

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

Судья: Сафронова Е.Н. (дело № 2-2666/2020)

Докладчик: Карболина В.А. Дело № 33-100/2022 (33-2979/2021)

А П Е Л Л Я Ц И О Н Н О Е О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего Давыдовой И.В.,

судей Жегалова Е.А., Карболиной В.А.,

при секретаре Лымаренко О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Новосибирске 31 марта 2022 г. гражданское дело по апелляционной жалобе и дополнениям к ней Храброва Андрея Вадимовича на решение Новосибирского районного суда Новосибирской области от 23 декабря 2020 г., которым постановлено:

исковые требования Громилина О. Г. - удовлетворить.

Обязать Храброва А. В. устранить нарушения прав Громилина О. Г. путем переноса строения площадью 142 кв.м, имеющего кадастровый №, расположенного на земельном участке № по адресу: <данные изъяты> вглубь земельного участка, на расстояние не менее трех метров от смежной границы земельных участков, в течение шести месяцев с даты вступления решения суда в законную силу.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Карболиной В.А., объяснения представителя Громилина О.Г. – Вавилихина А.И., Храброва А.В., судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Громилин О. Г. обратился в суд с иском к Храброву А. В. об устранении препятствий в пользовании земельным участком.

В обоснование заявленных требований истец указал, что является собственником земельного участка №, находящегося по адресу: <данные изъяты> кадастровый номер участка <данные изъяты>. Участок приобретался с целью строительства жилого дома, хозяйственных строений и сооружений. Владельцем смежного земельного участка под № является ответчик Храбров А.В. На участке ответчика возведено строение, фундамент которого находится на расстоянии 1,5 метра от границы земельного участка, а крыша нависает над участком истца №. Неоднократный сход снега с крыши строения, расположенного на земельном участке №, повлек за собой повреждение теплицы на участке истца, то есть, причинение убытков. В добровольном порядке спор между сторонами не разрешен.

С учетом уточнения исковых требований, просил обязать Храброва А. В. устранить нарушение прав истца путем сноса или переноса объекта от границы земельного участка на расстояние не менее трех метров, взыскать убытки в размере 10 000 руб., в связи с повреждением теплицы.

Судом постановлено вышеуказанное решение, с которым не согласился Храбров А. В..

В апелляционной жалобе Храброва А. В. изложена просьба об отмене решения суда первой инстанции.

Отмечает, что судом нарушен принцип единообразия правоприменительной практики по данной категории споров.

Кроме того, имеющимися в деле экспертизами установлено, что спорное строение жизни и здоровью людей не угрожает.

Апеллянт указывает, что в ходе рассмотрения дела судом выбрано экспертное учреждение, предложенное истцом, в отсутствие предусмотренного ГПК необходимого комплекта документов, подтверждающих квалификацию Э., а также наличие в штате Э. по пожарной безопасности, что в дальнейшем повлекло неверные выводы в области пожарной безопасности, определении степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности и минимальных пожарных отступов.

В опровержение выводов экспертизы МБЭКС заявлены возражения с приложениями 3-х различных экспертиз, в которых отражены выводы 4-х Э. разных областей, пожарная, кадастровая, строительная, где подробно, с составлением схем и указанием ошибок Э. МБЭКС подтверждено единое землепользование тремя смежными земельными участками, имеющийся незавершенный основной дом, что опровергает выводы судебной экспертизы в части признания спорного объекта жилым ввиду невозможности строительства основного дома.

Намерение истца на возведения дома на двух участках подтверждается самим иском с приложениями, показаниями супруги истца, нотариально заверенным протоколом переписки истца и ответчика с приложенной схемой, пояснениями представителя.

Письменное ходатайство о проведении повторной экспертизы разрешено судом несамостоятельным судебным актом, а протокольным определением, что лишило ответчика права на его обжалование как участника процесса.

Вывод о том, что спорное строение является жилым, сделан без учета довода ответчика об ошибке кадастрового инженера. Судом не принят во внимание и не дана оценка представленному в материалы дела проекту нежилого здания СибЗНИИПП от 2018 г., приобщенному к материалам дела ДД.ММ.ГГГГ, которым по общим правилам определяется назначение объекта, письменному уведомлению истцов о начале строительства нежилого здания от ДД.ММ.ГГГГ, показаниям <данные изъяты> подтверждающим, что на момент 2018 г. существовала кирпичная коробка, представленная ей на обозрение фототаблицей от ДД.ММ.ГГГГ. Необоснованно не приняты во внимание исправленные сведения, содержащиеся в ЕГРН, в отношении спорного объекта.

При рассмотрении дела судом также не дана оценка следующим доказательствам: заключению специалиста ООО «ВПО «ПИРАНТ»; проекту нежилого здания; заключению строительно-технической экспертизы ООО «Мэлвуд»; заключению кадастрового инженера.

В судебном заседании ДД.ММ.ГГГГ судом нарушен принцип состязательности сторон, так как по заявленному ходатайству в судебном заседании участвовал один из Э., проводивших экспертизу. Однако истец был лишен возможности задавать вопросы и, как следствие, вопросы, имеющие существенное значение для рассмотрения дела по существу остались неразрешенными.

Уточненные исковые требования, изложенные в судебном решении, не заявлены истцом согласно требованиям ст. 131 ГПК РФ, что подтверждается протоколом судебного заседания от ДД.ММ.ГГГГ. Не могли быть приняты в устной форме. Изменение требований в отношении всего строения целиком, направленные на его уничтожение, незаконны, т.к. 90% строения права истца никак не нарушает, более того экспертом установлена возможность переноса стены, и судом не разрешен вопрос частичного демонтажа строения. Более того, ответчик попросил предоставить время на подготовку с учетом изменения требований, в чем отказано.

