



РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

1 ноября 2017 года

город Казань

Советский районный суд г. Казани в составе:
председательствующего судьи Ахметгараева А.А.,
при секретаре судебного заседания Яркиной Е.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к
об обязанности
реконструировать часть дома,

УСТАНОВИЛ:

(далее также истец) обратились в суд с иском к
(далее также ответчик) об обязанности привести в соответствие с
градостроительными нормами и требованиями пожарной безопасности дом
г. Казани путем его реконструкции,
обеспечив отступ от смежной границы земельного участка, принадлежащего
истцу в пять метров.

Исковые требования мотивированы тем, что истцу на праве
собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером
16:50:140211:36, расположенный по адресу: г. Казань,

Ответчик является правообладателем смежного земельного
участка с кадастровым номером 16:50:140211:133 по адресу: г. Казань, ул.

По мнению истца жилой дом, расположенный
на принадлежащем ответчику земельном участке, возведен с нарушениями
требований СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка
городских и сельских поселений» к минимальным расстояниям строений от
границы смежных земельных участков. Расположение принадлежащего
ответчику дома с нарушением противопожарных требований создает угрозу
жизни и здоровью истца и членов его семьи.

В судебном заседании представитель истца заявленное требование
поддержал в полном объеме.

Ответчик и его представитель в судебном заседании исковые
требования не признали, считая, что требования СНиП 2.07.01-89 носят не
обязательный характер; истец злоупотребляет своим правом, поскольку
строения истца также возведены с нарушением минимальных расстояний от
соседних зданий и с настоящим иском он обратился только после того, как в
результате обращения ответчика в КЗИО ИК МО г. Казани по вопросу
незаконного занятия им земельного участка истцу пришлось снести часть
бани; строение, принадлежащее истцу является самовольным.

Выслушав пояснения участвующих в деле лиц, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу пункта 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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).

Согласно части 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, 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;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Установлено, что _____ на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 16:50:140211:36, площадью 421 кв.м по адресу: г. Казань, _____ и расположенный на нем жилой дом.

_____ на праве собственности принадлежит смежный земельный участок с кадастровым номером 16:50:140211:133, площадью 430 кв.м, по адресу: г. Казань, _____

На данном земельном участке расположен жилой дом площадью 341,6 кв.м.

Согласно техническим паспортам жилой дом, принадлежащий истцу построен в 2006 году, жилой дом, принадлежащий ответчику в 2014 году.

При этом согласно техническому паспорту жилой дом ответчика создан в результате завершения строительства и переоборудования незавершенного строительством гаража.

Разрешенным видом использования принадлежащих сторонам спора земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:140211:36, 16:50:140211:133 является индивидуальное жилищное строительство.

Согласно пункту 7.1 СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89» в районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от жилых строений и хозяйственных построек до границ соседнего участка следует принимать в соответствии с СП 53.13330.

Исходя из положений СП 53.13330.2011. «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97» минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений (или домов) на участках зависят от вида строительных материалов.

Данное расстояние между каменными (негорючими) строениями составляет 6 м, между строениями из деревянных покрытий и каменными строениями – 8 м, между строениями из деревянных покрытий – 15 м. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка составляет 3 м.

Проведенный осмотр принадлежащих истцу и ответчику жилых домов в ходе выездного судебного заседания, а также содержание технических паспортов свидетельствуют о том, что стены жилого дома, принадлежащего ответчику возведены из кирпича, а стены принадлежащего истцу жилого дома – из бруса и обшиты виниловым сайдингом.

Поскольку в ходе рассмотрения дела между истцом и ответчиком возник спор по вопросу соблюдения требований противопожарных, строительных норм и правил, для того чтобы определить при строительстве какого дома допущены нарушения указанных норм и правил, а также способы их устранения, судом на основании ходатайства истца назначена экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Стройтехэксперт».

Согласно заключению экспертов ООО «Стройтехэксперт» при строительстве как жилого дома, принадлежащего истцу, так и жилого дома, принадлежащего ответчику были допущены требования к минимальным расстояниям между строениями.

Экспертом установлено, что расстояние от дома истца до границы принадлежащего ответчику земельного участка составляет 2,06 м, расстояние от дома ответчика до границы принадлежащего истцу земельного участка составляет в передней правой части – 1,43 м, в задней правой части – 0,36 м, что не соответствует установленным минимальным расстояниям, которые должны быть.

