

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

\_\_" http-equiv=Content-Type&gt;

Дело \_\_

—

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

30июня 2022 г.

г. Новосибирск

Заельцовский районный суд г. Новосибирска в составе:

председательствующего судьи Зуева А.А.,

при секретаре Рябченко В.Б.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Святобогова И. А. к Хохлову П. М. о признании строения самовольной постройкой, сносе,

## УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с указанным иском.

В обосновании заявленных исковых требований истец ссылается на то, что Ответчик на земельном участке с кадастровым \_\_ в непосредственной близости к смежной границе земельного участка \_\_ возвел объект капитального строительства, предположительно баня. Расстояние от возводимого строения до границы земельного участка истца составляет 1 метр, действия ответчика истец находит незаконными, просит суд признать строение на земельном участке с кадастровым номером: \_\_, возведенное в непосредственной близости к смежной границе земельного участка \_\_ (расположенное по адресу: ...) самовольной постройкой.

Ответчиком создан существенный риск распространения пожара, а следовательно создана угрозу жизни и здоровью Истца и его имуществу, его материальных ценностей, т.е. противопожарный разрыв, требования к которому нарушены Ответчиком, как раз и создан для исключения передачи пожара от строения к строению. Нарушение противопожарных разрывов влечёт риск распространение пожара, а учитывая наличие лесной зоны, которая также нормируется п. 4.14 СП 4.\_\_.2013 «Системы противопожарной защиты...» и указывает на необходимость дополнительных противопожарных отступов, данный риск распространения пожара ещё более увеличивается.

Экспертами был сделан вывод, что были нарушены требования СП 4.\_\_.2013 к противопожарным расстояниям между спорным строением и жилым домом, расположенным в границах земельного участка с кадастровым \_\_ Отсюда можно сделать вывод, что не соответствие требованиям нормативного документа по пожарной безопасности СП 4.\_\_.2013 создает угрозу для жизни людей и их материальных ценностей.

Согласно выводов Э. \_\_ от 11.05.2022 г. на стр. 15 Заключения «...строение, расположенное на земельном участке с кадастровым номером \_\_ оказывает влияние на жилой дом Истца в части инсоляции...» «Из данной таблицы следует, что в течение всего периода с 22 апреля по 22 августа наблюдается затенение оконных проемов первого этажа жилого дома...».

Согласно заключению Э. ООО «Базис» \_\_ от «27» марта 2022 также приводит факт существенно затемнения дома Истца, согласно фотографиям очевидно что весь свет загораживает

огромная баня около 200 кв.м. построенная Ответчиком в одном метре от границы земельного участка Истца.

Сохранение постройки и возведение противопожарной стены уменьшит стоимость активов Истца на 837 000 рублей (заключение Э. ООО «Базис» \_\_ от «27» марта 2022). Кроме того, наличие такого негативного фактора отрицательно отразится на потенциальной покупательской привлекательности, ведь никто не желает из кухни-гостиной и спальной комнаты получить вид из окна - «Баня соседа», учитывая элитность объекта, его расположение и стоимость.

Постройка не соответствует установленным Законом требованиям в области строительных, градостроительных, землеустроительных, противопожарных нормативов, нормативов в области инсоляции (см. заключение Э. от 11.05.2022 г., рецензии Э. от 26.05.2022 г., заключение Э. ООО «БАЗИС от 27.03.2022 г.), что в свою очередь создает риск угрозы жизни и здоровья Истца, а также его имуществу. - Также действиями Ответчика имеется нарушения прав Истца в части уменьшения стоимости материального актива - жилого дома.

Таким образом, на сегодняшний день материалами дела установлены все признаки самовольной постройки, следовательно, в силу ст. 222 ГК РФ постройка Ответчика подлежит сносу.

На основании изложенного, уточнив иски требования, истец просит суд признать объект самовольной постройкой и обязать Ответчика снести постройку в границах земельного участка \_\_ в течение двух недель с момента вступления решения суда в законную силу. В целях побуждения Ответчика к выполнению решения суда в срок, установленный в решении суда, в соответствии со ст. 308.3 ГК РФ установить для Ответчика судебную неустойку в пользу Истца в размере 50 000 рублей в день. Взыскать с Ответчика в пользу Истца расходы по уплате госпошлины в размере 300 рублей, расходы по оплате судебной экспертизы в размере 45 000 руб., расходы понесенные для оплаты услуг Э. ООО «Базис» по проведению экспертизы о среднерыночной стоимости объекта исследования \_\_ от «27» марта 2022 в размере 4000 руб., моральный вред в размере 100 000 руб., расходы Истца, понесенные на оформление доверенности представителю в размере 2 307 руб., расходы, понесенные на оплату услуг ООО «Пожарно-техническая экспертиза и безопасность» по подготовке Рецензии от 26.05.2022 г. на заключение комиссии Э. № С. 1599.22 от 11.05.2022 г. в размере 15 000 руб., почтовые расходы за отправку ему процессуальных документов и доказательств по настоящему делу.

