

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

28 июля 2020 года город Новосибирск

дело № 2-259/2020

Октябрьский районный суд г. Новосибирска

в составе:

судьи	Котина Е.И.
при секретаре	Захорольных И.Р.,
при помощнике	Бенлоцерковской К.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-259/2020 по иску администрации Октябрьского района г.Новосибирска к Сазонову Олегу Реджинальдовичу о понуждении снести объект капитального строительства, встречному исковому заявлению Сазонова Олега Реджинальдовича к администрации Октябрьского района г.Новосибирска, мэрии г. Новосибирска о признании права собственности,

установил:

Администрация Октябрьского района г. Новосибирска обратилась в суд с иском к Сазонову Олегу Реджинальдовичу о понуждении снести объект капитального строительства.

В обоснование исковых требований с учетом уточнения (т.2, л.д. 3-6) истец ссылается на то, что Мэрия города Новосибирска, передала земельный участок с кадастровым номером № по адресу: город Новосибирск, <адрес> - фл4, Риге Елене Александровне, от имени которых действует Сазонов Олег Реджинальдович по доверенности, на основании договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска от /дата/ № для эксплуатации индивидуальных жилых домов, сроком действия договора: с /дата/ по /дата/.

/дата/ в администрацию Октябрьского района города Новосибирска поступило уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилого строительства или садового дома.

/дата/администрацией Октябрьского района города Новосибирска в адрес ответчика направлено уведомление о несоответствии планируемого строительства индивидуального жилого строительства установленным параметрам, недопустимости размещения объекта индивидуального жилого строительства на земельном участке, а именно:

минимальный отступ от границы земельного участка для объектов капитального строительства составляет 3 метра;

находится в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности Ж-1, к которой не относится индивидуальное жилое строительство.

Кроме того, на момент рассмотрения уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилого строительства - строительство объекта индивидуального жилого строительства фактически уже было начато.

Соглашением № от /дата/ Сазоновым Олегом Реджинальдовичем приняты права и обязанности по договору от /дата/ № в полном объеме.

Сазонову О.Р. на праве собственности принадлежит незавершенным строительством объект площадью застройки 26%, кадастровый № (кадастровый № иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости) по адресу: г. Новосибирск, <адрес>, площадью застройки 87,1 кв. м.

В соответствии с ч. 2 п. 4.1 договора аренды от /дата/ № Арендатор имеет право на возведение строений в соответствии с правилами застройки в г. Новосибирске.

Согласно ч. 5,9 п. 4.2 договора аренды от /дата/ № Арендатор обязан не нарушать права других землепользователей, возводить строения и сооружения по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранительными органами.

/дата/ в адрес администрации Октябрьского района города Новосибирска поступила жалоба Арзамасова А.М. о начале самовольного строительства по адресу: г. Новосибирск, <адрес>.

/дата/. администрацией Октябрьского района города Новосибирска составлен акт обследования № в рамках рассмотрения обращений граждан Российской Федерации.

При обследовании земельного участка с кадастровым номером № по адресу: <адрес> площадью 740 кв.м. установлено, что без получения разрешения на строительство возводится объект капитального строительства.

/дата/ администрацией Октябрьского района города Новосибирска направлено предупреждение в адрес ответчика.

На основании статьи 51.1 ГрК РФ в целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального соответствия с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

На основании пункта 2.28 Положения об администрации района (округа по районам) города Новосибирска, утвержденного решением городского Совета Новосибирска от 22.02.2006 № 207 «О территориальных органах мэрии города Новосибирска», администрация района осуществляют участие в осуществлении сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, в пределах, установленных правовым актом мэрии.

Таким образом, ответчиком допущено нарушение требований законодательства, на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес> возведен объект капитального строительства на ранее незавершенном строительством объекте площадью застройки 26%, кадастровый № по адресу: <адрес>, площадью застройки 87,1 кв. м., без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, а также с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

С учетом уточнения (т.2, л.д.6) просит суд:

обязать Сазонова Олега Реджинальдовича снести или привести в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки объект капитального строительства, расположенный по адресу: город Новосибирск,

<адрес> (№ на земельном участке с кадастровым номером №, в течение 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда.