Решение о переносе нежилого строения стоимостью более 10 000 000 руб. не может соответствовать принципам разумности и соразмерности, приведет к причинению существенного материального ущерба для ответчика.

Судом не рассмотрена и не дана оценка возможности восстановления нарушенного права истца иными способами, которые в ходе рассмотрения были неоднократно озвучены (сокращение

пожарного отступа, переуступка земельного участка).

Судом не исследован вопрос о совместном режиме использования участков № №, 147, не дана правовая оценка строению, расположенному на уч. №. Судом неправомерно отклонены доводы ответчика о едином землепользовании участков № №, 147.

Решение суда первой инстанции вынесено на основании недостоверного и неполного заключения Э.. Вывод по первому вопросу об отнесении объекта к жилым помещениям не соответствует действительности, противоречит постановлению Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 47. Вывод по второму вопросу сделан без проведения необходимых измерений.

Э. неверно рассчитана площадь застройки, которая составляет 181.2 кв.м, согласно представленного проекту нежилого строения, заключению кадастровых инженеров ООО «Земельно-строительное». Э. неверно определено назначение строения, расположенного на участке № в результате принятия ложных пояснений супруги истца и неприятия сведений из ЕГРН.

В экспертном заключении не принято во внимание и не описано расположение жилого дома на участке №, хотя осмотр данного участка проводился с актом осмотра МБЭКС и необходимые от него пожарные 12 метров, включая 7 метров на участке истца, и градостроительные отступы 3 метра от границы участка 147, что исключает возможность строительства дома на уч. 146.

Экспертами неверно определена степень огнестойкости строения ответчика, что подтверждается результатами экспертного заключения специалиста пожарной охраны. Э. не указано предусмотренное законом сокращение противопожарных расстояний между зданиями I-III степеней огнестойкости до 50%, путем возведения огнестойкого ограждения, установки дополнительного пожарного гидранта, закладка оконного проема в стене спорного строения как возможное разрешение вопроса для возведения дома истцом.

Вывод Э. о нарушении отступа от границы участка № обусловлен неверным определением функционального назначения принадлежащего ответчику строения, однако, даже при условии переноса строения на 3 м от границ участка, или отсутствии строения истец не сможет реализовать свое право на строительство жилого дома на одном уч. 146, из-за его ширины, при условии соблюдения всех норм.

Вывод о негативном влиянии строения на ведение садоводческой деятельности истца, а именно: затенение во второй половине дня, не подтвержден расчетами; Э. не смог пояснить, каким нормативно-правовым актом нормируются требования к инсоляции территорий садоводства и дачного хозяйства.

На участке № имеется растительность и достаточное солнечное освещение, что подтверждается фотографиями, сделанными в разный период времени, имеющимися в материалах дела.

Сток атмосферных осадков, вымывание грунта, коррозия участка № обусловлено особенностями рельефа местности. Проблема стекания дождевых вод, талых вод может быть устранена организацией водостока с кровли строения, что не указано Э..

Э. не указано, какие именно методики, и каким образом осуществляется их реализация, с учетом конструктивных особенностей объекта, веса объекта, наличия подвального помещения, фундамента. Экспертами в заключении использованы недействующие нормативно-правовые акты.

В дополнениях к жалобе апеллиант ссылается на судебную практику по аналогичным делам. Кроме того, отмечает, что согласен с выводами дополнительной судебной экспертизы.

Проверив материалы дела на основании ст. 327.1 ГПК РФ в пределах доводов апелляционной жалобы и дополнениям к ней, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается в обоснование своих требований или возражений.

Судом установлено, что Громилин О.Г. является собственником земельного участка № площадью 477 кв.м., расположенного по адресу: <данные изъяты> кадастровый № , земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для садоводства.

Смежный земельный участок № с кадастровым номером <данные изъяты> принадлежит ответчику Храброву А.В. На участке расположено нежилое здание с кадастровым номером <данные изъяты>, площадью застройки 142 кв.м., этажность 1, материал стен - кирпичные. Как следует из заключения кадастрового инженера от ДД.ММ.ГГГГ, по результатам спутниково-геодезических измерений установлено, что нежилое строение имеет отступ от смежной границы земельных участков истца и ответчика 1,4 метра.

Возражая относительно заявленных требований, ответчик указывает, что возведенное им строение имеет назначение нежилое, в связи с чем, его размещение на земельном участке соответствует СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих дачных объединений граждан, здания и сооружения», в соответствии с которыми, минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка от иных построек должно составлять не менее 1 метра.

С целью установления всех обстоятельств и устранения противоречий по делу, в ходе судебного разбирательства назначено проведение судебной строительно-технической экспертизы.

Суду представлено заключение ООО «Международное бюро судебных экспертиз, оценки и медиации» от ДД.ММ.ГГГГ.

С целью достижения целей обследования, применив совокупность экспертных методов, Э. пришли к выводу, что здание, расположенное на земельном участке №, принадлежащее ответчику Храброву А. В., по своим конструктивным характеристикам, планировке, а также запланированным инженерным сетям, по своему функциональному назначению относится к жилым зданиям. Делая такой вывод, Э. указал, что здание является объектом капитального строительства. По своим конструктивным особенностям: капитальность ограждающих конструкций, планировка внутренних помещений (изолированные комнаты, помещение с подведенными инженерными коммуникациями, отделанное керамической плиткой с возможным использованием в качестве сан.узла), большие оконные проемы, отсутствие встроенных ворот для автотранспорта, здание функционально можно использовать как жилое для постоянного или сезонного проживания людей по завершению отделочных работ. Кроме того, площадь застройки земельного участка № составляет 36%, и с учетом планировки существующей застройки данного участка, исключает дальнейшую возможности построить дом, то есть, ограничил собственника в правах по распоряжению своим имуществом.

