

РЕШЕНИЕ  
именем Российской Федерации

10 декабря 2014 года

город Тула

Зареченский районный суд г.Тулы в составе  
председательствующего Старовойтовой Н.Г.  
при секретаре Чебан К.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1281/2014 по  
иску Островской Нины Васильевны к Гришиной Марине Викторовне и Кузнецовой  
Светлане Викторовне о сносе самовольной постройки,

установил:

Островская Н.В. обратилась в суд с иском к Гришиной М.В. и Кузнецовой С.В. о  
признании самовольной и сносе постройки (лит. Г2 и строящийся второй этаж- лит.  
над. ГГ2), входящей в состав принадлежащего ответчикам на праве собственности  
домовладения, расположенного по адресу: г.Тула, ул. Гончарова, д. 17а (II владение),  
ссылаясь в обоснование своих требований на то, что указанная постройка нарушает  
права и законные интересы истца как собственника жилого дома 17 по ул. Гончарова  
г.Тулы, не соответствует установленным нормам и правилам, требованиям  
инсоляции. Также истец просит взыскать с ответчиков судебные расходы по оплате  
юридических услуг- 3 700 руб. и уплате государственной пошлины- 400 руб.

Истец Островская Н.В. в судебном заседании настаивала на удовлетворении  
исковых требований.

Ответчики Гришина М.В. и Кузнецова С.В. в судебном заседании против  
удовлетворения исковых требований возражали, полагая их необоснованными.

Третьи лица администрация г.Тулы, Управление Федеральной службы по  
надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Тульской  
области, надлежаще извещенные о времени и месте судебного заседания, в  
письменных заявлениях просили рассмотреть дело в отсутствие своих  
представителей.

Третьи лица территориальное управление администрации г.Тулы по  
Зареченскому району в лице своего представителя, а также привлеченный к участию  
в деле в порядке ст. 43 Гражданского процессуального кодекса РФ- Синяев В.И.,  
надлежаще извещенные о времени и месте судебного заседания, в последнее не  
явились, причин неявки не сообщили.

На основании ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ суд счел  
возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав стороны, получив консультацию специалиста, исследовав  
письменные материалы дела, а также гражданского дела № 2-228/2014, суд приходит  
к следующему.

Согласно ч. 3 ст. 17 Конституции РФ осуществление прав и свобод человека и  
гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Статья 12 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что защита гражданских  
прав может осуществляться путем восстановления положения, существовавшего до  
нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу  
его нарушения.

В соответствии со ст. 304 указанного Кодекса собственник может требовать  
устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были  
соединены с лишением владения.

В п. 45, п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС  
РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике

при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в силу ст.ст. 304, 305 Гражданского кодекса 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 ответчиками 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.

Согласно ст. 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.

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 п. 3 настоящей статьи.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

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.

Как разъяснено в п.п. 22, 24, 29 вышеуказанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС собственник земельного участка, лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки. По смыслу абз. 2 п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. 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 Гражданского кодекса РФ).

Судом установлено, что домовладение и земельный участок с кадастровым номером 71:30:010404:48, площадью 395 кв.м, разрешенное использование: индивидуальный жилой дом, расположенные по адресу: г. Тула, ул. Гончарова, д. 17, принадлежат на праве собственности Островской Н.В. Границы данного земельного участка установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства,

внесены в государственный кадастр недвижимости.

Право собственности на жилой дом возникло у Островской Н.В. на основании договоров от 21.06.1994г. и от 04.12.2008г., а на земельный участок - на основании договора купли-продажи от 30.12.2010г., зарегистрировано в установленном законом порядке.

Соседним с вышеуказанным домовладением является жилой дом (часть жилого дома (II владение)), расположенный по адресу: г. Тула, ул. Гончарова, д. 17а, общей площадью 53,3 кв.м, принадлежащий на праве общей долевой собственности Кузнецовой С.В. и Гришиной М.В. по 1/2 доле в праве каждой на основании договора купли-продажи от 30.10.2009г. и решения Зареченского районного суда г.Тулы от 03.03.2014г.

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Гончарова, д. 17а, II владение, кадастровый номер 71:30:010404:187, разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома, общей площадью 417 кв.м, на основании договора купли-продажи от 17.06.2013г. принадлежит на праве общей долевой собственности ответчикам Кузнецовой С.В. (2165/9430 долей), Гришиной М.В. (2165/9430 долей) и третьему лицу Синяеву В.В. (510/943 долей).