Как указано экспертом, для того, чтобы обеспечить соблюдение требований к обязательным минимальным расстояниям между строениями, дом истца необходимо перенести на 0,94 м., а дом ответчика на 4,64 м.

Согласно выводам эксперта перенос строений путем демонтажа и частичного сноса является экономически не выгодным, а также конструктивно нецелесообразным, поскольку может привести к несоразмерному ущербу. В связи с этим экспертом в качестве одного из возможных способов устранения данных нарушений предлагается возведение между данными строениями противопожарной стены из негорючих материалов толщиной не менее 0,25 м.

Экспертами в ходе проведения исследования также установлено, что расположенные на принадлежащем ответчику земельном участке по адресу: г. Казань, с кадастровым номером 16:50:140211:133 жилой дом и пристрой расположены в границах данного земельного участка.

Указанные выводы экспертами подтверждены и в ходе судебного заседания.

Оценив заключение экспертов ООО «Стройтехэксперт» по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу о том, что данное заключение в полном объеме отвечает требованиям закона, поскольку содержит описание произведенных исследований, сделанные в их результате выводы и обоснованные ответы на поставленные вопросы, в обоснование сделанных выводов эксперты приводят соответствующие данные по результатам исследований. На вопросы, возникшие по результатам проведенных исследований, эксперты ответили в ходе судебного заседания.

Данных, опровергающих выводы экспертов, в материалах дела не имеется.

Эксперты предупреждены об уголовной ответственности, предусмотренной статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах заключение экспертов ООО «Стройтехэксперт» суд принимает в качестве относимого, допустимого и достоверного доказательства.

Требование истца об обязанности ответчика произвести реконструкцию жилого дома в г. Казани, обеспечив отступ от смежной границы земельного участка, принадлежащего истцу в пять метров сводится к сносу части жилого дома.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 22, 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в суд о сносе самовольной постройки вправе обратиться собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный

участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки. 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.

Таким образом, возможность удовлетворения иска об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения строений, законом (статьями 304-405, 222 ГК РФ) связана с установлением факта нарушения прав и интересов истца.

Следует отметить, что снос самовольного строения является общим последствием его возведения. При решении вопроса о сносе самовольного строения необходимо установить, насколько подобный способ защиты прав соответствует допущенному ответчиком нарушению, и возможно ли устранение данного нарушения без сноса объекта строительства. При оценке значительности допущенных нарушений при возведении самовольных построек необходимо учитывать положения статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации о недопустимости злоупотребления правом, а также соразмерность избранному способу защиты гражданских прав.

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

По смыслу статей 1, 10, 12, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации применение избранного способа защиты гражданских прав должно быть наименее обременительным для ответчика и невозможно в случае причинения при этом несоразмерного вреда, в связи с чем, требования истца о сносе части постройки на принадлежащем ответчику земельном участке в данном случае не может признаваться судом как соразмерный способ защиты, поскольку кроме выбранного истцами способа защиты своего права возможны иные способы, учитывающие интересы ответчика.

Удовлетворение иска в данном случае в значительной степени нарушит баланс интересов и установленных Конституцией Российской Федерации прав ответчика на жилище (статья 40) и невозможен без причинения несоразмерного ущерба, что подтверждается выводами экспертов.

Кроме того, суд принимает во внимание, что принадлежащий ответчику жилой дом также размещен с нарушением минимально допустимых расстояний.

При таких условиях оснований для удовлетворения иска не имеется.

Статьей 94 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, отнесены расходы на оплату услуг представителей, связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами, а также другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу части 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Согласно представленным ООО «Стройтехэксперт» счету от 28 августа 2017 года № 16, финансовому обоснованию стоимость проведения экспертизы составляет 20 000 руб.

Поскольку стоимость проведения судебной экспертизы не оплачена, на основании статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с истца в пользу подлежат взысканию расходы на проведение судебной экспертизы в размере 20 000 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Иск _____ к _____
обязанию реконструировать часть дома оставить без удовлетворения.

Взыскать с _____ в пользу общества с ограниченной ответственностью «Стройтехэксперт» расходы по судебной экспертизе в размере 20 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Татарстан в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Советский районный суд г. Казани.

Судья

Копия верна, судья



А.А. Ахметгараев

А.А. Ахметгараев

Подпись

Пронумеровано и распределено по каталогу