

Решение по гражданскому делу

Дело №2-2085/2014

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

п.Параньга

30 сентября 2014 года

Сернурский районный суд Республики Марий Эл в составе: председательствующего
судьи Курбановой Л.Р.,

с участием истца _____,

представителя истца Ионовой А.В. - адвоката Ионовой А.В., представившей удостоверение № , действующей по ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ и доверенности от ДД.ММ.ГГГГ,

ответчика _____

представителя ответчиков С.А. [Имя] и [Имя], - адвоката Мухаматшина М.М.; представившего удостоверение № , действующего по ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ год и доверенностям от ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ,

третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, —

при секретаре Васильевой Е.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению
к _____, _____, _____,
о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права,

УСТАНОВИЛ:

Первоначально [] обратился в суд с иском к [] о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, указав, что он является собственником земельного участка общей площадью 1000 кв.м. и жилого помещения, расположенных по адресу: <адрес>. Дом состоит из двух квартир, собственником <адрес> является []. Весной 2013 года [] в его отсутствие самовольно занял часть его земельного участка площадью 13,5 кв.м. под строительство котельной, примыкающей к его, [], квартире, а также незаконно пользуется земельным участком площадью 38,71 кв.м., расположенным вдоль огорода. Кроме того, ответчик самовольно возвел строение над своей квартирой, используя несущую стену, увеличив высоту дома и нагрузку на несущую стену, разделяющую квартиры. Разрешение на возведение постройки он не давал. В связи с увеличением высоты дома неизбежно увеличение оседания снега на крыше жилого дома со стороны его, [], жилого помещения, что может привести к проседанию крыши и ее обвалу. Ответчик на его требование о приведении в первоначальное положение и демонтаж строения не реагирует, мер к восстановлению первоначального положения не принимает, незаконно занятую часть земельного участка не освобождает. В связи с изложенным, просит обязать [], освободить незаконно занятую часть земельного участка размером 13,5 кв.м. от самовольной постройки (котельной)

путем сноса и приведения ее в прежнее состояние, перенести забор на границе земельного участка согласно плану межевания с границ от точки н2 до н4 на точки границ н1 до н4 и освободить земельный участок площадью 38,71 кв.м., демонтировать незаконно возведенную постройку на крыше жилого дома по адресу: <адрес>, и привести его в прежнее положение.

07 августа 2014 года исковые требования дважды уточнялись в порядке ст.39 ГПК РФ представителем истца Ионовой А.В., и со ссылкой на выводы комплексной судебной экспертизы, [.....] заявил к [.....], [.....], [.....], [.....] Ф.И.О. и [.....], являющимся собственниками <адрес>, следующие требования:

- установить границы земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес> <адрес> <адрес> соответствии с координатами межевого плана от ДД.ММ.ГГГГ;

- обязать ответчиков - _____, _____,
Ф., _____ устранить препятствия в пользовании, принадлежащим
_____ земельным участком, расположенным по адресу: <адрес> <адрес>
<адрес>, путем сноса хозяйственных построек – части котельной, части веранды, переноса
забора;

- обязать ответчиков - привести жилой дом – часть жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> <адрес>, в состояние, существовавшее до проведения работ по возведению надстройки путем демонтажа надстройки крыши <адрес>

В ходе судебного заседания истцом И.И. Ивановым заявлено ходатайство об отказе от исковых требований и прекращении производства по гражданскому делу к ответчику О.О. Петрову, а также об уточнении исковых требований.

Согласно уточненным в судебном заседании исковым требованиям _____ просит суд:

- установить границу между земельным участком с кадастровым номером № по адресу: <адрес> <адрес> <адрес>, принадлежащим ему, и земельным участком с кадастровым номером № по адресу: <адрес> <адрес>, принадлежащим _____, в соответствии с планом границ землевладений <адрес> (приложение к заключению экспертизы от ДД.ММ.ГГГГ);

- обязать ответчиков – _____ Л., земельным участком, расположенным по адресу: <адрес> <адрес> <адрес>, путем сноса хозяйственных построек – части котельной, части веранды, переноса забора;

- обязать ответчиков - привести жилой дом – часть жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, в состояние, существовавшее до проведения работ по возведению надстройки, путем демонтажа надстройки крыши <адрес> <адрес>.