По данным технической инвентаризации от 17.10.2014г. принадлежащая Кузнецовой С.В. и Гришиной М.В. часть жилого дома была реконструирована путем возведения без получения разрешения уполномоченного органа (ст. 51 Градостроительного кодекса РФ) лит. над ГГ2- незавершенного строительством объекта, готовностью 42% (мансардного этажа), что не оспаривалось участвующими в деле лицами, подтверждено также сообщениями территориального управления администрации г. Тулы по Зареченскому району от 20.10.2014г. и Управления по административно-техническому надзору администрации г. Тулы от 23.10.2014г.

В связи с произведенной реконструкцией общая площадь принадлежащей ответчикам части жилого дома стала составлять 53,6 кв.м, право собственности на данный объект в настоящее время не зарегистрировано.

Таким образом, вышеуказанная постройка (лит. над ГГ2) в силу ст. 222 Гражданского кодекса РФ является самовольной без необходимости признания ее таковой решением суда.

В своем исковом заявлении Островская Н.В., учитывая ее объяснения в судебном заседании, просит обязать ответчиков снести за свой счет помимо лит. над. ГГ2 и жилую пристройку - лит. Г2, указывая, что при возведении этих построек ответчиками были нарушены градостроительные и строительные нормы и правила, требования инсоляции, что существенно нарушает права истца, как собственника соседнего домовладения 17 по ул. Гончарова г.Тулы.

Из материалов дела усматривается, что изначально принадлежащая Кузнецовой С.В. и Гришиной М.В. часть жилого дома состояла из лит. Г, 1962 года постройки, впоследствии ответчики, что не опровергнуто последними в ходе судебного разбирательства, своими силами на собственные денежные средства в 2010г. на месте пристройки лит. г возвели жилую пристройку - лит. Г2, а в 2014г. возвели также постройку над ГГ2лит.

В результате произведенного строительства принадлежащая ответчикам часть жилого дома была реконструирована, путем изменения ее параметров (высоты, площади), в связи с чем доводы Кузнецовой С.В. и Гришиной М.В. о том, что в результате их действий не был создан новый объект недвижимости, а потому положения ст. 222 Гражданского кодекса РФ, к спорным правоотношениям не применимы, являются несостоятельными, основанными на неправильном толковании

норм материального права.

Решением Зареченского районного суда г.Тулы от 03.03.2014г. по гражданскому делу № 2-228/2014 за Гришиной М.В. и Кузнецовой С.В. признано право собственности по 1/2 доле в праве за каждой на лит. Г2- жилую пристройку, входящую в состав вышеуказанного домовладения. В ходе производства по указанному делу установлено, что лит. Г2 является самовольной постройкой, возведена Гришиной М.В. и Кузнецовой С.В. без получения разрешения уполномоченного органа.

Доводы ответчиков, что вышеуказанное решение суда имеет преюдициальное значение при рассмотрении настоящего дела (ч. 2 ст. 61 Гражданского процессуального кодекса РФ) являются несостоятельными. Островская Н.В. к участию в указанном деле привлечена не была, ее позиция относительно заявленных исковых требований не выяснялась, о наличии со стороны Островской Н.В. претензий относительно самовольно возведенной Гришиной М.В. и Кузнецовой С.В. постройки, последние суду не сообщили, несмотря на то обстоятельство, что конфликты между сторонами по поводу осуществляемого строительства, как установлено в ходе судебного разбирательства по настоящему делу, возникают на протяжении двух лет.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ и Пленум ВАС РФ в п. 23 Постановления от 29.04.2010 №№ 10, 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования об его сносе. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

При таких обстоятельствах, доводы ответчиков о том, что исковые требования Островской Н.В. в части сноса лит. Г2 не подлежат удовлетворению, поскольку право собственности ответчиков на данную самовольную постройку признано вступившим в законную силу решением Зареченского районного суда г.Тулы от 03.03.2014г., являются несостоятельными, о наличии оснований для отказа в удовлетворении иска в данной части не свидетельствуют.

В подтверждение обоснованности своих исковых требований Островская Н.В. представила заключение специалиста ООО «Альянс-капитал» № 71-2916 от 16.09.2014г., согласно которому возведенная пристройка к владению 2 (часть жилого дома ответчиков) представляет собой каркасно-засыпную конструкцию, выполненную с фасадной части жилого дома (2 вл.). Расстояние от стены возведенной пристройки, ближайшей к лит. А (домовладение истца) составляет 1,9 м, что не соответствует требованиям СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 № 78 (Приложение 1 «Противопожарные требования», Таблица 1). Возведенная пристройка к владению 2 имеет высоту 3, 2 м, что нарушает освещенность жилого дома лит. А. Обследуемая пристройка создает угрозу жизни и здоровью граждан, дальнейшая безопасная эксплуатация данной пристройки невозможна по причинам нарушения СНиП 2.07.01-89\*.