Истец Святобогов И.А. в суд не явился, извещен, направил своего представителя, которая в судебном заседании заявленные уточненные иски требования поддержала в полном объеме.

Ответчик Хохлов П.М. в суд не явился, извещен надлежащим образом, в суд направил своего представителя, которая возражала против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что истцом выбран не верным способ защиты права, а именно, соблюдение прав истца может быть обеспечено путем возведения противопожарной стены из светопропускаемых материалов.

Суд, выслушав лиц участвующих в деле, допросив Э., исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, пришел к следующему.

В соответствии ч.2ст.35 Конституции РФ каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им.

Согласно п. 1 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 (п. 2).

В соответствии с абз. 4 п. 2 ст. 222 ГК РФ 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.

В п. 3 ст. 222 ГК РФ установлено, что 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.

Судом установлено, что истец является собственником земельного участка с кадастровым \_\_\_ площадью 850 кв.м., расположенным по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, тер. Вторых Чкаловских дач, Заельцовский район, ....

Ответчик является собственником смежного земельного участка с кадастровым \_\_\_

Истец в иске указывает, что ответчик на земельном участке с кадастровым \_\_\_ в непосредственной близости к смежной границе земельного участка \_\_ возвел объект капитального строительства, предположительно баня.

По мнению истца данный объект создает угрозу жизни и здоровью, а также имуществу истца.

02.02.2022 г. Заельцовским районным судом г. Новосибирска была назначена комплексная судебная строительно-техническая, пожарно-техническая экспертиза, производство которой было поручено Э. ООО «НовоСтройЭксперт».

Согласно выводам Э. ООО «НовоСтройЭксперт» Строение, расположенное на земельном участке с кадастровым \_\_\_ оказывает некоторое влияние на жилой дом истца в инсоляции, но при этом не приводит к нарушению требований СанПиН 1.2. \_\_ «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания». На момент проведения обследования несущие конструкции спорного строения находятся в работоспособном состоянии, недопустимых прогибов, трещин и существенных дефектов, способных привести к внезапному разрушению, не обнаружено. Обследуемое строение не окончено строительством, а потому не пригодно для использования по своему назначению на момент проведения осмотра. Так или иначе, само по себе обследуемое строение не представляет угрозы жизни и здоровью граждан, эксплуатирующих данное строение, и собственников смежного земельного участка. Исследуемый объект не отвечает требованиям существующих правил землепользования и застройки по минимальному отступу от границ земельных участков, и отвечает предельному максимальному количеству надземных этажей зданий, строений, сооружений; минимальному и максимальному проценту застройки. Данные отступления от требований существующих правил землепользования и застройки не создают угрозу жизни и здоровью граждан. Э. не видят подходящих технических решений устранения несоответствий действующих нормативных документов, поскольку Решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 \_\_ «О правилах землепользования и застройки

города Новосибирска» не предусматривает каких-либо возможных отступлений от установленных правил.

В части требований противопожарной безопасности по результатам проведенного натурного визуального обследования рассматриваемого строения, расположенного в границах земельного участка с кадастровым \_\_\_ с учетом текущего состояния конструктивных элементов, а также анализа принятых в процессе строительства объемно-планировочных и инженерно-технических мероприятий, с учетом посадки рассматриваемого объекта в границах отведенного под застройку земельного участка, Э. приходят к мнению, что с технической точки зрения, рассматриваемое строение может создать угрозу жизни и здоровью третьих лиц, в частности жильцам жилого дома, расположенного в границах земельного участка с кадастровым \_\_\_ в случае возможного возникновения пожара с дальнейшим распространением его опасных факторов (пламя, искры, тепловой поток и т.д. (ч. 1 ст. 9 Федерального закона Российской Федерации от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»)) на здания и сооружения, расположенных в границах смежных земельных участков кадастрового квартала \_\_. Однако с теоретической точки зрения, данную угрозу может создать любое здание, сооружение или строение в рассматриваемом случае. Рассматриваемое строение, расположенное в границах земельного участка с кадастровым \_\_\_ на момент проведения натурного визуального обследования, принципиально не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Таким образом, нарушений требований пожарной безопасности, способных создать непосредственную угрозу для жизни и здоровья граждан, на момент проведения обследования, не установлено. Выявленные нарушения являются устранимыми при применении методов, либо конструктивных решений, описанных и приведенных в исследовательской части по рассмотрению поставленного судом вопроса под \_\_ или при взаимном согласии собственников (домовладельцев).

Земельный участок с кадастровым \_\_\_ и расположенное на нем строение находятся в границах территориальной зоны Зона ведения садоводства и огородничества (СХ-1). Каких-либо специальных требований противопожарной безопасности для данной территориальной зоны не предусмотрено, в рассматриваемой ситуации применяется СП 4. \_\_.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», который был рассмотрен при исследовании по второму вопросу.