В ходе проведения обследования объекта на местности, экспертами установлено, что в возведенном ответчиком строении на участке № работы по устройству инженерных сетей не завершены и отсутствуют подключения коммунальных ресурсов, что является нарушением строительных и санитарных норм и правил. Для устранения данных нарушений требуется завершение работ по проведению инженерных коммуникаций, получении технических условий, подключения коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций и выполнения их условий. Также установлено, что расстояние от стены жилого дома ответчика до границ смежного участка истца составляет 1,51 - 1,56 метров, что не соответствует строительным нормам и правилам. Кроме того, на момент осмотра установлено нарушение ответчиком требований Технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Э. пришел к выводу, что устранение данных нарушений возможно двумя вариантами: снос строения, перенос строения. Э. указал, что в настоящее время существуют методики и технология переноса объектов капитального строительства без осуществления разбора основных несущих конструкций, без потери жесткости и устойчивости конструктивной схемы здания. Реконструкция данного здания, включающая в себя смещение огражденной стены, приведет к необходимости усиления периметра ограждающих стен металлической обоймой, перепланировке внутренних помещений, а также замены стропильной конструкции кровли, что в совокупности по финансовым и трудозатратам может быть равносильно постройке нового здания.

Таким образом, наиболее оптимальным способом устранения нарушений, допущенных при строительстве жилого дома, расположенного на участке ответчика №, является перенос объекта

капитального строительства на расстояние не менее трех метров от границ соседнего земельного участка № , а также завершение работ по проведению инженерных коммуникаций, получение технических условий подключения коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций и выполнения их условий.

Таким образом, судом установлено, что на участке № в СНТ «Цитолог» Храбровым А.В. возведено строение, по функциональному назначению относящееся к жилым зданиям. Объект размещен на земельном участке с нарушением градостроительных, санитарных, противопожарных норм и правил, с нарушением установленных минимальных расстояний до границ участка.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимального отступа от границ смежного земельного участка ответчику не выдавалось, на факт его получения ответчик не ссылался и доказательства этому не представлял.

Строение ответчика нарушает права истца, создает ему препятствия в пользовании своим земельным участком.

Оспаривая результаты исследований, отраженных в экспертном заключении ООО «МБЭКС», Храбров А. В. заявил о назначении по делу повторной экспертизы, указав, что с выводами Э. не согласен, считает их не обоснованными, противоречивыми.

С целью устранения противоречий, в судебном заседании была допрошена Э. <данные изъяты> которая пояснила, что экспертное исследование составлено в соответствии с требованиями закона, осмотр проводился в присутствии сторон, все выводы Э. сделал на основании действующих нормативно-правовых актов.

Оценивая экспертное заключение ООО «МБЭКС» как доказательство по делу, суд пришел к выводу, что оно в полном объеме отвечает требованиям ст. 86 ГПК РФ, поскольку содержит подробное описание произведенных исследований, сделанные в их результате выводы и научно обоснованные ответы на поставленные вопросы, в обоснование сделанных выводов Э. приводит соответствующие данные из представленных в распоряжение Э. материалов, указывает на применение методов исследований, основывается на исходных объективных данных.

Суд согласился с выводами Э. и посчитал, что экспертное заключение является обоснованным, не противоречит иным доказательствам по делу. Право Э. <данные изъяты> на дачу подобного рода заключений, их компетентность в поставленных судом вопросах подтверждены документально. Не доверять указанному заключению Э., которые обладают специальными познаниями и предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, у суда оснований не имеется.

Оценивая заключение вышеназванных Э., анализируя соблюдение процессуального порядка проведения экспертного исследования, сравнивая соответствие заключения поставленным вопросам, определяя полноту заключения, его научную обоснованность и достоверность полученных выводов, суд пришел к выводу о том, что данное заключение в полной мере является допустимым и достоверным доказательством по делу.

Представленные в распоряжение Э. судом материалы являлись достаточными для проведения исследования по поставленным судом на разрешение Э. вопросам, довод ответчика о неполноте экспертного заключения, не может быть признан обоснованным.

Достоверных, объективных доказательств, опровергающих выводы вышеназванного экспертного заключения, участвующими в деле лицами в процессе рассмотрения дела представлено не было.

Таким образом, предусмотренных законом оснований для удовлетворения заявленного ответчиком ходатайства о назначении по делу повторной судебной экспертизы судом не установлено.

В силу положений ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

В силу ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственники земельных участков обязаны соблюдать при их использовании требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; могут возводить на нем здания и сооружения, но при условии соблюдения вышеуказанных правил.

Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Согласно пункту 46 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" при рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

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

В ходе судебного разбирательства истец уточнил исковые требования, просил суд обязать ответчика устранить препятствия истца в пользовании своим земельным участком путем сноса объекта, возведенного на участке истца №.

Исковые требования о сносе жилого дома ответчика обоснованы истцом тем, что постройка возведена с нарушением градостроительных и строительных норм и правил при строительстве, нарушает права истца и создает ему препятствия в пользовании своим земельным участком №.

Суд согласился с позицией истца о том, что объект, возведенный ответчиком, по функциональному назначению - жилой дом, обладает квалифицирующими признаками самовольной постройки, поскольку возведен с нарушением норм правил, нарушает права истца, создает ему препятствия в пользовании своим имуществом, в связи с чем, требования истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

С учетом выводов Э., учитывая, что наиболее оптимальным способом устранения нарушений, допущенных ответчиком при строительстве жилого дома на участке №, является перенос объекта капитального строительства на расстояние не менее трех метров от границ соседнего земельного участка №, суд полагает возможным возложить на ответчика обязанность не по сносу объекта, а по его переносу вглубь участка № на расстояние не менее трех метров от смежной границы между земельными участками № и №.