Определением СERNурского районного суда Республики Марий Эл от 30 сентября 2014 года производство по делу в части заявленных требований к ответчику _____ прекращено в связи с отказом истца от иска к указанному ответчику.

Истец _____ в судебном заседании уточненные иски требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

Из пояснений в судебных заседаниях истца ..., следует, что жилой двухквартирный <адрес> построен в 1973 году, обшит кирпичем, стены арболитовые, фундамент общий, крыша над домом также была общая, пока ответчики в 2013 году не произвели надстройку над своей квартирой №2. До возведения данной надстройки, ответчики в 1997 году начали возводить кирпичный пристрой к квартире в виде веранды и котельной. В это же время он сам сделал деревянный пристрой к своей квартире, при этом отошел от смежной стены квартиры на 1 метр. Ответчики от смежной стены отходить не стали, продолжили общую стену и при строительстве самовольно захватили часть его земельного участка. Данный земельный участок он ответчикам не передавал. Надстройку крыши ответчики также произвели без каких-либо разрешительных документов, он также какого-либо согласия, как собственник смежной квартиры, ответчикам не давал. Из-за данной надстройки над его крышей образуется снеговой мешок, в виду давления снега треснули стены и стекла в предбаннике, по стене дома бежит вода, так как не изолировано место примыкания крыши.

Представитель истца Ионов А.В. уточненные в судебном заседании исковые требования ... поддержала в полном объеме, просила их удовлетворить. Полагает, что исковые требования ... являются законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме, поскольку заключением экспертизы установлен захват ответчиками земельного участка истца площадью 22 кв.м., на котором находятся часть веранды, часть котельной и двора ответчиков. Истец данный земельный участок ответчикам не передавал, не отчуждал, нарушенное право истца на земельный участок подлежит восстановлению. Ответчиками реконструкция крыши <адрес> проведена с нарушением требований ст.51 Градостроительного кодекса РФ, а именно без получения необходимых разрешительных документов, а также согласия истца, который является собственником смежной квартиры многоквартирного дома. Кроме того надстройка крыши ответчиков оказывает негативное влияние на смежную квартиру в виде затекания вод на стену квартиры истца в месте примыкания надстройки крыши ответчиков и крыши истца, что нарушает права и законные интересы истца

Ответчик ... исковые требования ... не признала, просила в удовлетворении иска отказать. Пояснила, что <адрес> старый, стены принадлежащей им <адрес> имели трещины, в связи с чем они возвели новые стены. Они также реконструировали крышу, увеличив тем самым объем чердачного помещения. Истец же ничего не менял в своей квартире, полагает, поэтому у него в квартире трещины. При возведении пристроя они отступили от общей стены в свою сторону на 50 см. Считает, что если при возведении пристроя они и зашли на земельный участок истца, то их строения были возведены раньше.

Представитель ответчиков ... и ... – Мухаматшин М.М. исковые требования ... не признал, просил в удовлетворении иска отказать. Пояснил, что в свидетельствах о пожизненно наследуемом владении ... земельным участком имеются расхождения в части площади земельного участка, границы земельных участков не установлены. Пристрой к <адрес> возведен в 1997 году, на что было получено разрешение, срок которого продлен до 2008 года, когда объект был введен в эксплуатацию. Если признавать то обстоятельство, что часть построек ответчиков находится на земельном участке истца, полагает, что с момента их возведения прошло более 17 лет и у ответчиков возникло право собственности на данный земельный участок в силу приобретательной давности. Надстройка крыши ответчиков какой-либо угрозы здоровью и имуществу истца не создает, негативного влияния на квартиру истца не оказывает, поскольку общая стена дома нагрузки от надстройки крыши ответчиков не несет, снеговой мешок на крыше истца образуется со стороны его же хозяйственных построек. От предложенного варианта устранения затекания вод в месте примыкания крыши <адрес> истец отказался. Отсутствие разрешения на реконструкцию крыши квартиры ответчиков не может являться основанием для ее демонтажа.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, в судебном заседании пояснил, что полностью поддерживает позицию истца и его представителя, считает исковые требования законными и обоснованными, подлежащими удовлетворению.

Ответчики, третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, на судебное заседание не явились, о дате, месте и времени проведения судебного заседания по делу извещены надлежащим образом, о чем имеются подтверждения.