Из указанного заключения следует, что строительно-техническая экспертиза проведена экспертом Заварзиным М.И., имеющим высшее юридическое образование по специальности «Юриспруденция», квалификацию оценщика по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», квалификацию эксперта по проведению

строительной экспертизы и сертификаты соответствия НП «Палаты судебных экспертов», стаж общей трудовой деятельности, в том числе экспертно-судебной работы- 8 лет.

В ходе производства по делу ответчики обоснованность вышеуказанного заключения оспаривали, указав, что заключением специалиста этой же организации- ООО «Альянс-капитал» № 71/2760 от 10.10.2013г., исследованным судом при рассмотрении гражданского дела № 2-228/2014, установлено, что у возведенной жилой пристройки- лит. Г2 нарушения требований СНиП отсутствуют, конструктивные решения и строительные материалы соответствуют современным техническим, экологическим и противопожарным нормам и правилам, пристройка пригодна для дальнейшей эксплуатации, не нарушает права и законные интересы третьих лиц и лиц в ней проживающих, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Вышеприведенное заключение составлено главным специалистом- экспертом Змеевым М.В., имеющим высшее образование по специальности «Техники и технологии по направлению строительство», стаж экспертной деятельности с 2007г.

Из сообщения ООО «Альянс-капитал» от 08.10.2014г. № 71-2971 следует, что обследованная в октябре 2013г. жилая пристройка- лит. Г2 к жилому дому, расположенному по адресу: г. Тула, ул. Гончарова, д. 17а, II владение, построенному в 1962г., представляла собой реконструированную старую пристройку, в связи с чем были сделаны выводы об отсутствии нарушений. Дальнейшая реконструкция в заключении эксперта не анализировалась. Жилые дома, построенные до введения в действие действующего на сегодняшний день СНиП 2.07.01-89 и не соответствующие требованиям СНиП, возможно реконструировать в границах, имевшихся ранее. Однако полная реконструкция с возведением мансарды грубо нарушает все действующие нормы и правила в строительстве.

В судебном заседании специалист Заварзин М.И. пояснил, что в 2013г. экспертом ООО «Альянс-капитал» обследовалась пристройка- лит. Г2, которая была одноэтажной, построенной на месте старой постройки, входящей в состав домовладения, выстроенного до введения в действие СНиП, а потому не противоречила противопожарным нормам и правилам, а в 2014г.- данная пристройка видоизменилась- стала двухэтажной. Выводы, изложенные в заключении ООО «Альянс-капитал» № 71-2916 от 16.09.2014г., специалист полностью поддержал.

Определением суда от 30.10.2014г. по ходатайству ответчиков, оспаривавших обоснованность исковых требований Островской Н.В. и заключение эксперта ООО «Альянс-капитал» № 71-2916 от 16.09.2014г., по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено экспертам ООО «Тульский Центр Независимых Экспертиз «Экспертиз Групп».

Согласно заключению эксперта ООО «Тульский Центр Независимых Экспертиз «Экспертиз Групп» № 1136-14 от 01.12.2014г. в соответствии с проведенным осмотром и исследованиями документов лит. Г2- жилая пристройка и лит. над ГГ2- незавершенный строительством объект не имеют разрушений, деформации, повреждений как всего здания, так и отдельных несущих строительных конструкций или их частей. Жилая пристройка- лит. Г2 и часть над лит. ГГ2 (незавершенный строительством объект 42 % готовности) над лит. Г2, входящие в состав домовладения, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Гончарова, д. 17а (II владение): по строительно-техническим условиям- соответствуют действующим строительным нормам и правилам; по противопожарным нормам и правилам- соответствуют действующим строительным нормам и правилам; по санитарно-эпидемиологическим условиям- не соответствуют действующим строительным нормам и правилам; по

механической безопасности- соответствуют действующим строительным нормам и правилам. Жилая пристройка лит. Г2 и часть над лит. ГГ2 (незавершенный строительством объект 42 % готовности) над лит. Г2, входящие в состав домовладения, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Гончарова, д. 17а (II владение), нарушают инсоляцию жилого дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Гончарова, д. 17. Устранение недостатков лит. Г2 и части над лит. ГГ2 (незавершенный строительством объект 42 % готовности) над лит. Г2, без сноса невозможно.

Таким образом, вышеуказанным заключением эксперта установлено, что лит. Г2 и та часть над лит. ГГ2, которая расположена непосредственно над лит. Г2, не соответствуют санитарно-эпидемиологическим условиям, нарушают инсоляцию жилого дома истца Островской Н.В.

