером №... нарушает права владельцев земельного участка с кадастровым номером №..., расположенного по адресу <адрес>, в части уклона кровельного покрытия в сторону смежной границы между указанными земельными участками. Данное несоответствие (нарушение) образовано в результате нарушения требований по соблюдению минимальных отступов от границ земельного участка СП 30-102-99 п.5.3.4 (в случае отступа 3,0 м от границы земельного участка сход снега и/или атмосферных осадков осуществлялся бы на земельный участок с кадастровым номером №....

Наличие данного несоответствия представляет угрозу жизни и здоровью людей в случае схода снега и/или наледи, так как под скатом кровли проложена дорожка к входной группе индивидуального жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером №....

Выявленные нарушения в части не соблюдения противопожарных расстояний индивидуальным жилым домом, расположенным на земельном участке с кН №... по адресу: <адрес>, представляют угрозу жизни и здоровью третьих лиц в случае возникновения пожара.

В силу положений ст. 55 ГПК РФ суд принимает вышеуказанное заключение судебной экспертизы в качестве доказательства по делу, которое соответствует требованиям ст. 86 ГПК РФ и ст. 25 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", содержит подробное описание проведенного исследования, анализ имеющихся данных, результаты исследования, ссылку на использованную литературу, конкретные ответы на поставленные судом вопросы, не допускает неоднозначного толкования. Э. является компетентным и соответствует требованиям сертификации по соответствующим специальностям, входящим в предмет исследования, предупрежден об уголовной ответственности, предусмотренной ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения. Оснований не согласиться с выводами судебной экспертизы у суда не имеется, и сторонами таких доказательств не представлено.

Оценивая доказательства в их совокупности по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд установил, что строение возведено с нарушением требований противопожарных, градостроительных норм и правил, что в свою очередь влечет нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц и создает угрозу жизни и здоровью граждан, и приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований.

Признать право собственности на самовольное строение возможно только в том случае, когда данное строение не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В данном случае в ходе судебной экспертизы установлено, что строение не только нарушает права и законные интересы третьего лица, но и представляет угрозу жизни и здоровью в случае возникновения пожара, а также при сходе с кровли снега и/или наледи.

Данные обстоятельства являются достаточными для отказа в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на самовольную постройку.

Довод представителя истца о том, что реконструкция истцами в той части, где не соблюден отступ не производилась, а была произведена еще в 1976 г. бывшими собственниками, и поскольку на момент возведения строения Правила землепользования и застройки, устанавливающие минимальные отступы от границ земельного участка, не были приняты, суд полагает несостоятельным.

Из материалов дела следует, что истцам принадлежал на праве собственности индивидуальный жилой дом площадью 16,0 кв м.

Решением исполнительного комитета Мочищенского сельского совета народных депутатов № ... от ДД.ММ.ГГГГ решено ходатайствовать перед исполкомом Новосибирского райсовета народных депутатов о признании в правах собственности на жилой пристрой, выстроенный в селе Мочище по <адрес> без оформления юридических документов размером 16.3 кв м.

Вместе с тем суд полагает, что данное обстоятельство не имеет правового значения, поскольку право собственности за истцами на жилой дом площадью 16,0 кв м зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ. В 2017 г. площадь дома была увеличена истцами до 48 кв м.

При этом, истцам не указано в какой части и где конкретно была произведена реконструкция жилого дома, не представлен технический паспорт по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ и по результатам осуществленной реконструкции, что не позволяет суду установить, в каких границах ранее был расположен жилой дом, какие конкретные мероприятия по реконструкции были произведены.

Таким образом, утверждать о том, что реконструкция истцами в той части, где жилой дом не соответствует минимальному отступу от границы земельного участка, не проводилась, а дом существовал в таком виде с 1976 г. не представляется возможным.

Кроме того, реконструкция дома была осуществлена истцами в 2017 г., в связи с чем применению подлежат нормы землепользования и градостроительные, действующие на момент осуществления строительства.

Доводы представителя истца о том, что существенное значение в данном случае имеет то обстоятельство, что имеет место между соседями спор о порядке использования общей границы земельных участков без соблюдения минимальных отступов или такого спора нет, суд полагает несостоятельной.

В обоснование данного довода истец ссылается на то, что Правилами землепользования и застройки Мочищенского сельсовета предусмотрено, что минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов.

В связи с чем полагает, что в том случае, если между владельцами смежных участков состоялось соглашение о порядке пользования общей границей земельных участков путем размещения построек без минимальных отступов, такое размещение не является нарушением прав владельца соседнего участка.

Вместе с тем суд полагает, что в данном случае истцом не представлено доказательств, подтверждающих наличие такого соглашения о размещении построек. Не представлены доказательства, подтверждающие, что расположение именно таким образом построек существует на

протяжении длительного периода времени и их фактическое расположение не изменилось, не представлены схемы расположения построек как на земельном участке истцом, так и на земельном участке третьего лица.

Кроме того, в данном случае не имеет место спор между соседями о порядке использования общей границы, а имеет место спор о признании за истцами права собственности на самовольное строение, заявленный к муниципальному органу, наделенному соответствующими полномочиями в сфере уведомлений о построенном объекте недвижимости и о соблюдении требований, при наличии которых возможно за истцом признать право собственности на самовольное строение.

В данном случае в ходе проведения судебной экспертизы установлено, что истцами не соблюдены градостроительные и противопожарные нормы, что создает угрозу причинения вреда жизни и здоровью третьих лиц.

При наличии таких обстоятельств, при наличии реальной угрозы нарушения прав третьих лиц за истцами не может быть признано право собственности на самовольную постройку.

Доводы о том, что могут быть разработаны и осуществлены компенсирующие противопожарные мероприятия, не могут служить основанием к удовлетворению исковых требований, поскольку на момент рассмотрения дела судом, каких-либо противопожарных мероприятий истцами произведено не было, доказательств обратного в материалах дела не имеется.

Довод представителя истца о том, что расположение жилого дома третьего лица также не соответствует градостроительным, земельным и противопожарным нормам, поскольку его жилой дом расположен на границе земельных участков, в данном случае суд полагает не является основанием для удовлетворения исковых требований, поскольку в данном случае разрешению подлежит вопрос о признании за истцами права собственности на индивидуальный жилой дом, реконструкция которого осуществлена с нарушением действующих норм и правил.

В данном случае именно строительство или реконструкция жилого дома, о признании права на который заявлено истцами, не должно нарушать прав и законных интересов третьих лиц.

В связи с чем проверке в данном случае подлежат именно законные интересы и права третьего лица.

Экспертным заключением установлено, что строительство жилого дома нарушает права и создает угрозу причинения вреда жизни и здоровью третьих лиц.

В связи с чем действия третьего лица в данном случае правового значения не имеют.

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

р е ш и л:

В удовлетворении исковых требований Клименко Н. И., Пономаренко Г. К. к администрации Новосибирского района Новосибирской области сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на индивидуальный жилой дом – отказать.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд через Новосибирский районный суд путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Судья

А.С. Пырегова

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