Ответчиком Сазоновым О.Р. предъявлен встречный иск к администрации Октябрьского района г.Новосибирска, мэрии г. Новосибирска о признании права собственности.

В обоснование встречного иска с учетом уточнения (т.1, л.д.268-272, т.2, л.д. 30-31, 98-100) Сазонов О.Р. указал, что Сазонов О.Р. является арендатором земельного участка площадью 740 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - индивидуальные жилые дома, расположенного по адресу: город Новосибирск, <адрес>, кадастровый номер: №.

Также Сазонову О.Р. принадлежат на праве собственности незавершенный строительством объект площадью застройки 26%, кадастровый №, адрес: <адрес> (по факту оформлен цокольный этаж жилого дома) и 39/100 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом общей площадью 81,3 кв.м., адрес: <адрес>.

Указанные выше строения расположены на земельном участке с кадастровым номером №.

В /дата/ г. жилой <адрес> незавершенный строительством объект № имелись в натуре, что подтверждается топографическим планом по состоянию на 1996 г.

В /дата/ г. указанные выше объекты были поставлены на кадастровый учет как ранее учтенные, что подтверждается справочной информацией сайта Управления Росреестра и кадастровыми паспортами на данные объекты.

Решением Октябрьского районного суда г. Новосибирска от /дата/ за прежним собственником - фл4 было признано право собственности на жилой дом № № и незавершенный строительством объект №.

В ходе рассмотрения данного дела в суд со стороны фл4 был представлен Акт согласования границ земельного участка, в котором все собственники смежных земельных участков (включая Арзамасова А.М., участок №) были согласны со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории квартала № общей площадью 759 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> и предназначенного для эксплуатации двух жилых домов № № и № № просили утвердить данный земельный участок в указанных границах.

Далее, по заявлению фл4 в соответствии со ст. 36 ЗК РФ постановлением № от /дата/ была утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории квартала № общей площадью 759 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> и предназначенного для эксплуатации двух жилых домов № и №.

По постановлению № от /дата/ фл4 и фл5 было предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка в границах территории квартала № площадью 0,0740 га, расположенного по адресу: г. Новосибирск, <адрес> и предназначенного для эксплуатации двух жилых домов № и № в Октябрьском районе (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), - "индивидуальные жилые дома").

Постановлением № от /дата/ на основании записей регистрации в ЕГРП от <адрес> г. № от /дата/ № от /дата/ №, в соответствии со ст. 22, 36 ЗК РФ предоставить фл4, фл5, Риге Е.А. в аренду на сорок девять лет занимаемый земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером № площадью 740 кв.м. для завершения строительства и дальнейшей эксплуатации объекта незавершенного строительства, эксплуатации индивидуального жилого дома по <адрес> в Октябрьском районе с учетом долей в праве собственности на здание.

На основании постановления № от /дата/ мэрия заключила договор аренды от /дата/ с фл4, фл5, Ригой Е.А. на 49 лет для эксплуатации двух жилых домов №, №.

В силу ст.222 ГК 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.

Согласно заключению ООО «СтройПроектБюро» жилой дом общей площадью 153,2 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, на земельном участке с кадастровым номером №, соответствует строительным, санитарным, градостроительным и иным нормам и правилам, угрозу жизни и здоровью граждан не создаёт.

Согласно заключению кадастрового инженера факт нахождения завершённого строительством жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером №, местоположение земельного участка: г. Новосибирск, <адрес>, является установленным, пересечение границы (контура) жилого дома и границ иных земельных участков не выявлено. Также можно заключить, что вид объекта - жилой дом соответствует виду разрешенного использования земельного участка, а сам объект соответствует параметрам, установленным в п. 39 ст. 1 ГрК РФ.