В соответствии со ст.167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц, использовавших по своему усмотрению свое право на участие в судебном разбирательстве, предусмотренное ст.35 ГПК РФ.

Выслушав доводы сторон, их представителей, допросив экспертов, свидетеля, изучив материалы гражданского дела, экспертное заключение по результатам комплексной судебной экспертизы, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что является собственником земельного участка общей площадью 1000 кв.м., а также ? доли в праве общей долевой собственности на квартиру, предоставленную по договору № от ДД.ММ.ГГГГ, расположенные по адресу: <адрес> <адрес> <адрес>. Иными участниками долевой собственности на квартиру являются (т.1, л.д.12, 13, 114, 115, 119). Кроме того, является наследником, принявшим наследство в виде ? доли указанной квартиры, после смерти умершего ДД.ММ.ГГГГ (т.1, л.д. 124, 125).

Регистрация права собственности на земельный участок произведена на основании свидетельства № от ДД.ММ.ГГГГ, выданного администрацией <адрес>, согласно которому постановлением Главы Параньгинской поселковой администрации № от ДД.ММ.ГГГГ для ведения личного подсобного хозяйства по адресу: <адрес> <адрес> <адрес>, в пожизненное наследуемое владение предоставлен земельный участок общей площадью 0,10 га (т.1, л.д.12, 19).

Согласно кадастровому паспорту земельный участок, принадлежащий, поставлен на кадастровый учет ДД.ММ.ГГГГ, присвоен кадастровый номер №, границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства (т.1, л.д.21).

Согласно свидетельству № от ДД.ММ.ГГГГ I. постановлением администрации Параньгинского поселкового Совета № от ДД.ММ.ГГГГ для ведения личного подсобного хозяйства по адресу: <адрес> <адрес>, <адрес>, в пожизненное наследуемое владение был предоставлен земельный участок общей площадью 0,1214 га (т.1, л.д.82, 113). На основании данного свидетельства было зарегистрировано право собственности на указанный земельный участок (т.1, л.д.106).

По данным кадастрового паспорта от ДД.ММ.ГГГГ земельный участок, расположенный по адресу: <адрес> <адрес> <адрес>, поставлен на кадастровый учет ДД.ММ.ГГГГ, присвоен кадастровый номер №, границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства (т.1, л.д.107, 247).

На основании договора № от ДД.ММ.ГГГГ администрацией Параньгинского ДРСГУП в соответствии с Постановлением Главы администрации Параньгинского района Республики Марий Эл от ДД.ММ.ГГГГ № 49-П бесплатно в долевую собственность по ? доли в праве собственности на 4 человек:

была передана квартира по адресу: <адрес> <адрес>, <адрес>

(т.1, л.д.248), зарегистрировано право каждого из указанных лиц на ? долю в праве общей долевой собственности на указанную квартиру (т.1, л.д.105, 249, 250, 251).

Из копии свидетельства о заключении брака следует, что между _____ и _____ ДД.ММ.ГГГГ заключен брак, о чем ДД.ММ.ГГГГ отделом ЗАГС администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» Республики Марий Эл составлена запись акта о заключении брака №. После заключения брака присвоены фамилии: мужу – _____ жене – _____ (т.2, л.д.39).

Согласно договорам дарения от ДД.ММ.ГГГГ _____, передал в собственности _____ земельный участок общей площадью 1214 кв.м., а также ? доли в праве общей долевой собственности на квартиру, находящиеся по адресу: <адрес> <адрес> <адрес> (т.2, л.д.40-41, 42).

Таким образом, собственником земельного участка общей площадью 1214 кв.м., а также 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенные по адресу: <адрес> <адрес>, <адрес>, является _____. Иными участниками долевой собственности на квартиру являются _____, _____ (т.2, л.д.43, 43 оборот, 44).

Учитывая указанные обстоятельства, истец _____ в судебном заседании отказался от исковых требований, заявленных к ответчику _____. Производство по делу в указанной части прекращено, о чем вынесено отдельное определение суда.

