

Дело № 2-533/14

РЕШЕНИЕ

Именем РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(дата) Советский районный суд г. Нижнего Новгорода в составе: председательствующего судьи Толмачевой С.С.,

при секретаре Николиной Я.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К к Ш о признании объекта незавершенного строительства самовольной постройкой, прекращении строительства, сносе объекта незавершенного строительства,

УСТАНОВИЛ:

Истец К обратился в суд с иском к ответчику Ш о признании объекта незавершенного строительства самовольной постройкой, понуждении к совершению действий.

В обосновании заявленных требований истец указал, что является собственником земельного участка с кадастровым номером №..., а также расположенного на нем индивидуального жилого дома. В (дата) года на соседнем земельном участке с кадастровым номером №... ответчиком начато строительство жилого дома. Строительство ведется с нарушением строительных и санитарных норм и правил. Сейчас возведен цоколь, т.е. в настоящий момент на участке ответчика имеется объект незавершенного строительства.

Наружная стена цоколя дома ответчика расположена на расстоянии 1,8 метра от общей границы между земельным участком ответчика и земельным участком истца. При продолжении строительства будущее строение ответчика будет расположено таким образом, что существенно ограничит видимость и закроет доступ солнечного света в окна 2-ух жилых комнат дома истца, что нарушит право на здоровое и комфортное проживание.

Кроме того, возводимое строение затемнит участок и плодовые деревья К, что отрицательно скажется на их урожайности. У ответчика была возможность исполнить законодательные предписания, поскольку ширина его участка около 20 метров.

Пункт 7.1 СП 42.13330.2011 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ» СНиП 2.07.01-89* устанавливает:

«7.1 Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 настоящих норм, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 настоящего свода правил.

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа - не менее 15 м...

Расстояние от границы участка должно быть не менее, м: до стены жилого дома - 3...»

Указанный акт, как следует из Предисловия к нему, принят в соответствии с законом РФ «О техническом регулировании», распространяется на проектирование и застройку новых зданий и является нормативным актом.

Аналогичное требование, связанное с минимальным отступом 3 метра от границы участка при застройке, содержится в п. 5.3.4 СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» (Постановление Госстроя России № 94 от 30.12.99г.)

«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 ...»

В соответствии с п. 14.21 вышеприведенного нормативного акта для нашей зоны (56 градусов северной широты) для жилых помещений установлена непрерывная инсоляция не менее 2,5 часов в день. В случае продолжения строительства две комнаты моего дома истца будут полностью закрыты от солнца, что нарушает права и препятствует пользованию недвижимым имуществом.

Кроме того, нормами СП 30-102-99 предусмотрена минимальная инсоляция придомовой территории:

«4.1.6 Инсоляция территорий ... малоэтажной застройки должна обеспечивать непрерывную 3-часовую продолжительность в весенне-летний период или суммарную 3,5-часовую продолжительность.»

Вдоль межи на участке истца высажены плодоносящие сортовые сливы. Снижение инсоляции растений уменьшит их урожайность, то есть снизит количество плодов, на которые я бы мог рассчитывать при условии соблюдения Ответчиком моих прав.

В соответствии с противопожарными нормами при застройке необходимо выдерживать противопожарные разрывы между зданиями. Нормативными актами установлено, что между стенами зданий с максимальной степенью огнестойкости расстояние должно быть не менее 6 метров.

Между тем, дом истца облицован виниловым сайдингом по деревянному каркасу, в доме деревянные стропила и окна. Дом явно не удовлетворяет признакам максимальной степени огнестойкости. Кроме того, расположение дома Ответчика на земельном участке таково, что невозможен подъезд пожарной машины и тушение вероятного пожара со стороны дома К.

Истец неоднократно обращался к Ответчику на этапе начала строительства, когда еще не был заложен фундамент, с просьбой отступить хотя бы 3 метра от границы, указывал на необходимость соблюдения строительных правил и норм. Однако ответчик просьбы проигнорировал.