Согласно заключению ООО «ВПО Пирант» индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером №, по адресу г. Новосибирск, <адрес> - источником повышенной пожарной опасности по отношению к соседним домам не является, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: г. Новосибирск, <адрес> - отвечает противопожарным нормам и правилам.

В уточнении встречного иска также указал, что по результатам проведенной судебной экспертизы для сохранения спорного строения необходимо возвести противопожарную стену 1-го типа кирпича толщиной 250 мм., без окон и дверей пределом огнестойкости REI 150 на ленточном фундаменте между земельными участками с КН № и № на всю высоту жилого дома общей площадью 153,2 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>.

С учетом уточнения (т.2, л.д.100) просит суд:

признать за Сазоновым Олегом Реджинальдовичем право собственности на жилой дом общей площадью 153,2 кв.м., расположенный по адресу <адрес>;

возложить на Сазонова Олега Реджинальдовича своими силами и за свой счет возвести противопожарную стену 1-го типа из кирпича толщиной 250 мм., без окон и дверей пределом огнестойкости REI 150 на ленточном фундаменте между земельными участками с КН № и № на всю высоту жилого дома общей площадью 153,2 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>

В судебном заседании представитель истца администрации Октябрьского района г. Новосибирска флб искивые требования поддержала в полном объеме по указанным в иске основаниям, встречные искивые требования не признала по аналогичным основаниям. Пояснила, что согласно позиции администрации в настоящий момент, до приведения спорной постройки в соответствие с противопожарными и иными нормами и правилами невозможно признание за ответчиком права собственности на спорный объект, так как он небезопасен. Рассмотрение данного вопроса будет возможно в дальнейшем только в случае, если ответчик выполнит решение суда о приведении объекта в соответствие с данными нормами и правилами.

Ответчик Сазонов О.Р. в судебное заседание не явился, направил в заседание своего представителя фл7, которая встречные искивые требования поддержала в полном объеме по

указанным во встречном иске основаниям, исковые требования администрации не признала по аналогичным основаниям.

Представитель ответчика по встречному иску мэрии г. Новосибирска в судебное заседание не явился, извещен, в отзыве на встречный иск (т.2, л.д. 93-94) требования Сазонова О.Р. не признал, указав, что исходя из положений ст. 222 ГК РФ оснований для признания за Сазоновым О.Р. права собственности на самовольную постройку не имеется.

Просил дело рассмотреть в свое отсутствие.

Третье лицо Рига Е.А. в судебное заседание не явилась, извещена, просила дело рассмотреть в свое отсутствие.

Третьи лица Арзамасов А.М. и Арзамасова Т.В. и их представитель фл8 в судебном заседании позицию администрации поддержали, со встречным иском не согласились, указав, что Сазоновым О.Р. допущены существенные нарушения требований, предъявляемых к объектам капитального строительства, что может причинить вред жизни, здоровью и имуществу третьих лиц – собственников смежного земельного участка и жилого дома по адресу г. Новосибирск, ул. 9 ноября, 194.

Суд рассматривает дело в отсутствие неявившихся лиц в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 209 ГК РФ 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.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Согласно 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). Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке. Последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются статьей 222 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны: соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с ч.1 ст.36 Градостроительного кодекса РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Согласно ч. 2 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты входят в состав правил землепользования и застройки.

На основании статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ в целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Согласно ч. 7 данной статьи уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, за исключением случая, предусмотренного частью 8 настоящей статьи:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. Формы уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

Из анализа указанных норм права следует, что возведение на земельном участке объекта капитального строительства признается не противоречащим законодательству при установлении совокупности следующих факторов:

наличия у застройщика вещного либо обязательственного права на земельный участок;

осуществление строительства в соответствии с зонированием территории, установленным Правилами землепользования и застройки;

соответствия вида разрешенного использования земельного участка цели его использования – возведению определенного объекта капитального строительства;

своевременной подачи застройщиком (до начала ведения строительных работ) в уполномоченный орган уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

Согласно 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Использование самовольной постройки не допускается.

Самовольная постройка 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 (далее - установленные требования), 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.