В соответствии со ст. 206 ГПК РФ, учитывая климатические условия, принимая во внимание объем трудовых затрат, суд пришел к выводу о возможности установить ответчику срок для исполнения решения суда - шесть месяцев с даты вступления решения суда в законную силу.

Разрешая требования истца о возмещении убытков в размере 10 000 руб. за повреждение теплицы в результате схода снега с крыши строения на участке №, суд не нашел оснований для удовлетворения исковых требований в указанной части, поскольку доказательств, подтверждающих размер ущерба, непосредственного причинения вреда, а также наличия причинно-следственной связи между действиями ответчика и повреждением имущества истца, суду не представлено.

Таким образом, суд, разрешая заявленные Громилиным О.Г. иски, фактически пришел к выводу об их частичной обоснованности, а не полном удовлетворении.

Проверяя решение суда первой инстанции в пределах доводов апелляционной жалобы, с учетом требований ст. 327.1 ГПК РФ, судебная коллегия находит необоснованными выводы районного суда в части обязанности ответчика Храброва А.В. устранить нарушения прав Громилина О.Г. путем переноса строения площадью 142 кв.м, имеющего кадастровый №, расположенного на земельном участке № по адресу: <данные изъяты> вглубь земельного участка, на расстояние не менее трех метров от смежной границы земельных участков, полагает необходимым отказать в удовлетворении данного требования истца и, как следствие, отказать в удовлетворении предъявленного Громилиным О.Г. иска в полном объеме.

При этом судебная коллегия исходит из следующего.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции ответчиком было заявлено ходатайство о назначении по делу повторной судебной комплексной строительно-технической экспертизы, поскольку им были представлены доказательства в опровержение выводов судебной экспертизы, проведенной экспертами ООО «МБЭКС»: экспертное заключение ООО «Мэлвуд», заключение кадастрового инженера. Ответчиком отмечено, что его строение находится на ленточном фундаменте, его перенос невозможен. Исходя из расстояния от спорного строения и строений на земельном участке истца, пожарные нормы не нарушаются. При этом чтобы с крыши строения ответчика на участок истца не падал снег, а также не попадал дождь, возможно на кровле спорного строения смонтировать снегозадерживающие устройства, водостоки.

Оценив заявленное ходатайство, судебная коллегия нашла правильным в целях установления юридически значимых обстоятельств, на основании положений ст. 86,87 ГПК РФ, назначить по делу повторную судебную экспертизу комплексную строительно-техническую экспертизу, проведение которой поручить Э. ООО «НовоСтройЭксперт», о чем вынесла соответствующее определение ДД.ММ.ГГГГ

Как следует из заключения Э. ООО «НовоСтройЭксперт», на основании проведенного натурного визуального обследования внутреннего пространства рассматриваемого объекта, детального анализа принятых в процессе строительства объемно-планировочных и инженерно-технических решений, с учетом проведенных на период обследования отделочных работ, дать однозначную оценку в части функционального назначения строения, по состоянию на дату обследования не представляется возможным - объект обладает признаками как индивидуального жилого дома (в случае дооснащения строения системой (отопления), так и признаками садового дома (в случае сохранения строения в текущем виде).

По результатам проведенных исследований (изысканий), установлено: а) степень огнестойкости рассматриваемого Объекта защиты — II (табл. 21 Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ); б) класс конструктивной пожарной безопасности рассматриваемого Объекта защиты - С0 (табл. 22 Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 23-ФЗ); в) минимальные противопожарные разрывы от рассматриваемого Объекта защиты до близлежащих зданий и сооружений, расположенных в границах смежных земельных участков могут составлять 6 м, при условии отнесения данных объектов I, II, III-ей степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности - С0 (табл. 1 СП 4.13130.2013); г) возможность уменьшения (сокращения) противопожарных разрывов в рассматриваемом случае допускается, при выполнении мероприятий, изложенных в исследовании по данному вопросу.

При размещении строения с КН <данные изъяты> выявлено нарушение в части выбора местоположения в границах ЗУ с <данные изъяты> (не соблюден 3-х кадастровый отступ п.6.7 СП 53.13330.2019), что приводит к сходу дождевых вод с кровли строения с <данные изъяты> на ЗУ с <данные изъяты> и препятствует его использованию по назначению. Рассматриваемый объект (строение с кадастровым номером <данные изъяты> расположенное по адресу: <адрес>, Барышевский сельсовет, СНТ «Цитолог», земельный участок №) на период проведения обследования не создает угрозу для жизни и здоровья граждан.

Истец Громилин О.Г. имеет возможность возведения жилого дома на участке № 146 по адресу: НСО, <адрес>, Барышевский сельсовет, СНТ «Цитолог», кадастровый номер участка <данные изъяты> с учетом требований ПЗЗ, бл. 1 СП 4.13130.2013, а также п. 6.7. СП 53.13330.2019 с учетом установленного раздельного режима использования земельных участков №, 147.

Истец Громилин О.Г. имеет возможность возведения жилого дома на участке 146 по адресу: НСО, <адрес>, Барышевский сельсовет, СНТ «Цитолог», кадастровый номер участка <данные изъяты> с учетом требований ПЗЗ, табл. 1 СП 4.13130.2013, а также п. 6.7. СП 53.13330.2019 с учетом единого режима пользования земельных участков №, 147.