В соответствии со ст.11.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ) земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Согласно абз.2 ч.7 ст.36 ЗК РФ местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

В силу п.7 ст.38 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Исходя из смысла п.п.9 и 10 ст.38 указанного закона, при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов

искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского законодательства, земельного законодательства, лесного законодательства, водного законодательства, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам. Если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории, проекта межевания земельного участка или земельных участков или иного предусмотренного федеральным законом документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.

Из материалов дела следует, что истцом _____ был изготовлен межевой план земельного участка, расположенного по адресу: <адрес> <адрес>, <адрес>, от ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно межевому плану смежными землепользователями _____ являются ФИО1., администрация МО «Параньгинское городское поселение» и _____, который отказал истцу в согласовании границ земельного участка, указав, что границы участков указаны не в соответствии с правоустанавливающими документами. Спора по границам с земельными участками ФИО1. и администрации МО «Параньгинское городское поселение» не имеется (т.1, л.д.22-38).

В целях установления обстоятельств, имеющих значение для дела, судом назначалась комплексная судебная экспертиза, проведение которой было поручено ООО «Бюро технической экспертизы».

Из экспертного заключения по результатам землеустроительной экспертизы, выполненной МУП «Йошкар-Олинское бюро по землеустройству» на основании договора № от ДД.ММ.ГГГГ с ООО «Бюро технической экспертизы», следует, что фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес> <адрес> <адрес>, составляет 1023 кв.м., а по правоустанавливающим документам ее значение составляет 1000 кв.м. Фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес> <адрес> <адрес>, составляет 1189 кв.м., а по правоустанавливающим документам ее значение составляет 1214 кв.м. Фактические площади земельных участков соответствуют их площади согласно правоустанавливающим документам. Экспертом определено, что фактические размеры общей границы смежных земельных участков, принадлежащих _____ и _____, не соответствуют границе земельных участков, определенной правоустанавливающими документами, а именно, общая граница вышеуказанных земельных участков согласно свидетельств должна проходить по линии а - б с расстоянием 2,5 м, далее по линии б-18 с расстоянием 12,0 м согласно плану границ землевладений (приложение к экспертизе). Согласно свидетельству №, выданному постановлением главы Параньгинской поселковой администрации, на земельном участке для ведения личного подсобного хозяйства с кадастровым номером №, принадлежащем _____, находится часть котельной, часть веранды и часть двора, принадлежащие _____, общей площадью 22 кв.м. Экспертом также определены фактические границы спорного земельного участка, при этом фактически граница по смежеству с землями _____ проходит от точки 11 до точки 12 по сетчатому забору с расстоянием 8,63 м, от точки 12 до точки 13 по стене дома с расстоянием 12,72 м, от точки 13 до точки 14 по стене дома с расстоянием 0,12 м, от точки 14 до точки 15 по стене дома с расстоянием 2,70 м, от точки 15 до точки 16 по стене дома с расстоянием 1,26 м, от точки 16 до точки 17 по задней стене кирпичного нежилого строения _____ с расстоянием 6,61 м, от точки 17 до точки 18 по стене сарая с расстоянием 1,23 м, от точки 18 до точки 19 между хозяйственными постройками _____ с расстоянием 10,87 м, от точки 19 до _____

точки 20 по стене дровяника ..., далее по сетчатому забору с расстоянием 33,07 м.

Расположение границ земельных участков приведены в Плане границ землевладений <адрес>, являющегося приложением к материалам экспертизы.

Суд учитывает, что землеустроительная экспертиза проведена лицами, обладающими специальными познаниями для разрешения поставленных перед ними вопросов и имеющими длительный стаж работы по специальности. Эксперты предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Все необходимые сведения изложены в заключении экспертизы полно, исследование проведено с изучением необходимого и достаточного материала, с непосредственным осмотром земельных участков, в связи с чем оснований сомневаться в достоверности выводов землеустроительной экспертизы у суда не имеется. Каких-либо возражений от сторон на указанное заключение не поступало.