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.

Как разъяснено в п. 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», с иском о сносе самовольной постройки прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом вправе обратиться в публичных интересах.

Согласно п. 22 данного постановления по смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

Согласно п. 26 ст. 9 Устава города Новосибирска, прин. решением городского Совета Новосибирска от 27.06.2007 N 616, к вопросам местного значения города Новосибирска относятся: осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель города Новосибирска, осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений.

Согласно п. 2.28 Положения об администрации района (округа по районам) города Новосибирска, утв. решением Городского Совета Новосибирска от 22.02.2006 г. № 207, к полномочиям администрации относится участие в осуществлении сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, в пределах, установленных правовым актом мэрии.

Таким образом администрация <адрес> г.Новосибирска как орган самоуправления наделана правом на обращение в суд с указанным иском.

Судом установлено, что ответчик Сазонов О.Р. является собственником доли в размере 39/100 в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом общей площадью 81,3 кв.м. по адресу г. Новосибирск, <адрес>, кадастровый №, а также собственником объекта незавершенного строительства площадью застройки 87,1 кв.м. по адресу <адрес>, кадастровый №, что подтверждено выписками из ЕГРН от /дата/ (т.1, л.д. 38-40, 44-46).

Объект незавершенного строительства принадлежит ответчику на основании договора купли-продажи от /дата/ с фл4 (т.1, л.д. 76-77).

Указанные жилой дом и объект незавершенного строительства расположены на земельном участке по адресу г. Новосибирск, <адрес>, 192 кадастровый № площадью 740 кв.м., что следует из представленного в дело инженерно-топографического плана (т.1, л.д.351).

Указанный земельный участок на основании постановления мэрии г. Новосибирска от /дата/ № был предоставлен в аренду фл4, фл5, Рига Е.А. для завершения строительства и дальнейшей эксплуатации объекта незавершенного строительства, эксплуатации индивидуального жилого дома (т.1, л.д. 255). В настоящее время согласно договору аренды от /дата/, дополнительным соглашениям от /дата/ и от /дата/ и выписке из ЕГРН от /дата/ арендаторами данного земельного участка являются Рига Е.А., фл9, фл4, Сазонов О.Р. (т.1, л.д. 23-27, 41-43).

Из указанного инженерно-топографического плана и представленных в дело фотоснимков (т.1, л.д. 163-171) также следует, что данный земельный участок с расположенным на нем объектом незавершенного строительства является смежным по отношению к земельному участку по адресу г. Новосибирск, ул. 9 ноября, 194 кадастровый № площадью 522 кв.м., который на праве общей совместной собственности принадлежит третьим лицам Арзамасову А.М. и Арзамасовой Т.В. (выписка из ЕГРН от /дата/, т.1, л.д. 243-244). Собственниками расположенных на указанном земельном участке жилого дома по адресу г. Новосибирск, ул. 9 ноября, 194, кадастровый № общей площадью 17,4 кв.м. и жилого дома по адресу г. Новосибирск, ул. 9 ноября, 194, кадастровый № общей площадью 50,8 кв.м. также являются Арзамасов А.М. и Арзамасова Т.В. (выписки из ЕГРН от /дата/, т.1, л.д. 239-242).

Жилом дом площадью 50,8 кв.м. индивидуализирован представленным в дело техническим паспортом по состоянию на /дата/ (т.1, л.д. 278-290).

Как следует из позиции ответчика, в настоящее время строительство объекта, ранее являвшегося объектом незавершенного строительства, окончено, жилой дом индивидуализирован

представленным в дело техническим паспортом по состоянию на /дата/. Общая площадь жилого <адрес>,6 кв.м., жилая 34,9 кв.м. (т.1, л.д. 291-296).