Минимальный и максимальный процент застройки в отношении земельного участка с кадастровым \_\_\_ с учетом навеса и площади деревянной и без учета навеса и площадки деревянной соблюдаются./т. 1 л.д. \_\_

У суда не имеется оснований не доверять заключению Э., поскольку Э. был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ, имеет специальные познания и уровень квалификации, его выводы не противоречат материалам дела.

В судебном заседании был допрошен судебный Э. Якутин А.М., который суд пояснил, что минимальное расстояние между объектами должно составлять 10 м., в рассматриваемом случае имеется нарушение данного параметра. Имеется два способа устранения нарушений противопожарных норм, или стороны договариваются о чем-либо, или может быть возведена противопожарная стена, которая будет выше дома истца и защищать его от пожара. Ширина стены должна быть не уже дома истца. Э. так же пояснил, что в случае возгорания объекта ответчика, будет существовать угроза для объектов истца. если расстояние будет выдержано в размере 10 м. то риск будет минимальным. Э. указал, что имеется еще один способ устранения нарушений, возможно возведение водяной стены, но в условиях нашего климата это трудноисполнимо. Возведение же противопожарной стены возможно из светопропускаемых материалов.

Э. Тимофеев М.А. суду пояснил, что в части инсоляции выдержана минимальная норма. Нормы СанПиН нарушены не были.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании

имеющихся в деле доказательств.

В соответствии со ст. 67 ГПК РФ суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности /ч. 3/.

Согласно положениям ст. ст. 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, а также осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, с учетом обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии в установленном порядке составленной проектной документации, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности.

В соответствии с частью 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Из обзора Верховного суда РФ судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством от 19.03.2014 г. следует, что что сами по себе отдельные нарушения, которые могут быть допущены при предоставлении земельного участка для строительства и при возведении постройки, в том числе градостроительных, строительных, иных норм и правил, не являются безусловным основанием для сноса строения, поскольку постройка может быть снесена лишь при наличии со стороны лица, осуществившего ее, нарушений, указанных в ст. 222 ГК РФ.

Из материалов дела следует, что возводимый ответчиком на его земельном участке объект, предположительно – баня, не отвечает требованиям существующих правил землепользования и застройки по минимальному отступу от границ земельных участков. Возводимый объект с технической точки зрения, может создать угрозу жизни и здоровью третьих лиц, в частности жильцам жилого дома, расположенного в границах земельного участка с кадастровым \_\_\_ в случае возможного возникновения пожара с дальнейшим распространением его опасных факторов (пламя, искры, тепловой поток и т.д.). Разрешения на строительство данного объекта никем не выдавалось.

Таким образом, при указанных обстоятельствах, возводимый объект является самовольной постройкой, в данной части требования истца являются обоснованным и подлежащими удовлетворению.

Истцом заявлено требований о сносе объекта.

Оценивая материалы дела, в частности заключение судебных Э., суд не находит требование о сносе самовольной постройки подлежащими удовлетворению в настоящее время, при этом суд исходит из следующего.

В заключении судебной экспертизы сказано, что снизить пожарный риск возможно путем выполнения мероприятий, при которых более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена, (брандмауэр)), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, будет отвечать требованиям СП 2.\_\_.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» для противопожарных стен 1-го типа (п. 4.3 СП 4.\_\_.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»). Для достижения требуемой характеристики относительно возводимой отдельно стоящей противопожарной преграды (стены (брандмауэра)), либо стен рассматриваемых строений, предъявляемой к противопожарной стене 1-го типа (с пределом огнестойкости не ниже REI 150), допускается использование сертифицированных строительных материалов, имеющих сертификаты пожарной безопасности и протоколы испытаний или экспертные заключения, выданные

организациями, аккредитованными в системе сертификации и услуг в области пожарной безопасности.

Ответчиком суду представлено письмо ООО «Сибирское Производственное Объединение Огнещит», из которого следует, что данная организация выполняет работы по проектированию, изготовлению и монтажу противопожарных светопрозрачных конструкций (окна, двери, витражи, перегородки).

Таким образом, существует иной способ восстановления прав истца на обеспечение пожарной безопасности, таким способом в частности является возведение противопожарной перегородки, в связи с чем, требование истца о сносе самовольной постройки, является злоупотреблением правом со стороны истца, в силу чего не подлежит удовлетворению.

Требований об обязанности ответчика возвести данную перегородку, установлении сроков, в течение которых она должна быть возведена и в случае ее не возведения будет разрешаться вопрос о сносе объекта, угрожающего жизни и здоровью, имуществу истца, заявлено не было.