Эксперт МУП «Йошкар-Олинское бюро по землеустройству» ФИО2 в судебном заседании пояснил, что границы земельных участков определены им на основании представленных правоустанавливающих документов, то есть свидетельств о ПНВ на земельные участки сторон, на основании которых земельные участки поставлены на кадастровый учет и зарегистрированы права собственности на земельные участки, с учетом произведенных им непосредственно на земельных участках замеров. В выводах им ошибочно указано о соответствии фактических площадей земельных участков площадям, указанным в правоустанавливающих документах. Фактические площади земельных участков, как <адрес>, так и <адрес> не соответствуют площадям, указанным в правоустанавливающих документах, поскольку предельно допустимые погрешности в расчетах превышают величину допустимого расхождения. Площадь земельного участка кв.№ составила 1023 кв.м. в связи с тем, что на два метра передвинута смежная граница в сторону дома №. Если отступить от существующего забора домовладения № на два метра в сторону домовладения №, то площадь земельного участка кв.№ дома № уменьшится примерно на 27,8 кв.м. и составит 995,2 кв.м. В остальной части полностью поддержал выводы, изложенные в заключении экспертизы.

Из исследованных в судебном заседании планов земельных участков, имеющих на оборотной стороне, как свидетельства № от ДД.ММ.ГГГГ о предоставлении в ПНВ земельного участка по адресу: <адрес> <адрес>, <адрес>, так и свидетельства № от ДД.ММ.ГГГГ о предоставлении в ПНВ земельного участка по адресу: <адрес> <адрес>, <адрес>, на которых нанесены границы земельных участков с указанием расстояний между характерными точками, отображением построек, имеющих на момент их предоставления, также следует, что смежная граница земельных участков проходила со значительным смещением от смежной стены <адрес> сторону <адрес> (т.1, л.д.19, 19 оборот, 113, 113 оборот).

В соответствии с п.3 ст.12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В силу положения ст.60 Земельного кодекса РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем: восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Проанализировав представленные доказательства, с учетом заключения судебной землеустроительной экспертизы, суд считает установленным, что действиями ответчиков нарушено право собственности на земельный участок размером 22,00

кв.м., требования истца об установлении общей границы смежных земельных участков <адрес> в соответствии с планом границ землевладений, приложенным к заключению экспертизы, подлежащими удовлетворению.

В судебном заседании свидетель ФИО1 пояснил, что по взаимному согласию с _____ 1. забор на смежной границе земельных участков <адрес> был смещен в сторону домовладения № на два метра, оборудован общий проход. Спора о местоположении смежной границы у него с _____ не имеется.

Суд находит показания допрошенного в судебном заседании свидетеля ФИО1 достоверными и объективными, не доверять показаниям свидетеля у суда оснований не имеется.

При таких обстоятельствах установление смежной границы земельных участков, расположенных по адресу: <адрес> <адрес>, <адрес> (кадастровый номер №) и <адрес> <адрес> (кадастровый номер №) по линии от точки 11 до точки «а» с расстоянием – 18,70 м; по линии от точки «а» до точки «б» с расстоянием – 2,5 м; по линии от точки «б» до точки 18 с расстоянием – 12,0 м; по линии от точки 18 до точки 19 с расстоянием – 10,87 м; по линии от точки 19 до точки 20 с расстоянием – 33,07 м, в соответствии с планом границ указанных землевладений (приложение к заключению экспертизы от ДД.ММ.ГГГГ) будет соответствовать местоположению границы смежных земельных участков под многоквартирным домом, определенной правоустанавливающими документами, а также требованиям действующего законодательства.

В силу ст.222 ГК 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 существенными нарушениями 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.

Судом установлено, что в период с 1997 года по 2008 год ответчиками возведен пристрой к <адрес>, в котором согласно техническому паспорту жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ располагаются кухня, прихожая, ванная, туалет, котельная, веранда. В результате осуществления пристроя общая площадь <адрес> увеличилась с 47,8 кв.м. до 82,6 кв.м. (т.1, л.д.81, 108-109, 110-111, 181, 182).

Из заключения судебной землеустроительной экспертизы следует, что часть котельной, часть веранды и часть двора, принадлежащие ответчикам _____, _____, _____ и _____, находится на земельном участке общей площадью 22 кв.м., принадлежащем _____, о чем в судебном заседании также подтвердил эксперт ФИО2

В силу ст.260 ГК РФ лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Согласно ст.264 ГК РФ земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством.

Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом

или договором с собственником.

Владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом.