На основании изложенного истец просит суд :

1. Признать объект незавершенного строительства ответчика самовольной постройкой;
2. Обязать ответчика прекратить строительство и в месячный срок снести объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №...

В судебное заседание истец К₁ не явился. О месте и времени рассмотрения дела истец извещен судом надлежащим образом - путем направления в его адрес судебных повесток заказным отправлением. От истца корреспонденция возвращена, приобщена в дело. Вместе с тем, данное обстоятельство не свидетельствует о не извещении истца о судебном заседании. Вся корреспонденция истцу направлена по адресу указанного самим истцом в иске, об изменении своего адреса истец суд не извещал. Кроме того, истец знает о нахождении дела по его иску на рассмотрении суда, не лишен возможности получать дополнительные сведения о движении дела на сайте суда.

Истец же напротив, проявил бездействие по получению судебных извещений, выразил безразличие к заявленному им спору.

Учитывая изложенное суд приходит к выводу о возможности рассмотрения дела в отсутствие истца.

Ответчик Ш₁ и его представитель Никитина М.С. в судебном заседании иск не признали, указывая, что допущенные при строительстве и выявленные при проведении судебной экспертизы отступления от градостроительных норм в части размещения объекта незавершенного строительства на земельном участке, а именно недостаточного отступа от границы не являются тем существенным нарушением в силу которого объект незавершенного строительства может быть снесен, а дальнейшее строительство запрещено. Ш₁ также пояснил, что отступ от границы с соседним земельным участком составляет от 2,76 до 1,8 м. При этом наименьший отступ допущен не к стене жилого дома, а к гаражу. Расстояние от строящегося объекта ответчика до жилого дома истца составляет 9 м.

Ш₁ также пояснил, что для устранения опасности от схода осадков в виде дождя и снега с крыши дома на соседний участок истца на скатах крыши, ориентированных в сторону земельного участка истца, он в обязательном порядке установит снегозадерживающие устройства, систему водоотведения. Либо выполнит крышу без скатов на сторону земельного участка истца.

Выслушав доводы ответчика и его представителя, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст.196 ч.3 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

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

Согласно ст.209 ч.1 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии со ст.218 ч.1, 2 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Право собственности на плоды, продукцию, доходы, полученные в результате использования имущества, приобретается по основаниям, предусмотренным статьей 136 настоящего Кодекса. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Согласно ст.219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Судом установлено, что истец К₁ является собственником земельного участка №... в ... и расположенного на нем жилого дома (л.д.11,13).

Ответчик Ш₁ является собственником соседнего земельного участка (категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства) и расположенного на нем объекта незавершенного строительства: жилое, площадь застройки 166.1 кв.м., степень готовности 20%, местонахождение: ... (л.д.25, 26).

В заявленном иске истец просит признать объект незавершенного строительства ответчика самовольной постройкой, обязать ответчика прекратить строительство и в месячный срок снести объект незавершенного строительства.

В обоснование заявленных исковых требований истец указал на допущенные ответчиком нарушения в части расположения строения на земельном участке, смещения его в сторону участка истца.

Однако суд не находит оснований для удовлетворения иска К . к Ш в силу следующего.

Согласно статьи 222 Гражданского кодекса РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (пункт 1).

В соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса РФ, самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (абзац 3 пункта 3).

Следовательно, иск о сносе постройки может быть удовлетворен на основании статьи 222 Гражданского кодекса РФ в том случае, если постройка возведена с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, ее наличие нарушает права третьих лиц: постройка нарушает права владельца смежного земельного участка либо постройка угрожает его жизни и здоровью, при этом нарушение его прав может быть устранено лишь путем сноса данной постройки.

Однако обстоятельств, свидетельствующих о возведении спорной постройки с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, сохранение которой нарушает права истца либо создает угрозу его жизни и здоровью, не установлено.