В связи с тем, что на поданное в администрацию Октябрьского района г. Новосибирска уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства от /дата/ администрацией Сазонову О.Р. выдано уведомление о несоответствии планируемого строительства индивидуального жилого строительства установленным параметрам, недопустимости размещения объекта индивидуального жилого строительства на земельном участке (минимальный отступ от границы земельного участка для объектов капитального строительства составляет 3 метра, находится в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности Ж-1, к которой не относится индивидуальное жилое строительство) ответчиком указано, что ответчик лишен иной возможности легализовать завершённый строительством жилой дом иначе как в судебном порядке (т.1, л.д. 17-22).

Указанные администрацией Октябрьского района г. Новосибирска в уведомлении о несоответствии планируемого строительства индивидуального жилого строительства установленным параметрам, нарушения были зафиксированы администрацией в акте обследования от /дата/ (акт с прилагаемыми фотоснимками, т.1, л.д. 8-11).

/дата/ ответчику администрацией было направлено предупреждение об устранении допущенных нарушений (т.1, л.д. 12-13).

Ответчиком в обоснование отсутствия нарушений соответствующих норм и правил, устанавливающих требования к объектам капитального строительства, в дело представлены заключение ООО «СтройПроектБюро» от /дата/ (о соответствии жилого дома строительным, санитарным, градостроительным нормам и правилам, т.1, л.д. 30-330), заключение ООО «ВПО Пирант» от /дата/ (о соответствии жилого дома противопожарным нормам и правилам, т.1, л.д. 331-336), заключение кадастрового инженера ООО «Гео плюс» (о нахождения завершённого строительством жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером № , о соответствии объекта параметрам, установленным в п. 39 ст. 1 ГрК РФ, т.1, л.д. 337-348), заключение ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Новосибирской области» от /дата/ (о соответствии жилого дома санитарным нормам и правилам, т.2, л.д. 17).

Допрошенный по ходатайству ответчика в судебном заседании специалист фл10 подтвердил обоснованность выводов заключения о соответствии оконченного строительством жилого дома противопожарным требованиям (т.2, л.д. 28).

В связи с наличием противоречий в позициях истца, ответчика и третьих лиц относительно соответствия оконченного строительством жилого дома требованиям, предъявляемым нормативными актами к объектам капитального строительства, судом по ходатайству третьих лиц Арзамасова А.М. и Арзамасовой Т.В. была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено ООО «НовоСтройЭксперт».

В заключении комиссии экспертов ООО «НовоСтройЭксперт» фл1 и фл2 от /дата/ экспертами сделаны следующие выводы:

В результате обследования здания, расположенного по адресу: <адрес>, выявлены нарушения градостроительных и пожарных требований в части выбора местоположения шорного строения, а именно:

Расстояние до смежной границы между земельными участками с кадастровыми номерами № и № варьируется от 1,5 до 2,4м (Рис.1), что нарушает градостроительные требования, а именно: Решения № от /дата/ «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» Ст. 41 «Минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м; до хозяйственных построек и сооружений на земельных участках многоквартирных и двухквартирных жилых домов минимальный отступ от границ соседних земельных участков, за пределами которых запрещено строительство, - 1 м»; СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», п.5.3.4 «До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не

менее: от усадебного, одно- двухквартирного и блокированного дома - 3 м с учетом требований п.4.1.5 настоящего свода правил; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) -1м; от стволов высокорослых деревьев -4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника -1 м», где говорится, что для жилых зданий минимальный отступ от границ земельного участка должен составлять не менее 3,0м.

Фактическое расстояние между жилыми зданиями, расположенными на земельных участках с КН № и № варьируется от 1,5 до 1,4м., что менее 10,0м и, как следствие, нарушает требования пожарных расстояний между строениями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» таб.1.

Иных нарушений нормативно-технической документации, действующей на территории Российской Федерации в настоящее время, не выявлено.

Для сохранения спорного строения необходимо разработать меры, обеспечивающие безопасное пребывание людей, находящихся в соседних объектах, при возникновении пожара. Наиболее целесообразным выходом из сложившейся ситуации, по мнению экспертов, будет возведение сплошной (без оконных и дверных проемов) противопожарной преграды (стены) 1-го типа, пределом огнестойкости не менее REI 150.