Согласно ст.131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

В подтверждение довода о правомерности занятия части земельного участка и строительства на нем части веранды, котельной и расположения части двора ответчиками каких-либо надлежащих и достоверных доказательств, соответствующих вышеприведенным требованиям норм закона, суду не представлено. Из имеющегося на кадастровом учете с ДД.ММ.ГГГГ земельного участка по адресу: <адрес> <адрес>, <адрес>, соответствующий выдел земельного участка произведен не был, договор влекущий переход права собственности на земельный участок к ответчику не оформлялся.

При таких обстоятельствах довод представителя ответчиков _____ и _____ – Мухаматшина М.М. о том, что спорные строения не подлежат сносу, поскольку возведены в ДД.ММ.ГГГГ году, на что было получено разрешение, которое продлено до ДД.ММ.ГГГГ года, когда объект был введен в эксплуатацию, является несостоятельным.

Более того, представленное суду разрешение № от ДД.ММ.ГГГГ года, выданное Отделом архитектуры и муниципального хозяйства администрации МО «<адрес>» на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства – квартиры, расположенной по адресу: <адрес> <адрес> <адрес>, в срок до ДД.ММ.ГГГГ года, срок действия которого ДД.ММ.ГГГГ продлен до ДД.ММ.ГГГГ года, каких-либо указаний на проектную документацию, краткие проектные характеристики объекта строительства не содержит (т.1, л.д.81).

С учетом положений ст.222 ГК РФ и ч.1 ст.51 Градостроительного кодекса РФ наличие указанного разрешения на строительство не предоставляет Насуртдинову Ф.Ш. право на строительство объекта недвижимости на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом.

Также суд отклоняет, как несостоятельные, доводы представителя ответчиков _____ и _____ – Мухаматшина М.М. о том, что с момента возведения спорных строений прошло более 17 лет и у ответчиков возникло право собственности на земельный участок, на котором они возведены, в силу приобретательной давности. Для недвижимого имущества, помимо факта истечения установленного законом пятнадцатилетнего срока владения по приобретательной давности, требуются еще два юридических факта: судебное решение об установлении соответствующего факта и государственная регистрация права. Таких доказательств суду не представлено.

На основании изложенного, требования истца _____ в части обязания ответчиков устранить препятствия в пользовании, принадлежащим ему земельным участком, расположенным по адресу: <адрес> <адрес> <адрес>, путем сноса хозяйственных построек – части котельной, части веранды, переноса забора суд считает подлежащими удовлетворению в пределах общей границы смежных земельных участков по линии а-б с расстоянием 2,5 м, по линии б-18 с расстоянием 12,0 м в соответствии с планом границ землевладений <адрес>, являющимся приложением к экспертному заключению.

Разрешая требования истца _____ об обязании ответчиков привести жилой дом – часть жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> <адрес> <адрес>, в состояние,

существовавшее до проведения работ по возведению надстройки путем демонтажа надстройки крыши <адрес> <адрес>, суд приходит к следующему.

Согласно ст.304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В пунктах 45, 46, 47 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №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» разъяснено, что иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия /бездействие/, нарушающие право истца.

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.

Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

Экспертным заключением по результатам строительно-технической экспертизы установлено, что возведённая надстройка крыши над квартирой № <адрес> <адрес> соответствует санитарным, строительным, нормам и правилам, а так же требованиям пожарной безопасности. Кроме этого произошло нарушение требований ст.2.12 примечания п.2 СНИП 2.07.01-89 «Планировка и застройка городских и сельских поселений», согласно которым допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев. Между фундаментами жилого <адрес> <адрес>, выполнен осадочный шов, разделяющий фундаменты, поэтому нагрузки от конструкции надстройки не оказывают влияния на фундаменты <адрес>. Расчёты произведённые Глушковым (Техническое заключение «Комплексное обследование оснований, фундаментов и надземных конструкций на объекте «Жилой дом по <адрес> <адрес>» с целью реконструкции, связанной с пристройкой и надстройкой этажа» от 2014г.) показывают, что фундаменты квартир загружены только на 30%, а расчётные осадки составляют 5% от предельно допустимых значений. Поэтому дополнительных деформаций здания не ожидается. Образование снегового мешка на крыше жилого дома, со стороны жилых помещений не оказывает влияние на строительные конструкции. В данный момент следов влияния на конструкции дома <адрес> не обнаружено. Снеговой мешок может образовываться со стороны хозяйственных построек <адрес>. В данный момент наблюдаются на стенах хозяйственных построек трещины, вероятнее всего связанные с деформацией фундаментов от морозного пучения грунтов. Эти дефекты не угрожают здоровью и жизни людей. Реконструкция здания, связанная с надстройкой крыши <адрес> <адрес> в целом не оказывает негативное влияние или какую-либо угрозу для дома. Межэтажные перекрытия, несущие надземные конструкции, фундамент после проведённой реконструкции здания, связанной с надстройкой крыши <адрес> <адрес> находятся в работоспособном состоянии и пригодны для дальнейшей эксплуатации. Стык между квартирами № и № для исключения затекания воды и предотвращения негативного влияния на конструкции <адрес> необходимо выполнить по типу, указанному в приложении 6 «Заключения эксперта по техническому освидетельствованию места примыкания строений <адрес> № на уровне чердачного этажа по адресу: <адрес>, <адрес> разработке рекомендаций по устройству места примыкания строений без возможных протечек».