Из материалов дела следует, что ответчик Ш является собственником земельного участка с кадастровым номером №... Категория земель: земли населенных пунктов, Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. На земельном участке Ш расположен объект незавершенного строительства. На спорный объект незавершенного строительства ответчик в установленном порядке зарегистрировал право собственности. Степень готовности объекта согласно свидетельству о государственной регистрации права от (дата) составляет 20%.

Как усматривается из материалов дела, на момент разрешения судом спора строительство жилого дома на земельном участке ответчика не закончено, крыша дома не возведена.

Согласно заключению эксперта, выполненного сотрудником ООО «Л» М.А.А. по определению суда от (дата) Объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №... по адресу: ... состоит из фундамента (стен подвала, цокольной части), выполненного из фундаментных бетонных блоков, и бетонного перекрытия подвала.

Незавершенный строительством жилой дом расположен на расстоянии 1,8 -2,76 м. от границы, выполненной в виде забора из профнастила, с земельным участком №... в..., имеющим кадастровый номер №... Расстояние от незавершенного строительством жилого дома Ш до двухэтажного жилого дома К на земельном участке №... составляет 9 м., до одноэтажной пристройки К - 8,9 м. Расстояние от стен жилого дома К до границы соседнего земельного участка Ш составляет 6,31-6,92 м., при этом карниз крыши дома выступает за плоскость стен на 0,9 м, а кровельный свес из профнастила - на 1,22 м.

Согласно требованиям СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» (Постановление Госстроя России № 94 от 30.12.99г.),

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.; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м., от других построек (бани, гаража) - 1 м.

Согласно требованиям Свода правил СП42.13330.2011"СНиП 2.07.01-89". Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. N 820),

7.1 В районах усадебных и садово-дачной застройки расстояние от границы участка должно быть не менее: до стены жилого дома - 3; до хозяйственных построек - 1.

Следовательно, размещение незавершенного строительством жилого дома Ш без необходимого отступа в 3 м. от границы соседнего участка К не соответствует требованиям градостроительных и санитарных норм и правил.

Вместе с тем, выявленные отступления от градостроительных норм и правил, не являются существенными и не нарушают права пользования земельным участком истца и не создает угрозу такого нарушения прав, а также угрозу его жизни и здоровью.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, а также возможность применения противопожарных преград, мер по водоотведению и снегозадержанию допущенные ответчиком нарушения не свидетельствуют о безусловном основании для сноса спорного строения, истец вправе требовать защиты своих прав иным установленным законом способом.

Кроме того, утверждения истца относительно схода осадков с крыши спорного строения, иных негативных последствий являются предположительными, так как в настоящее время строение не достроено, не имеет крыши. Более того, установление снегозадерживающего устройства, устройство системы водоотведения является выполнимым условием, и в случае их отсутствия в последующем при выполнении покрытия кровли, истец не лишен возможности требовать от ответчика в установленном законом порядке установить устройства элементов снегозадержания на крыше своего дома при наличии доказательств, свидетельствующих о сходе снега с крыши дома ответчика на участок истца.

В пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 10/22 от 29.04.2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", которое учтено судом при принятии решения по делу, разъяснено: применяя статью 304 ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее.

В силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

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 (п. 46).

Истцом доказательств нарушения его права собственности или законного владения строящейся постройкой либо существование реальной угрозы такого нарушения со стороны ответчика при осуществлении строительства жилого дома в материалы дела не представлено.

Следовательно, оснований для удовлетворения иска К _____ о признании незавершенного строительством объекта самовольной постройкой, прекращении строительства и сноса объекта удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь ст. 194, 198, 199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований К _____ к Ш _____ о признании объекта незавершенного строительства самовольной постройкой, прекращении строительства и сносе объекта незавершенного строительства отказать.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд в апелляционном порядке в месячный срок через районный суд.

Судья С.С.Толмачева