Рекомендовано произвести изменение параметров стены жилого здания, проходящей вдоль смежной границы между земельными участками с КН 54:35:074336:93 и 54:35:074336:26 путем возведения монолитного ленточного фундамента с последующим возведением кирпичной стены толщиной 250 мм на всю высоту спорного здания (то есть установить глухую противопожарную стену) – т.2, л.д. 66-67.

Допрошенный в судебном заседании эксперт фл2 подтвердил обоснованность своих выводов.

В заключении комиссии экспертов ООО «НовоСтройЭксперт» фл3 и фл2 от /дата/ по результатам дополнительной судебной экспертизы экспертами сделаны следующие выводы:

Согласно представленным инсоляционным графикам (рис.5.) инсоляция оконного блока ОК2, жилой комнаты, осуществляется в течение 3,0-х часов в сутки, что соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» п.п. 2.5. «Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых и общественных зданий устанавливается дифференцированно в зависимости от типа квартир, функционального назначения помещений, планировочных зон города, географической широты:

для северной зоны (севернее 58° с.ш.) - не менее 2,5 часов в день с 22 апреля по 22 августа;

для центральной зоны (58° с.ш.-48° с.ш.) - не менее 2 часов в день с 22 марта по 22 сентября;

для южной зоны (южнее 48° с.ш.) - не менее 1,5 часов в день с 22 февраля по 22 октября».

Исходя из ответа на вопрос № 1 нарушений инсоляции по отношению к индивидуальному жилому дому № со стороны жилого <адрес> не выявлено.

Согласно представленным инсоляционным графикам (рис.5.) инсоляция оконного блока ОК2, жилой комнаты, осуществляется в течение 3,0-х часов в сутки, что соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01.

Исходя из данных инсоляционных графиков установлено (рис.5), что текущее местоположение индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, не препятствует инсоляции оконного проема жилой комнаты (ОК2).

Также с учетом вышесказанного установлено, что возведение противопожарной стены не окажет влияния (не снизит) на инсоляцию оконного проема ОК2 – т.2, л.д. 211-213.

В заключении дополнительной судебной экспертизы экспертами также отражены расстояния (в различных точках) между объектами капитального строительства на вышеуказанных смежных земельных участках и расстояние от возведенного ответчиком объекта до смежной границы земельных участков – от 1,42 м до 2,17 м. (т.2, л.д.205).

Суд полагает, что заключение судебной экспертизы является достоверным и соответствует представленным по делу доказательствам, заключение экспертов технически и научно обосновано, сделанные выводы подтверждены исследовательским путем, логичны, не противоречивы, подтверждаются другими письменными материалами дела. Исследование проведено лицами, обладающими специальными познаниями для разрешения поставленных перед ними вопросов и имеющими длительный стаж экспертной работы. Методы, использованные при исследовании, и сделанные на основе исследования выводы, научно обоснованы. Эксперты были предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Стороне истца и ответчика, третьим лицам была предоставлена возможность сформулировать вопросы эксперту по своему усмотрению в целях объективного, всестороннего и полного исследования доказательств и разрешения данного гражданского дела по существу при условии исключения нарушения прав и обязанностей лиц, участвующих в деле и создания равных условий как для истца, так и для ответчика и третьих лиц, что отвечает установленным основополагающим принципам гражданского судопроизводства, установленных ст. 12 ГПК РФ.

Суд также учитывает, что сам ответчик исходя из доводов уточненного встречного иска не оспаривал, что существующее взаимное расположение построек нуждается в принятии мер противопожарной защиты посредством возведения противопожарной стены.

Таким образом, суд находит установленным, что ответчиком допущено нарушение норм пожарной безопасности (нарушений иных норм исходя из выводов проведенной по делу судебной экспертизы не усмотрено), а потому суд, реализуя установленный ст. 222 ГК РФ механизм судебной защиты прав заинтересованного лица от последствий возведения самовольной постройки, полагает обоснованным обязать Сазонова Олега Реджинальдовича в срок не позднее 12 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу (срок в порядке ст. 206 ГПК РФ) привести в соответствие с параметрами, предъявляемыми нормативными актами к объектам капитального строительства здание, расположенное по адресу г. Новосибирск, <адрес> (кадастровый №) посредством возведения противопожарной стены между данным зданием и жилым домом по адресу г. Новосибирск, <адрес>, исключая факторы пожарного риска для данного жилого дома.