В результате обследования выявлено нарушение в части соблюдения отступов строения с КН <данные изъяты> от границ земельного участка с КН <данные изъяты>, что препятствует использованию ЗУ с КН <данные изъяты> по назначению (в виду стока дождевой воды с кровли здания с КН <данные изъяты> на соседний участок с КН <данные изъяты>

Полагаясь на абз. 3 п.6.7. СП 53.13330.2019 Э. указали, что считают необходимым выполнить водоотведение с кровли спорного строения (<данные изъяты>), таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок (<данные изъяты>), что исключит препятствия в пользовании ЗУ с <данные изъяты>

Ограничения, не представляющие угрозы жизни и здоровью граждан, а именно: ограничения в пользовании земельным участком с КН <данные изъяты>, возникающие в результате схода дождевой воды с кровли спорного строения, возможно устранить без полного демонтажа (сноса строения) путем устройства водосточной системы, исключающей сток дождевой воды на ЗУ с КН <данные изъяты>

Истец, ознакомившись с данными выводами Э. ООО «НовоСтройЭксперт», с ними не согласился, указав, что выводы Э. находятся в противоречии с действительными обстоятельствами настоящего дела и исходными данными, представленными для исследования.

Так, экспертами не были учтены следующие факты: фактическое подведение газоснабжения к спорному жилому строению (фото с наружной стороны дома в приложении), наличие/отсутствие газового котла, отопления путем устройства системы «теплого пола»; несмотря на прямое указание представителя истца, экспертами не была дана оценка фактическому наличию отмостки, которая непосредственно граничит с забором; Э. не дали пояснений относительно наличия отсыпа здания (в частности отмостки), которая в силу своей конструктивной особенности сквозь забор и через положенные у основания доски неумолимо сыпется на территорию истца; не дана оценка доводам истца о незаконном увеличении участка принадлежащего ответчику с 4 до 6 соток; Э. не осуществили расчетов, не провели анализ снегоуловительных сооружений, не дали оценку фактам схода снега с крыши на участок истца с учетом порчи имущества истца.

Ссылаясь на указанные неточности со стороны Э. ООО «НовоСтройЭксперт», истец просил суд апелляционной инстанции назначить по делу дополнительную судебную экспертизу.

При этом ответчиком было указано судебной коллегии на то, что им установлены водостоки, а также водозадерживающие устройства, против проведения по делу дополнительной судебной экспертизы не возражал.

Судебная коллегия, выслушав стороны, исследовав заключение судебной повторной строительно-технической экспертизы, нашла правильным для установления по делу юридически значимых обстоятельств, в силу положений ст. 87 ГПК РФ, удовлетворить ходатайство представителя истца и мнение по заявленному ходатайству ответчика, назначив определением от ДД.ММ.ГГГГ по делу дополнительную судебную комплексную строительно-техническую экспертизу, проведение которой поручила Э. ООО «НовоСтройЭксперт».

Приходя к выводу о необходимости назначения по делу данной экспертизы, судебная коллегия также учитывала, что согласно выписке из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 158, т. 2), одноэтажное нежилое помещение с кадастровым номером <данные изъяты>, расположенное по адресу: <данные изъяты> площадью 142 кв.м., собственником которого с ДД.ММ.ГГГГ является ответчик Храбров

А.В., было зарегистрировано в качестве бани, тогда как Э. ООО «НовоСтройЭксперт» в рамках проведённой ими повторной строительно-технической экспертизы, пришли к выводу, что спорный объект обладает признаками как индивидуального жилого дома ((в случае дооснащения строения системой (отопления)), так и признаками садового дома (в случае сохранения строения в текущем виде).

Кроме того, как следует из рабочей документации, подготовленной в 2018 г. ООО «Сибирский зональный проектный институт» (ООО «СибЗНИИЭП-проект») (л.д. 137-199, т. 1) по заданию Храброва А.В., рабочие чертежи архитектурно-строительного раздела были подготовлены для одноэтажного нежилого здания бани общей площадью 142 кв.м, расположенного по адресу: РФ, <адрес>, Барышевский сельсовет, СНТ «Цитолог», участок №.

Однако судом при приятии обжалуемого судебного акта указанные выше обстоятельства в полной мере не учтены, данным доказательствам в порядке ст. 67 ГПК РФ надлежащей оценки не дано.

При этом имеющиеся между выводами Э. ООО «НовоСтройЭксперт» и письменными доказательствами: выпиской из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ, рабочей документации, подготовленной в 2018 г. ООО «СибЗНИИЭП-проект», оснований не доверять которым не имеется, противоречия в части действительного назначения спорного объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности ответчику, по убеждению судебной коллегии, очевидно, требовали устранения.

В этой связи, суду следовало критически оценить заключение судебной экспертизы и в целях правильного рассмотрения и разрешения указанного дела, а также установления действительного назначения спорного объекта недвижимости, провести в его рамках дополнительную судебную экспертизу, устранив тем самым все возникшие противоречия, чего, однако, судом не сделано, чем допущено нарушение норм процессуального права.

Принимая во внимание за основу противоречивое заключение судебной экспертизы, суд тем самым с достоверностью не установил, как того требуют положения статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, созданы ли какие-то существенные препятствия истцу в пользовании его участком наличием спорного строения ответчика и не учел, что в силу установленного частью 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации и статьей 1 Гражданского кодекса Российской Федерации принципа соблюдения баланса интересов сторон любое ограничение прав и свобод человека должно преследовать социально значимую, законную цель, а также являться необходимым.