Суд не усмотрел оснований усомниться в выводах строительно-технической экспертизы, поскольку экспертиза проведена с соблюдением установленного процессуального

порядка, лицами, обладающими специальными познаниями для разрешения поставленных перед ними вопросов и имеющими длительный стаж работы; экспертное исследование проведено с участием обеих сторон, в рамках поставленных перед экспертами вопросов с учётом материалов гражданского дела, а также проведением необходимых измерений и обследований строений, конструкций Шарифьянова И.М. и Насуртдинова Ф.Ш.

Определением Сернурского районного суда от 05 августа 2014 года отказано в назначении повторной судебной строительно-технической экспертизы по ходатайству представителя истца Ионовой А.В.

В судебном заседании ДД.ММ.ГГГГ эксперт ФИО45 пояснил, что составлял заключение строительно-технической экспертизы по теоретической части на основании фотографий, представленных ему экспертом ФИО4.. При реконструкции крыши ответчиками внутри <адрес> дополнительно заложен фундамент, оставлен осадочный шов, то есть промежуток между фундаментами квартир № и № 2, что исключает их взаимное влияние. Расчет загруженности фундамента в техническом заключении ФИО5., на который он сослался в своем заключении, рассчитан на фундамент <адрес>, поэтому говорить о степени загруженности фундамента <адрес> на 30% нельзя. Однако крыша <адрес> опирается на свою стену и свой фундамент, которые построены ответчиками, и влияния на общую стену не имеет. Ответчики изменили крышу, сделали мансардную часть, распределение нагрузки при этом сделано правильно, поскольку никаких трещин ни в <адрес>, ни в <адрес> не имеется. Трещины в хозяйственных постройках <адрес> связаны с морозным пучением грунтов, поскольку при строительстве хозяйственных построек в <адрес> фундаменты заложены неправильно. Также имеется проблема затекания воды, поскольку не изолирован стык между квартирами № и № <адрес>, которое необходимо выполнить по типу, предложенному в Заключении эксперта по техническому освидетельствованию места примыкания строений квартир на уровне чердачного этажа. Ответчиками допущено единственное нарушение градостроительного законодательства – не получено разрешение на реконструкцию крыши.

Эксперт ФИО4. в судебных заседаниях полностью поддержал свои выводы, изложенные в заключении, пояснил, что непосредственно выезжал и осматривал со всех сторон <адрес> № <адрес>. Каких-либо трещин в квартирах № и № при осмотре выявлено не было. Крыша ответчиков опирается на свою стену и не оказывает негативного влияния на стены квартиры истца в части нагрузки. Ответчиком допущено единственное нарушение норм Градостроительного кодекса – реконструкция крыши произведена без разрешения и согласия собственника другой квартиры.

Таким образом, из представленного суду экспертного заключения следует, что при реконструкции крыши ответчиками допущено нарушение требований Градостроительного кодекса РФ, регламентирующих необходимость получения разрешения на реконструкцию объекта недвижимости, а также согласия собственников помещений в многоквартирном доме, что само по себе не создает непосредственной угрозы жизни и здоровью людей. Эксперты, отвечая на вопросы суда и сторон, утвердительно в своих выводах сообщили лишь о том, что ответчиками не получено разрешение на реконструкцию и согласие собственников помещений в многоквартирном доме.