Исходя из выводов дополнительной судебной экспертизы и представленной ответчиком рабочей документации по устройству указанной противопожарной стены (т.2, л.д. 122-124) необходимое расстояние для устройства стены между домовладениями ответчика и третьих лиц имеется (без занятия земельного участка третьих лиц), возведением противопожарной стены не будут нарушены нормы инсоляции для соседнего жилого дома.

С учетом того что, способ защиты права должен быть соразмерен допущенному нарушению (исходя из общих положений Конституции РФ о праве на судебную защиту, ст. 3 ГПК РФ и ст. 11 ГПК РФ) с учетом наличия в ст. 222 ГК РФ альтернативного механизма устранения допущенного нарушения (снос либо приведение в соответствие) и установления судебной экспертизой достаточности возведения противопожарной стены в качестве способа устранения угрозы причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, судом не усмотрено достаточных оснований для принятия решения о сносе возведенного ответчиком объекта.

Таким образом, в требовании истца о сносе объекта надлежит отказать, требование истца о приведении в соответствие с параметрами, предъявляемыми нормативными актами к объектам капитального строительства, здания, расположенного по адресу г. Новосибирск, <адрес> (кадастровый №) посредством возведения противопожарной стены между данным зданием и жилым домом по адресу г. Новосибирск, <адрес>, исключая факторы пожарного риска для данного жилого дома (которое также по существу является требованием по пункту второму встречного иска, подлежащим удовлетворению), надлежит удовлетворить.

Удовлетворяя указанные требования первоначального и встречного иска, суд не усматривает оснований для удовлетворения требования встречного иска о признании за ответчиком права собственности на оконченный строительством жилой дом по адресу г. Новосибирск, <адрес>, так как положения ст. 222 ГК РФ допускают возможность легализации самовольной постройки исключительно в случае доказанности, что самовольная постройка на дату вынесения решения соответствует всем предъявляемым законом требованиям. Ответчиком же требование о признании за ним права заявлено под условием возведения им в будущем противопожарной стены, исключающей возможность распространения огня.

Таким образом, несмотря на представление ответчиком в дело рабочей документации по устройству указанной противопожарной стены (т.2, л.д. 122-124), указанное нарушение не может быть признано устраненным на дату рассмотрения дела, а потому в данном требовании встречного иска надлежит отказать, что не исключает права ответчика обратиться с аналогичным иском после устранения допущенных нарушений.

В силу ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19 НК РФ с ответчика в местный бюджет надлежит взыскать государственную пошлину в размере 6 000 рублей, от уплаты которой истец был освобождён.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования администрации Октябрьского района г.Новосибирска и встречные иски Сазонова Олега Реджинальдовича удовлетворить частично.

Обязать Сазонова Олега Реджинальдовича в срок не позднее 12 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу привести в соответствие с параметрами, предъявляемыми нормативными актами к объектам капитального строительства, здание, расположенное по адресу <адрес> (кадастровый №), посредством возведения противопожарной стены между данным зданием и жилым домом по адресу г. Новосибирск, <адрес>, исключающей факторы пожарного риска для данного жилого дома.

В удовлетворении остальной исковых требований администрации Октябрьского района г.Новосибирска и остальной части встречных исковых требований Сазонова Олега Реджинальдовича отказать.

Взыскать с Сазонова Олега Реджинальдовича в местный бюджет государственную пошлину в размере 6 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд через Октябрьский районный суд г. Новосибирска в течение месяца.

Судья Е.И. Котин

Подлинник хранится в гражданском деле № 2-259/2020 Октябрьского районного суда г. Новосибирска