

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

8 июня 2021 г. город Нижний Новгород

Советский районный суд г. Нижнего Новгорода в составе председательствующего судьи Тищенко Е.В., при секретаре Немановой Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению администрации города Нижнего Новгорода, администрации Советского района города Нижнего Новгорода к Хановой Марии Александровне о сносе самовольной постройки,

У С Т А Н О В И Л:

Истцы обратились в суд к ответчику с вышеуказанным иском.

В обоснование исковых требований указали, что (дата) на основании приказа начальника инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области от (дата) №... проведена проверка соблюдения требований технических регламентов при строительстве жилого дома, по адресу:

Строительные работы ведутся ответчиком на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности №... на земельный участок площадью 682 кв.м. с кадастровым номером №..., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от (дата) №... с разрешением использовать для ведения личного подсобного хозяйства.

На земельном участке ведется строительство индивидуального жилого дома с гаражом размерами 8,6м*13м из газосиликатных блоков.

Объект расположен в территориальной зоне ТЖИ-2 (зона индивидуальной среднеплотной жилой застройки).

Руководствуясь п.1.1 ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ разрешения на строительство индивидуального жилого дома не требуется.

Согласно п.2 ст.4 Федерального закона от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства.

Для размещения индивидуального дома минимальный отступ от границ земельного участка до индивидуального жилого дома составляет - 3 метра, минимальный отступ от красной линии до индивидуального жилого дома составляет - 5 метров, максимальный процент застройки составляет 20% (Решение Городской Думы города Нижнего Новгорода от 19 сентября 2018 г. № 188 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Нижний Новгород»).

На момент проведения проверки установлено, что отступ от индивидуального жилого дома до границ земельного участка с северо-восточной стороны составляет 2,7 метра, отступ от индивидуального жилого дома до границ земельного участка с западной стороны составляет 2,5 метра. Таким образом, нарушены минимальные отступы от объекта капитального строительства до границ земельного участка, которые составляют - 3 метра.

Площадь застройки земельного участка индивидуальным жилым домом с гаражом составляет - 111,8 м2.

Согласно п. 4.4.4 Положения об администрации Советского района г. Нижнего Новгорода, утвержденного Постановлением городской Думы г. Н.Новгорода от 25.01.2006 №2, к функциям администрации района относится организация, выявление и мониторинг объектов строительства, расположенных на территории района.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом.

Ответчику была направлена претензия, которая осталась без ответа.

На основании изложенного, истцы просят суд признать объект жилого дома по адресу: ..., на земельном участке площадью 682 кв.м. с кадастровым номером №... самовольной постройкой; обязать Ханову М.А. снести самовольно возведенную постройку.

Представитель истцов: администрации города Нижнего Новгорода, администрации Советского района города Нижнего Новгорода по доверенностям Несен А.В. в судебном заседании исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Ответчик Ханова М.А. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, направила в суд своего представителя.

В судебном заседании представитель истца по устному ходатайству Климов С.Г. с исковыми требованиями не согласился, представил в суд письменные возражения на иск, которые были приобщены к материалам дела.

Заслушав представителя истцов, представителя ответчика, изучив материалы дела в их совокупности, суд приходит к следующим выводам.

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

В силу статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Наличие хотя бы одного из трех самостоятельных признаков самовольной постройки является достаточным основанием для признания постройки самовольной.

В судебном заседании установлено, что ответчик Ханова М.А. является собственником земельного участка площадью 682 кв.м. с кадастровым номером №... по адресу: ..., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (л.д.20-21).

(дата) на основании приказа начальника инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области от (дата) №... проведена проверка соблюдения требований технических регламентов при строительстве жилого дома по адресу:

В ходе проведенной проверки установлено, что на земельном участке ведется строительство индивидуального жилого дома с гаражом размерами 8,6м*13м из газосиликатных блоков.

На момент проведения проверки установлено, что отступ от индивидуального жилого дома до границ земельного участка с северо-восточной стороны составляет 2,7 метра, отступ от индивидуального жилого дома до границ земельного участка с западной стороны составляет 2,5 метра. Таким образом, нарушены минимальные отступы от объекта капитального строительства до границ земельного участка, которые составляют - 3 метра.

Площадь застройки земельного участка индивидуальным жилым домом с гаражом составляет - 111,8 м².

Объект расположен в территориальной зоне ТЖИ-2 (зона индивидуальной среднеплотной жилой застройки).

Выводы проведенной проверки соблюдения требований технических регламентов при строительстве жилого дома, зафиксированы актом проверки от (дата) №... (л.д.18-19), оснований не доверять которым суд не усматривает, доказательств обратному, стороной ответчика не представлено.

Согласно п.2 ст.4 Федерального закона от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства.

Для размещения индивидуального дома минимальный отступ от границ земельного участка до индивидуального жилого дома составляет - 3 метра, минимальный отступ от красной линии до индивидуального жилого дома составляет - 5 метров, максимальный процент застройки составляет 20% (Решение Городской Думы города Нижнего Новгорода от 19 сентября 2018 г. № 188 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Нижний Новгород»).

Судом установлено, что строительство индивидуального жилого дома по адресу: ... Хановой М.А. завершено, право собственности на жилой дом с кадастровым номером: №..., площадью 153,3 кв.м., количество этажей - 2, зарегистрировано в законе установленном порядке (дата), что подтверждается выпиской из ЕГРН (л.д. 167-169).

Оценивая допущенные ответчиком при строительстве жилого дома нарушения, в виде отступа от индивидуального жилого дома до границ земельного участка с северо-восточной стороны на 0,3 м. (2,7 м., вместо 3 м.), отступа от индивидуального жилого дома до границ земельного участка с западной стороны на 0,5 м. (2,5 м., вместо 3,0 м.), суд исходит из того, что сами по себе отдельные нарушения, которые могут быть допущены при возведении постройки, в том числе нарушения градостроительных, строительных, иных норм и правил, не являются безусловным основанием для сноса строения, поскольку снос объекта является крайней мерой гражданско-правовой ответственности лица, осуществившего такое строительство, а устранение последствий нарушений прав должно быть соразмерно самому нарушению, и не может нарушать права лица, осуществившего такое строительство.

Учитывая изложенное, суд находит допущенные нарушения не существенными, и не достаточными, для удовлетворения искового заявления о сносе самовольной постройки.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования администрации города Нижнего Новгорода, администрации Советского района города Нижнего Новгорода к Хановой Марии Александровне о сносе самовольной постройки оставить без удовлетворения.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке через Советский районный суд города Нижнего Новгорода в Нижегородский областной суд в течение одного месяца со дня изготовления его в окончательной форме.

Судья Е.В. Тищенко

[https://sovetsky--nnov.sudrf.ru/modules.php?](https://sovetsky--nnov.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=156125356&delo_id=1540005&new=0&txt_number=1)

[name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=156125356&delo_id=1540005&new=0&txt_number=1](https://sovetsky--nnov.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=156125356&delo_id=1540005&new=0&txt_number=1)