Стороной истца в соответствии со ст.56 ГПК РФ доказательств того, что вследствие возведения спорного строения – крыши над квартирой № <адрес> нарушены требования градостроительных норм, иных правил и нормативов, чем существенно нарушены его права, которые не могут быть восстановлены иным способом, кроме демонтажа строения крыши, суду не представлено.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что имеющееся нарушение градостроительных норм, не может служить безусловным основанием для удовлетворения требований истца об обязанности ответчиков привести жилой дом – часть

жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> <адрес> <адрес>, в состоянии, существовавшее до проведения работ по возведению надстройки путем демонтажа надстройки крыши <адрес> <адрес>, поскольку принимаемая истцом мера защиты прав не соразмерна объему его нарушенных прав (угрозе нарушения прав) и выходит за пределы действий, необходимых для его пресечения. Кроме того, допущенное ответчиками формальное нарушение градостроительных норм само по себе не может создать угрозу жизни и здоровья граждан.

Надстройка над квартирой № <адрес> <адрес> в рамках настоящего гражданского дела рассматривалась только с точки зрения нарушения или отсутствия нарушений прав пользования принадлежащими ему на праве собственности земельным участком и квартирой № <адрес>, вопрос о возможности устранения негативного влияния указанной надстройки на <адрес>, затекания воды по стыку между крышами квартир, иным образом являлся сопутствующим.

Истец и его представитель возражали против устранения указанного негативного влияния в результате возведенной надстройки над квартирой № <адрес> иным образом, таких требований не заявляли.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что оснований для обязания ответчиков демонтировать крышу над квартирой № <адрес> в полном объеме оснований не имеется.

Однако, учитывая, что часть указанной крыши находится над частью веранды и частью котельной, самовольно возведенных ответчиками на земельном участке ИММ. и подлежащих сносу в пределах общей границы смежных земельных участков по линии а-б с расстоянием 2,5 м, по линии б-18 с расстоянием 12,0 м в соответствии с планом границ землевладений <адрес> (приложение к экспертному заключению), часть реконструированной крыши также подлежит демонтажу в пределах указанной границы земельного участка.

Учитывая изложенное, проанализировав представленные доказательства, оценив их как в отдельности, так и в совокупности, суд приходит к выводу, что исковые требования по указанным выше основаниям подлежат частичному удовлетворению.

В соответствии со ст.196 ГПК РФ суд решил спор в пределах заявленных требований. Иных требований и доказательств, кроме изложенных выше, суду не представлено.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.194-198, 199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования удовлетворить частично.

Установить границу между земельным участком с кадастровым номером № по адресу: <адрес> <адрес>, <адрес>, принадлежащим и земельным участком с кадастровым номером № по адресу: <адрес> <адрес>, <адрес>, принадлежащим Самигуллиной Рузиле Ф., в соответствии с планом границ землевладений <адрес> (приложение к экспертному заключению по результатам землеустроительной экспертизы от ДД.ММ.ГГГГ) по линии от точки 11 до точки «а» с расстоянием – 18,70 м; по линии от точки «а» до точки «б» с расстоянием – 2,5 м; по линии от точки «б» до точки 18 с расстоянием – 12,0 м; по линии от точки 18 до точки 19 с расстоянием -10,87 м; по линии от точки 19 до точки 20 с расстоянием – 33,07 м.

Обязать устранить препятствия в пользовании земельным участком, расположенным по

адресу: <адрес> <адрес>, <адрес>, путем возврата самовольно изъятых земельного участка размером 22,0 кв.м., демонтажа части котельной, части веранды, части реконструированной крыши, переноса забора, возведенных на земельном участке .. в пределах общей границы смежных земельных участков по линии от точки «а» до точки «б» с расстоянием – 2,5 м; по линии от точки «б» до точки 18 с расстоянием – 12,0 м в соответствии с планом границ землевладений <адрес> (приложение к экспертному заключению по результатам землеустроительной экспертизы от ДД.ММ.ГГГГ).

В удовлетворении исковых требований в остальной части отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Верховный Суд Республики Марий Эл через Сернурский районный суд в течение месяца со дня составления решения в окончательной форме.

Председательствующий судья: Л.Р. Курбанова

<данные изъяты>