Как следует из заключения дополнительной судебной комплексной строительно-технической экспертизы ООО «НовоСтройЭксперт», объект капитального строительства с кадастровым номером 54:19:162516:476 соответствует проекту, имеющемуся в материалах дела, изготовленному ООО СибЗНИИЭП-проект», в части принятых:

- объемно-планировочных решений (решение поэтажных планов, взаимосвязаны габариты и форма помещений в плане и в общем объеме здания);
- архитектурно-композиционных (композиции объёмов всего здания, фасад интерьеров при обработке объёмно-пространственного решения посредством архитектоники объёмных форм и архитектурно-художественных приёмов);
- функционально-планировочные решения (решение поэтажных планов, где определены набор помещений, их назначение и функциональные взаимосвязи), за исключением отсутствия парной кабины турецкой парной и кабины соляной пещеры.

Иных отступлений от проекта, имеющегося в материалах дела, изготовленному ООО «СибЗНИИЭП-проект», не выявлено.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 54:19:162516:476 соответствует:

- выписке из Единого Государственного Реестра Недвижимости (ЕГРН) от ДД.ММ.ГГГГ Год завершения строительства 2018 г., площадь: 142 кв.м; этажность: 1; Назначение: баня.

Соответствие выписке из ЕГРН подтверждается сведениями открытого общедоступного сервиса «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru>, согласно которому год завершения строительства объекта капитального строительства с кадастровым номером 54:19:162516:476 - 2018 год.

В соответствии с ответами на первые два вопроса минимальный отступ от границы смежного земельного участка № для объекта капитального строительства с назначением баня согласно: а) пункту 6.7 СП 53.13330.20198; пункту 6.7 СП 53.13330.20119; примечаниям статьи 30 Правил землепользования и застройки от ДД.ММ.ГГГГ № [10]; г) таблице 3 статьи 42 Правил землепользования застройки от ДД.ММ.ГГГГ № [9], для бань отступ от границ земельного участка устанавливается равным 1,0 м.

После установки системы водоотведения рис.12-14 (основная функция водоотвода: организованный отвод дождевой и талой воды с кровли), снегозадержания рис.15-17 (снегозадержатели имеют две основные функции: а) удержание снежного покрова на кровле с целью теплоизоляции; б) предотвращение внезапного схода снежной массы с кровли при её таянии) объект капитального строительства с КН <данные изъяты> не создает препятствия в пользовании земельным участком №, в т.ч. соответствует пункту 6.7 СП 53.13330.2019 Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения»; пунктам 9.7 и 9.11 СП 17.13330.2017 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП И-26-76».

Организовать подъезд к дому на земельном участке № со стороны участка №, граничащей с неразграниченной территорией, расположенной в границах кадастрового квартала <данные изъяты> без использования участка №, в настоящее время не представляется возможным, поскольку с юго-западной и юго-восточной стороны земельного участка растут хвойные и лиственные деревья, кустарники (см.схему отображения деревьев и кустарников, препятствующих свободному проезду к участку №), а с северо-западной и северо-восточной сторон расположены земельные участки, находящиеся в частной собственности.

Таким образом, проезд спецтехники для обслуживания к дому на участке № без использования участка № на сегодняшний день невозможен ввиду расположения хвойных и лиственных деревьев, кустарников.

Руководствуясь ст. 86 ГПК РФ, Э. отметили следующее:

- фактический доступ к участку № осуществляется через участок № (входные ворота возведены на участке №, тропинка к участку № проходит через участок №);

- выгребные ямы системы канализации здания, расположенного на участке №, находятся на участке №, что влечет за собой проезд ассенизаторских машин по участку №, поскольку с юго-западной и юго-восточной границ земельного участка растут хвойные и лиственные деревья, кустарники;

- аналогично вышесказанному предусмотрен проезд автомобильного транспорта спец.служб (транспорт медицинской помощи, полиции, пожарных, спасательных и др.) и иного автомобильного транспорта, обеспечивающего обслуживание жилого дома на участке №.

На земельном участке с КН 54:19:162516:483 имеется точка подключения водоснабжения (рис.1). От указанной точки подключения проложен трубопровод к объекту капитального строительства с КН 54:19:162516:476 до помещения котельной (на конце трубопровода отсутствует заглушка - подачи газа нет (рис.2; рис.3). Фактически газоснабжение не функционирует - подача газа ограничена в точке подключения, что установлено путем демонтажа запорной арматуры (рис.4).

Автономных источников газоснабжения (баллонов, газгольдеров и др.) для работы газоиспользующего оборудования в здании с КН 54:19:162516:476 не обнаружено (осмотрено все здание).

Газоиспользующего оборудования в здании с КН 54:19:162516:476 не обнаружено, в т.ч. отсутствует подключение газоснабжения к камину (камин не функционирует, дымоходы не выведены

выше уровня кровли, кончаются на чердаке рис.5)).

Технологическое отверстие для вентиляции котельного помещения выполнено не насквозь (с фасадной части частично пробурено указанное отверстие, из котельного помещения отверстия нет) (рис.6; рис.7).

Разводка труб теплоносителя системы отопления, в т.ч. тёплого пола, а так же циркуляционные насосы - отсутствуют.

Руководствуясь ст. 86 ГПК РФ, Э. также отметили, что в техполье имеются распределительные гребенки (коллекторы) ГВС и ХВС, имеющие схожий внешний вид с элементами теплого пола, однако служат они для обеспечения санитарно-технического оборудования горячей и/или холодной водой. Указанные гребенки (коллекторы) представлены на (рис.8; рис.9)

Отмостка, расположенная на земельном участке с КН 54:19:162516:483, не имеет отступа от смежной границы с земельным участком № (рис.10), однако, уменьшения ширины отмостки не требуется, поскольку отступ от границы ЗУ для подобных сооружений не нормируется (отмостка не входит в площадь здания; не входит в площадь застройки; не подлежит занесению в правоустанавливающие и технические документы на объект недвижимости). Так же согласно пункту 6.26 СП 1.13330.201613 отмостка не является частью здания, отмостка примыкает к цоколю здания с зазором 5-7 мм.