С учетом изложенного, поскольку стороной ответчика суду были представлены доказательства возможности сохранения данного объекта с соблюдением правил пожарной безопасности после проведения ряда работ по устройству противопожарной стены.

При этом истец, по мнению суда, избрал не верный способ защиты, заявляя требование о сносе самовольного строения, в судебном заседании ответчик указывал на то, что истцом избран неверный способ защиты права, но истце настаивал на сносе строения.

Учитывая, что возможно сохранение возводимого объекта с учетом возведения противопожарной стены, что будет препятствовать распространению огня, суд отказывает в удовлетворении требования об обязанности снести постройку.

С учетом изложенного, не подлежит удовлетворению требование о взыскании с ответчика судебной неустойки.

Истец ссылается на то, что объект ответчика находится в лесной зоне, однако, данное обстоятельство исследовалось судебным Э., который в заключении указал, что объекты истца и ответчика находятся в зоне ведения садоводства и огородничества (СХ-1). Каких-либо специальных требований противопожарной безопасности для данной территориальной зоны не предусмотрено. С учетом изложенного, суд не находит состоятельными доводы истца в данной части.

Тот факт, что ответчиком не выдержано расстояние от объекта до границ хвойных пород деревьев, в рассматриваемом случае не дает суду оснований для безусловного принятия решения о сносе возводимого объекта, поскольку как и жилой дом истца/т. 1 л.д. 203 оборот/, в случае возгорания объекта ответчика, так и возгорания объекта истца, по верхушкам деревьев пламя может перекинуться на соседние строения, в данном случае, возведение противопожарной стены так же значительно снизит вероятность распространения огня по деревьям. В данной ситуации при наличии вокруг домов истца и ответчика деревьев, риск возникновения пожара по своей сути является равным, и при пожаре не будет иметь значения, отвечает ли строение истца признакам самовольного строения или является законной постройкой. С учетом изложенного, только лишь из-за большой близости строения ответчика и деревьев, требования о сносе строения ответчика не может быть удовлетворено.

Истец в своем иске ссылается на то, что объект ответчика в охранной зоне ЛЭП. Ответчиком суду представлен ответа АО «РЭС» от 21.07.2017 г., из которого следует, что АО «РЭС» не возражает против размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым \_\_\_ в границах установленной охранной зоны указанного электросетевого хозяйства. Особые условия не устанавливаются в связи с отсутствием объекта охраны.

Таким образом, на основании изложенного, снос объекта ответчика так же не может быть признан безусловным.

Представленная истцом рецензия за заключение судебного Э., судом не может быть принята во внимание, поскольку рецензент Ю.Г. Королев судом об уголовной ответственности не предупреждался, кроме того, фактически, рецензия не противоречит выводам, которые сделал суд, в той части, в которой суд установил, что строение является самовольным и нарушает нормы пожарных правил, создает угрозу жизни и здоровью третьих лиц.

В соответствии со статьей 151 Гражданского кодекса РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права, либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Действующее гражданское законодательство не предусматривает возможность компенсации морального вреда при нарушении имущественного права, относительно нарушения которого предъявлены иски, в связи с чем, с учетом того, что доказательств, подтверждающих причинение истцу физических страданий, не представлено, суд отказывает в удовлетворении требования о взыскании компенсации морального вреда.

Учитывая, что иски удовлетворены наполовину, в силу ст. 98 ГПК РФ, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию половина понесенных расходов: по уплате госпошлины в размере 150 руб., расходы по оплате судебной экспертизы в размере 22500 руб., почтовые расходы в размере 241,26 руб. При этом суд не усматривает оснований для взыскания расходов на рецензию, поскольку доказательством по делу она не является, а также в части отчета об оценке ООО «Базис», поскольку определение среднерыночной цены объекта недвижимости истца не входит в предмет доказывания по настоящему делу, несение данных расходов не может быть положено на ответчика. расходы на оформление доверенности так же не могут быть возложены на ответчика, поскольку как следует из текста доверенности, она была выдана не на представительство интересов по конкретному делу, а на неопределенное количество дел.

руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Исковые требования Святобогова И. А., удовлетворить частично.

Признать недостроенное строение (ориентировочно баня), расположенное в границах земельного участка с кадастровым \_\_ самовольным строение.

Взыскать с Хохлова П. М. в пользу Святобогова И. А. расходы по уплате госпошлины в размере 150 руб., расходы по оплате судебной экспертизы в размере 22500 руб., почтовые расходы в размере 241,26 руб., а всего взыскать 22891,26 руб.

В удовлетворении остальной части иска, отказать.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме путем подачи жалобы через Заельцовский районный суд г. Новосибирска.

Мотивированное решение изготовлено 04.07.2022 г.

Судья /подпись/ Зуев А.А.

Подлинное решение находится в материалах гражданского дела \_\_ в Заельцовском районном суде г. Новосибирска.