Не доверять выводам указанного заключения у суда оснований не имеется, поскольку оно соответствует требованиям ст. 86 Гражданского процессуального кодекса РФ, составлено экспертом, имеющими высшее образование, достаточный стаж и опыт работы по специальности, в том числе «16.4 Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных эстетических и других свойств», эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, данных об его заинтересованности в исходе дела не представлено. Заключение основано на полном, последовательном и всестороннем исследовании предоставленных эксперту материалов гражданских дел, при непосредственном осмотре жилых домов, содержит подробное и полное описание проведенного исследования, обоснованные выводы и ответы на поставленные судом вопросы. При техническом осмотре объекта экспертом ООО «Тульский Центр Независимых Экспертиз «Экспертиз Групп» присутствовали истец Островская Н.В. и ответчик Гришина М.В.

В свою очередь, при производстве экспертизы специалистом ООО «Альянс-капитал» (заключение № 71-2916 от 16.09.2014г.) ответчики не присутствовали, возможности приводить свои доводы по поводу проведенного исследования не имели, техническая документация экспертом не исследовалась. Кроме того суд принимает во внимание квалификацию эксперта, имеющего сертификаты на право производства судебных строительных экспертиз только по следующим специальностям: «16.1. Исследование строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, с целью определения их стоимости», «16.3. Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела», «16.5. Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий», «16.6. Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта».

О назначении повторной либо дополнительной экспертизы, вызове в судебное заседание эксперта ООО «Тульский Центр Независимых Экспертиз «Экспертиз Групп» стороны не просили, иных доказательств, в том числе подтверждающих

предположения ответчиков об использовании экспертом нелицензированной компьютерной программы для расчета инсоляции, суду не представили.

По изложенным основаниям суд принимает в качестве доказательства по делу заключение эксперта ООО «Тульский Центр Независимых Экспертиз «Экспертиз Групп» № 1136-14 от 01.12.2014г., согласующееся с иными исследованными судом доказательствами.

Достаточных, допустимых и относимых доказательств, свидетельствующих о том, что постройка над лит. ГГ2, расположенная над лит. Г, нарушает права истца, не соответствует установленным нормам и правилам, требованиям об инсоляции, Островской Н.В. не представлено, ее доводы в указанной части опровергаются заключением эксперта ООО «Тульский Центр Независимых Экспертиз «Экспертиз Групп» № 1136-14 от 01.12.2014г.

При таких обстоятельствах, с учетом правовых принципов справедливости, разумности и соразмерности, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения требований истца в части обязанности ответчиков Гришиной М.В. и Кузнецовой С.В. снести за свой счет самовольно возведенные ими постройки- лит. Г2 и над лит. ГГ2 в части, расположенной непосредственно над лит. Г2, нарушающие права и интересы Островской Н.В.

Доводы ответчиков о том, что в состав домовладения Островской Н.В также входят самовольные постройки, основанием для отказа в удовлетворении исковых требований не являются. При наличии к тому оснований Гришина М.В. и Кузнецова С.В. вправе в установленном порядке обратиться в суд с соответствующим иском в защиту своих прав и интересов.

На основании ст.ст. 88 (ч. 1), 94, 98 (ч. 1) Гражданского процессуального кодекса РФ взысканию с ответчиков в равных долях в пользу истца подлежат судебные расходы по оплате юридических услуг по составлению искового заявления- 3 700 руб., а также по уплате государственной пошлины в размере, исчисленном по правилам п.п. 3 п. 1 ст. 333.19 Налогового кодекса РФ,- 200 руб. (излишне уплаченные истцом 200 руб. подлежат возвращению ему в порядке, установленном ст. 333.40 Налогового кодекса РФ, с ответчиков не взыскиваются).

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194- 199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

решил:

исковые требования Островской Нины Васильевны удовлетворить частично.

Обязать Гришину Марину Викторовну и Кузнецову Светлану Викторовну снести за свой счет жилую пристройку лит. Г2 и незавершенный строительством объект готовностью 42 % над лит. ГГ2 в части, расположенной над лит. Г2, входящие в состав домовладения по адресу: г.Тула, ул. Гончарова, д. 17 а (II владение), отказав в удовлетворении остальной части исковых требований.

Взыскать с Гришиной Марины Викторовны и Кузнецовой Светланы Викторовны в пользу Островской Нины Васильевны судебные расходы в размере 3 900 рублей в равных долях.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы в Зареченский районный суд г.Тулы в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Председательствующий- подпись

Копия верна. Судья

Секретарь