Высота отсыпанного грунта, на который опирается отмостка, составляет 440 мм. Отсыпка грунта не нарушает права истца, поскольку величина спорного перепада нормируется нормативно-техническими, нормативно-правовыми документами.

Руководствуясь ст. 86 ГПК РФ, Э. отметили, что земельные участки № и № так же имеют естественный перепад отметок грунта по высоте, что установлено путем осуществления замеров фактического перепада в 3-х точках вдоль смежной границы. По результатам замеров средняя величина перепада составила 396,3мм (Т1=313 мм; Т2=436 мм; Т3=440 мм) Высота данного (естественного) перепада также не нормируется нормативно-техническими, нормативно-правовыми документами, как и искусственная насыпь.

В 2018 году объект капитального строительства баня возводился на земельном участке с кадастровым номером <данные изъяты>, общей площадью 600 кв.м.

Согласно карте градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки территории Барышевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> отнесен к территориальной зоне - Зона садоводства и иного хозяйства (СХ-1).

Частью 4 статьи 51 (Зона садоводства и дачного хозяйства (СХ-1)) Правил землепользования и застройки территории Барышевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области установлен максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30 %. Минимальный процент застройки не установлен.

Процент застройки земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> объектом капитального строительства баня составляет 28,5%, следовательно, объект капитального строительства с КН <данные изъяты> на период 2018 года не превышал значение максимального процента застройки в границах земельного участка, таким образом, соответствовал нормативам максимально возможной площади застройки.

На здании с КН <данные изъяты> установлен оцинкованный водоотвод: система устройств для отвода воды самотеком с поверхности кровли. Основная функция водоотвода: организованный отвод дождевой и талой воды с кровли.

Местоположение, площадь поперечного сечения и способ закрепления труб соответствует требованиям пункта 9.7 [3], где говорится, что при наружном организованном отводе воды с кровли

расстояние между водосточными трубами следует принимать не более 24 м, площадь поперечного сечения водосточных труб - из расчета 1,5 см на 1,0 м² площади кровли.

На здании с КН <данные изъяты> установлены двухрядные снегозадержатели: система устройств, устанавливаемых на кровле для удержания снега и/или предотвращения сползания. Снегозадержатели имеют две основные функции: а) удержание снежного покрова на кровле с целью теплоизоляции; б) предотвращение внезапного схода снежной массы с кровли при её таянии.

Местоположение и способ закрепления соответствует требованиям пункта 9.11 (3), где говорится, что снегозадерживающие устройства должны быть закреплены к фальцам кровли (не нарушая их целостности), обрешетке, прогонам или несущим конструкциям крыши. Снегозадерживающие устройства устанавливаются на карнизном участке над несущей стеной (0,6-1,0 м от карнизного свеса), выше мансардных окон, а также, при необходимости, на других участках крыши. При осмотре чердачного помещения зафиксировано, что закрепление снегозадерживающих устройств выполнено в несущие конструкции кровли, а так же дополнительные ряды обрешетки.

Так же согласно абзацу 2 пункта 9.11 [3] при установке снегозадерживающих устройств проектная документация и/или расчеты не требуются. Указанный пункт гласит: при применении локальных снегозадерживающих элементов схема их расположения зависит от типа и уклона кровли, которая должна быть предоставлена изготовителем этих элементов, т.е. при установке снегозадерживающих устройств следует руководствоваться инструкцией изготовителя.

По результатам настоящего исследования, исходя из назначения строения (баня) соответствующего проектной документации (ответ на вопрос №) и правоустанавливающим документам (ответ на вопрос №) Э. пришли к выводу о том, что перенос строения с кадастровым номером <данные изъяты> не требуется в виду следующих причин:

- Объект капитального строительства с кадастровым номером <данные изъяты> не требует соблюдения трехметрового отступа от смежной границы земельных участков № и № (с учетом ответов на вопросы № необходимо выдержать кадастровый отступ, фактический отступ 1,55... 1,60м);
- Местоположение объекта капитального строительства с кадастровым номером <данные изъяты> в границах земельного участка с КН <данные изъяты>, в т.ч. с учетом принятых объемно-планировочных и конструктивных решений, не представляет угрозы жизни и здоровью истца и третьих лиц.

Местоположение объекта капитального строительства с кадастровым номером <данные изъяты> в границах земельного участка с КН <данные изъяты> не препятствует использованию земельного участка истца по назначению.

Объект капитального строительства с кадастровым номером <данные изъяты> не создает затенение участка истца, что так же указано в заключении комиссии Э. №.21 от ДД.ММ.ГГГГ (т.3., л.д 70-142), в т.ч. отражено на инсоляционном графике (т.3, л.д. 90), следовательно, не оказывает влияния на участок истца.

Судебная коллегия полагает возможным в силу пунктов 43, 44 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 N 16 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции" принять заключение дополнительной судебной экспертизы в качестве относимого и допустимого нового доказательства.

Оценивая данное заключение, судебная коллегия приходит к выводу, что оно выполнено в соответствии с требованиями статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная экспертиза проведена в порядке, установленном статьей 84 настоящего Кодекса. Заключение составлено специалистами, имеющими профильное образование. Экспертами соблюдены требования Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации". Э. в установленном порядке предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Оснований не доверять представленному заключению не имеется.

Кроме того, как следует из показаний допрошенного в судебном заседании суда апелляционной инстанции Э. <данные изъяты>., спорное помещение указано им нежилым, поскольку неоднократно проводились осмотры, однако следов проживания в нем не установлено, отопление отсутствует. Кроме того, он исходил из назначения помещения, указанного в правоустанавливающих документах и проектной документации. Поскольку это нежилое помещение, то расстояние до границы должно быть 1 м. Строительство на одном участке никак не влияет на строительство на втором участке. Что касается газового оборудования, то им исследовались и труба, и котел, и приборы отопления, а также составные части. Магистраль имеется, но фактически подача газа не осуществляется, там установлена специальная заглушка. Ни электрических, ни газовых, ни твердотопливных котлов отопления не установлено. Приборов отопления – радиаторов, каких-либо водонагревательных трубок, терморегуляторов также не установлено. Также им был осмотрен камин, который не функционирует, нагара нет, трубы не выведены. Перенос объекта невозможен, поскольку все же некоторые нарушения целостности будут иметь место. В данном помещении имеется помещение сауны, еще два помещения запроектированы как массажный кабинет и соляная комната по бокам, но данные комнаты не доделаны, и не хватает еще помещения наподобие хамама. Под вторую сауну имеются выводы канализационных труб. Подведенная труба просто обеспечивает помещение водоснабжением, но не делает помещение жилым.

На вопросы представителя истца Громилина О.Г. - Вавилихина А.И. Э. <данные изъяты>. пояснил, что при первичной экспертизе не было сделано однозначного вывода о том, что указанное помещение является дачным домом, было дано разграничение по расстоянию для дачного дома и по расстоянию для бани. После проведения дополнительной экспертизы, при которой были исследованы правоустанавливающие документы, проектная документация, был определен требуемый минимальный отступ. При осмотре подвального помещения установлено наличие распределительных гребенок холодного и горячего водоснабжения, о чем свидетельствует подведенная труба. Холодное водоснабжение поступает в распределительную гребенку, от которой идет в водонагреватель, после чего оно снова идет в распределительную гребенку, но уже в красную, и уже с нее распределяется подача горячей воды для бытовых нужд. Площадь застройки определялась в соответствии с действующим нормативным документом – Приказом федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от ДД.ММ.ГГГГ № П-393.

На вопросы ответчика Храброва А.В. Э. <данные изъяты> пояснил, что при первичной экспертизе ответ был сформулирован в соответствии с поставленными вопросами, при дополнительной экспертизе использовались документы, действовавшие на момент строительства объекта, поэтому ответ сформулирован в совокупности.

Оснований не доверять показаниям указанного Э. судебная коллегия не находит, поскольку он предупрежден в установленном порядке по ст. 307 УК РФ, сомнений в его квалификации не имеется, показания Э. согласуются с выводами дополнительной судебной экспертизы.

Таким образом, проанализировав представленные в материалы дела доказательства, пояснения сторон, показания Э., принимая за основу заключение дополнительной судебной экспертизы, учитывая, что спорный объект недвижимости (баня) соответствует проектной документации и правоустанавливающим документам, при этом его перенос не требуется, так как не требуется соблюдения трехметрового отступа от смежной границы земельных участков № и №, он не представляет угрозы жизни и здоровью истца и третьих лиц, не препятствует использованию земельного участка истца по назначению, не создает затенение участка истца, судебная коллегия, исходя из разумности действий и добросовестности участников гражданских правоотношений (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации), и необходимости сохранения баланса интересов собственников земельного участка при разрешении споров, связанных с использованием земельных участков, считает, что оснований для обязания ответчика устранить нарушения прав истца путем переноса спорного вглубь земельного участка, на расстояние не менее трех метров от смежной границы земельных участков, не имеется.

Приходя к такому выводу, судебная коллегия также учитывает, что на здании с КН 54:19:162516:476 установлен оцинкованный водоотвод: система устройств для отвода воды самотеком с поверхности кровли. Основная функция водоотвода: организованный отвод дождевой и талой воды с кровли. Кроме того, установлены двухрядные снегозадержатели: система устройств,

устанавливаемых на кровле для удержания снега и/или предотвращения сползания. Снегозадержатели имеют две основные функции: а) удержание снежного покрова на кровле с целью теплоизоляции; б) предотвращение внезапного схода снежной массы с кровли при её таянии.

Решение суда в части отказа в удовлетворении требования истца о возмещения убытков в размере 10 000 руб. за повреждение теплицы в результате схода снега с крыши строения на участке № _____ никем не обжалуется, в связи с чем, предметом проверки судебной коллегии не является.

Таким образом, выводы суда в части обязанности Храброва А. В. устранить нарушения прав Громилина О. Г. путем переноса строения площадью 142 кв.м, имеющего кадастровый № _____, расположенного на земельном участке № _____ по адресу: <адрес>, <данные изъяты>», вглубь земельного участка, на расстояние не менее трех метров от смежной границы земельных участков, не соответствуют обстоятельствам дела, что в силу пункта 3 части 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены решения суда в данной части и принятия решения об отказе в удовлетворении данного требования истца, и как следствие, об отказе в удовлетворении исковых требований истцу в полном объеме.

Руководствуясь ст. ст. 328,329,330 ГПК РФ, судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

решение Новосибирского районного суда Новосибирской области от 23 декабря 2020 г. отменить в части удовлетворения исковых требований Громилина О. Г. об обязанности Храброва А. В. устранить нарушения прав Громилина О. Г. путем переноса строения.

Принять по делу новое решение, которым в удовлетворения исковых требований Громилина О. Г. к Храброву А. В. отказать в полном объеме.

Апелляционную жалобу ответчика Храброва А. В., с учетом дополнений к ней, - удовлетворить.

Председательствующий:

Судьи: