

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

\*\*\* года

К\*\*\* районный суд Костромской области в составе:  
председательствующего судьи Б\*\*\*  
при секретаре Н\*\*\*

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Д.С.В. к С.М.З. о признании недействительным права собственности на объекты самовольного строительства и обязанности освободить незаконно занятый земельный участок,

У С Т А Н О В И Л:

Д.С.В. обратился в суд с исковым заявлением к С.М.З. о признании недействительным зарегистрированного права собственности на объект самовольного строительства - беседку - летнюю кухню, площадью <данные изъяты> кв.м., кадастровый номер: №, по адресу: <адрес>, погасив запись о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; обязанности освободить принадлежащий ему земельный участок с кадастровым номером № площадью <данные изъяты> кв.м по адресу: <адрес>, путем сноса за свой счет объекта самовольного строительства - беседки - летней кухни; признании недействительным зарегистрированного права собственности на объект самовольного строительства - незавершенный строительством жилой дом площадью <данные изъяты> кв.м, инв. № (литер А), кадастровый номер: №, расположенный по адресу: <адрес>, погасив запись о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязанности освободить принадлежащий ему земельный участок с кадастровым номером №, площадь <данные изъяты> кв.м по адресу: <адрес>, путем сноса за свой счет объекта самовольного строительства- незавершенного строительством жилого дома.

Свои требования мотивировал тем, что он является собственником земельного участка площадью <данные изъяты> кв.м., кадастровый номер №, расположенного по адресу: <адрес> что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ Собственником соседнего земельного участка общей площадью <данные изъяты> кв.м., кадастровый номер № по адресу: <адрес>, является С.М.З., начиная с ДД.ММ.ГГГГ. До оформления права собственности на участок С.М.З. владела своим участком на основании договора аренды. Земельный участок С.М.З. был поставлен на кадастровый учет ДД.ММ.ГГГГ. Затем было осуществлено уточнение местоположения границ его земельного участка и его границы были согласованы, в том числе и с С.М.З., что подтверждается актом о согласовании границ. Таким образом, между двумя земельными участками была определена смежная граница. Споры по ней в последующем у него с С.М.З. не возникало, претензий не имелось. В последующем прямо на границе двух участков С.М.З. было выстроено вспомогательное строение - беседка - летняя кухня. Право индивидуальной собственности на нее было зарегистрировано ответчиком ДД.ММ.ГГГГ в упрощенном порядке («дачная амнистия») на основании поданной декларации об объекте недвижимого имущества. Кроме того, С.М.З. возведен незавершенный строительством жилой дом, на который С.М.З. зарегистрировано право собственности. Частично данный объект также располагается на его земельном участке. Не смотря на факт частичного размещения двух вышеуказанных объектом на его земельном участке, их собственником он не является, их не эксплуатирует и доступа к ним не имеет. При обращении по возникшему спору в администрацию Ч\*\*\* сельского поселения К\*\*\*

муниципального района Костромской области, ему было рекомендовано обратиться с иском заявлением в суд.

В судебном заседании истец Д.С.В. свои требования поддержал по основаниям, изложенным в исковом заявлении пояснив, что он настаивает именно на сносе этих строений, поскольку беседка практически полностью расположена на принадлежащем ему земельном участке, что лишает его права пользоваться им по своему усмотрению, а согласия на строительство этой беседки на этом участке он не давал. Жилой дом частично расположен на его участке в виде террасы, но и основной дом он просит снести, поскольку он построен с нарушением строительных норм и правил, в том числе отсутствует какой-либо отступ от границы его земельного участка и сама конструкция этого дома создает угрозу жизни и здоровью, в том числе и ему, поскольку в любое время этот дом может рассыпаться, а поскольку он построен под уклоном в сторону его участка, то вся конструкция обрушится именно на его территорию. Кроме того, в связи с тем, что отсутствует отступ от границы его участка, он лишен возможности построить на своем земельном участке жилой дом в соответствии с действующими строительными правилами и нормами, то есть с соблюдением 15 метрового расстояния между строениями, а на блокировку строений С.М.З. не согласна. В связи с этим считает, что сохранение основной части этого жилого дома, расположенного на земельном участке С.М.З. в таком виде, в каком он сейчас существует невозможно, без нарушения его прав на пользование своим участком в соответствии с его назначением.

Ответчица по делу С.М.З. в судебное заседание не явилась, о дне слушания извещена своевременно и надлежащим образом. Просит дело рассмотреть в её отсутствие с участием представителя по доверенности В.Д.Н..

Представитель С.М.З. по доверенности В.Д.Н. в судебном заседании исковые требования не признал и пояснил, что он не согласен с требованиями Д.С.В., но если будет вынесено решение о сносе этих строений, она его исполнит.

Ранее в судебных заседаниях С.М.З. и В.Д.Н. поясняли, что С.М.З. и Д.С.В. на протяжении 6,5 лет проживали вместе, вели общее хозяйство без регистрации брака. Отношения у них были очень хорошие, в связи с чем, С.М.З. даже оформила на него завещание на все имущество, не включив в него свою мать. Земельный участок <адрес> они выбирали вместе. Оба строения С.М.З. были построены ДД.ММ.ГГГГ, и Д.С.В. было известно об этом, и никаких претензий он ей не предъявлял, поэтому просят применить срок исковой давности. Он давал устное согласие на регистрацию права на эти объекты на имя С.М.З., но в письменном виде такое согласие не оформлялось. Кроме того, именно Д.С.В. принимал большое участие в оформлении документов на строительство этих строений и в самом их строительстве. Земельный участок, который оформлен на имя Д.С.В. фактически покупался на средства С.М.З., и был расположен намного дальше, и не являлся смежным с участком С.М.З.. Смежный земельный участок, она хотела оформить в аренду, и вся процедура ею была пройдена, но осталось только дождаться межевания смежного участка ОПХ Ч\*\*\* и заключить договор аренды, но оформление администрацией района было приостановлено.

Однако Д.С.В., не согласовав с С.М.З., оформил этот участок на свое имя, проведя межевание, таким образом, что граница его участка стала смежной с границей её участка. Но поскольку предполагалось, что участок в аренду ей будет предоставлен под строительство, то она начала такое строительство, в том числе и на этом участке. Изначально предполагалось, что по границе со смежным участком, она будет строить баню, но в последствии стала строить гостевой дом. Этими спорными строениями владеет именно она, так как они были построены на её средства, но у Д.С.В. есть ключи. ДД.ММ.ГГГГ она уведомляла Д.С.В. по телефону о том, что собирается оформить беседку в свою личную собственность. Последний раз с ним по этому поводу она разговаривала ДД.ММ.ГГГГ и сообщила об аннулировании завещания на его имя.

Третье лицо по делу Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Костромской области своего представителя не направили, о дне слушания извещены своевременно и надлежащим образом, прислали заявление, в котором просят дело

рассмотреть в их отсутствие указав, что в ЕГРП на недвижимое имущество внесены регистрационные записи о праве собственности С.М.З. № от ДД.ММ.ГГГГ на незавершенное строительством объект, общей площадью <данные изъяты> кв.м., расположенный по адресу:<адрес>. Регистрация права проведена на основании договора аренды № от ДД.ММ.ГГГГ года, разрешения на строительство № от ДД.ММ.ГГГГ, за № от ДД.ММ.ГГГГ о праве собственности на беседку - летнюю кухню, общей площадью <данные изъяты> кв.м., расположенную по адресу: <адрес>. Регистрация права проведена на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГгода., декларации об объекте недвижимого имущества от ДД.ММ.ГГГГ.

При проведении правовой экспертизы, предоставленных на государственную регистрацию документов, оснований для отказа в государственной регистрации прав выявлено не было. В соответствии со ст. 18 Закона о регистрации, документы, предоставленные на государственную регистрацию, соответствовали требованиям, установленным законодательством РФ. В случае удовлетворения требования истца считают необходимым решить судьбу имеющейся в ЕГРП регистрационной записи о государственной регистрации прав собственности ответчика.

Третье лицо по делу представитель администрации Ч\*\*\* сельского поселения К\*\*\* муниципального района в судебное заседание своего представителя не направили. О дне слушания извещены своевременно и надлежащим образом, в деле имеется ходатайство о рассмотрении дела в их отсутствие ( л\д. №). Ранее в судебном заседании представитель по доверенности С.В.Н. пояснял, что он выезжал на эти земельные участки и подтверждает, что большая часть беседки и веранда жилого дома расположены на земельном участке Д.С.В. В полномочия сельского поселения не входит оформление градостроительных планов, так как это полномочия администрации К\*\*\* района.

Третье лицо по делу администрация К\*\*\* муниципального района в судебное заседание своего представителя не направили, о дне слушания извещены своевременно и надлежащим образом. В деле имеется ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие их представителя ( л\д. №).

Выслушав явившиеся стороны, исследовав материалы гражданского дела, заключение экспертизы, показания свидетелей Б.С.А. А.А.Н., суд приходит к следующему выводу.

В соответствии со ст. 218, 219 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 здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Ст.2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 02.11.2013) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В соответствии с разъяснениями, данными в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В судебном заседании установлено, что Д.С.В. принадлежит на праве собственности земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь <данные изъяты> кв.м., по адресу <адрес>, кадастровый номер №.

Право собственности на этот земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ запись №, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права ( л\д.№).

С.М.З. принадлежит на праве собственности земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, общая площадь <данные изъяты> кв.м., по адресу <адрес>, кадастровый номер №; незавершенный строительством жилой дом, площадью <данные изъяты> кв.м., расположенный по адресу: <адрес>; нежилое строение беседка - летняя кухня, площадью <данные изъяты> кв.м., расположенная по адресу <адрес>.

Право собственности на данные объекты недвижимости зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответственно от ДД.ММ.ГГГГ №, от ДД.ММ.ГГГГ № от ДД.ММ.ГГГГ №, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (л\д. №).

Истцом заявлено требование об оспаривании права собственности С.М.З. на самовольные постройки: незавершенный строительством жилой дом, площадью <данные изъяты> кв.м., расположенный по адресу: <адрес> и нежилое строение беседка - летняя кухня, площадью <данные изъяты> кв.м., расположенная по адресу <адрес> по тому основанию, что незавершенные строительством жилой дом частично расположен на принадлежащем ему земельном участке, а нежилое строение беседка - летняя кухня построен с нарушением градостроительных норм и правил, без соблюдения отступа от границ соседнего земельного участка, так как расположен вплотную к границе его земельного участка.

В соответствии со 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 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 пунктом 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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

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.

В п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", указано, что в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

В судебном заседании установлено, что С.М.З. был предоставлен земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь <данные изъяты> кв.м., по

адресу <адрес>, кадастровый номер № для строительства жилого дома в аренду, сроком на 11 месяцев, на основании распоряжения главы администрации К\*\*\* муниципального района <адрес> № от ДД.ММ.ГГГГ ( л\д. №), и с ней был заключен договор аренды от ДД.ММ.ГГГГ № для строительства индивидуального жилого дома.

В материалах дела имеется акт выбора земельного участка для строительства от ДД.ММ.ГГГГ года, выполненный в соответствии с законодательством, выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома на этом земельном участке от ДД.ММ.ГГГГ № (л\д. №), а распоряжением главы К\*\*\* муниципального района Костромской области от ДД.ММ.ГГГГ № (л\д.№) был утвержден градостроительный план земельного участка для строительства жилого дома, и гостевого домика.

В последствии на основании распоряжения главы администрации К\*\*\* муниципального района № от ДД.ММ.ГГГГ (л\д.№) данный земельный участок был передан С.М.З. М.З. в собственность за плату и ДД.ММ.ГГГГ с ней был заключен договор-купли продажи земельного участка (л\д.№) и зарегистрировано право собственности.

Границы этого земельного участка были определены на местности в результате межевания, выполненного ООО «Костромское землеустроительное проектно-изыскательное предприятие и утверждено ДД.ММ.ГГГГ, и в этом же году поставлен на уточненный кадастровый учет с такими границами и площадью.

При проведении межевания этого земельного участка все границы земельного участка были согласованы с заинтересованными лицами, имеющими права на смежные земельные участки, о чем свидетельствует акт согласования границ земельного участка, имеющийся в межевом плане (л\д. №).

В соответствии с кадастровым паспортом объекта незавершенного строительства от ДД.ММ.ГГГГ (л\д.№), на этом земельном участке в наличии имелся незавершенный строительством жилой дом №, общей площадью застройки <данные изъяты> кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства- 35% и расположен он на земельном участке таким образом, что имеются отступы от всех границ смежных земельных участков.

Распоряжением главы администрации К\*\*\* муниципального района <адрес> № от ДД.ММ.ГГГГ (л\д. №) С.М.З. было согласовано размещение индивидуального жилого дома на этом земельном участке.

Однако в судебном заседании установлено, что, беседка - летняя кухня фактически расположена полностью, а незавершенный строительством жилой дом частично на земельном участке, не принадлежащем на праве собственности С.М.З.

Доводы С.М.З. о том, что часть этих строений расположена не на земельном участке, принадлежащем Д.С.В., поскольку его участок находится в другом месте, не нашли своего подтверждения. В материалах дела имеется межевой план земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ, принадлежащего Д.С.В., из которого следует, что одна из границ этого земельного участка является смежной с земельным участком, принадлежащим С.М.З.

Кроме того, ДД.ММ.ГГГГ К\*\*\* районным судом было рассмотрено гражданское дело по иску С.М.З. к Д.С.В. о признании незаконным акта согласования местоположения границ этого земельного участка, признании незаконным межевого дела, и сведений внесенных в государственный кадастр недвижимости о местоположении границ земельного участка, по которому было вынесено решение об их удовлетворении. Однако апелляционным определением Костромской областного суда от \*\*\* года это решение К\*\*\* районного суда было отменено и вынесено новое решение об отказе в иске С.М.З. в удовлетворении всех заявленных требований.

Так же по заключению строительно-технической экспертизы, выполненной экспертами Центра судебных и негосударственных экспертиз «Индекс», проведенной по определению К\*\*\* районо суда от ДД.ММ.ГГГГ, следует, что основная часть беседки находится на территории

земельного участка Д.С.В.. На территории земельного участка, принадлежащего С.М.З. расположена небольшая часть беседки в виде трапеции. Среднее расстояние от внешней границы беседки до границы участка - <данные изъяты> м, (высота трапеции). Площадь данной трапеции составляет <данные изъяты> кв.м..

Площадь расположенной на территории участка Д.С.В., части беседки - летней кухни составляет <данные изъяты> кв.м. или 95% от общей площади беседки. Кроме того, на территории земельного участка Д.С.В. располагается часть крыльца беседки площадью <данные изъяты> кв.м. или 35% от площади крыльца.

Так как граница земельного участка, принадлежащего С.М.З. проходит по наружной грани стены незавершенного строительства жилого дома (гостевого домика), весь сруб незавершенного строительства жилого дома расположен на территории земельного участка С.М.З.. На территории земельного участка Д.С.В. располагается часть открытой деревянной террасы, размером <данные изъяты> кв.м. с кирпичными и деревянными столбами на уровне подполья. Площадь расположенной на территории земельного участка Д.С.В. части незавершенного строительства жилого дома составляет <данные изъяты> кв.м.

Данное заключение эксперта согласуется с другими материалами гражданского дела и не оспорено сторонами, поэтому суд принимает это заключение как допустимое доказательство по делу.

Следовательно, спорные строения построены С.М.З. с нарушением прав собственника земельного участка, на котором они частично расположены, а именно истца по делу Д.С.В..

Доказательств того, что Д.С.В. давал письменное согласие С.М.З. на строительство этих строений, в том числе и на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности С.М.З., суду не предоставлено.

Факт того, что Д.С.В. принимал участие в строительстве этих строений, что нашло свое подтверждение в судебном заседании, по мнению суда, не может быть расценено, как согласие на строительство на земельном участке, принадлежащем Д.С.В..

Как установлено в судебном заседании земельный участок был приобретен им без определения границ на местности. Межевание этого земельного участка им было проведено только ДД.ММ.ГГГГ.

При таких обстоятельствах Д.С.В. вправе, как собственник земельного участка, на котором находятся части строений, принадлежащих С.М.З. требовать их сноса.

Так Верховный Суд в своем Постановлении Пленума № 10 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», разъяснил, что, применяя статью 222 ГК РФ, судам необходимо учитывать, что собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

При этом суд приходит к выводу, что по выше изложенным основаниям подлежит сносу в полном объеме беседка - летняя кухня, и часть незавершенного строительства жилого дома, состоящей из открытой террасы, поскольку большая часть беседки - летней кухни и эта терраса, расположены именно на земельном участке Д.С.В.

Согласно заключению эксперта, снести только часть беседки - летней кухни, с оставлением части строения, расположенного на земельном участке, принадлежащем С.М.З. не представляется возможным, учитывая, что 95% от общей площади беседки находится на земельном участке Д.С.В.

Не представляется возможным, по заключению эксперта и перемещение этого строения без нарушения целостности строения.

По заключению эксперта на территории земельного участка, принадлежащего Д.С.В. находится часть открытой деревянной террасы размером <данные изъяты> м. с кирпичными и деревянными столбами на уровне подполья, площадью <данные изъяты> кв.м.

По заключению эксперта возможен снос части незавершенного строительством жилого дома, состоящей из открытой террасы и расположенной на земельном участке, принадлежащем Д.С.В., но при этом основное строение (сруб) незавершенного строительством жилого дома наружной гранью стены располагаться по границе земельного участка Д.С.В. без соблюдения п. 7.1 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», согласно которой расстояние от границы участка должно быть не менее: до стены жилого дома - 3 метров, до хозяйственных построек - 1 метра. Без отступа от границы участка возможно при блокировке построек. На смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований, приведенных в разделе 15 настоящего свода правил.

Однако суд приходит к выводу, что сохранить и основное строение в том виде, в каком оно находится в настоящее время, так же не представляется возможным и требование Д.С.В. о сносе всего незавершенного строительством жилого дома подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, что это строение - незавершенный строительством жилой дом является самовольной пристройкой в силу требований ст. 222 ГК РФ, поскольку построено с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Так по заключению эксперта (л.д.№) при строительстве этого объекта нарушены некоторые требования строительных норм и правил. Согласно СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции» п.7.3. Кладку кирпичных цоколей зданий необходимо выполнять из полнотелого керамического кирпича. Применение для этих целей силикатного кирпича не допускается. Однако подземная часть фундамента выполнена из тяжелого бетона. Надземная часть (цоколь), а также отдельно стоящие столбы на уровне цоколя возведены из силикатного кирпича и частично из деревянных стоек (бревен) ( л/д №). Ограничения связаны с тем, что силикатный кирпич теряет свои прочностные качества при воздействии на него влаги. Все столбы и цокольные части стен построек выполнены из силикатного кирпича, что является существенным нарушением строительных норм и может привести к потере устойчивости строения при длительном или непродолжительном интенсивном замачивании кладки цоколя и столбов.

П.7.90. Отклонение в размерах и положении каменных конструкций от проектных, не должно превышать параметры, указанные в таблице.34.

Измерения, произведенные при обследовании строений показали, что отклонения поверхностей кладки стен и столбов от вертикали достигают 30 мм, а неровности на вертикальной поверхности кладки составляют 25 мм на 2 метра, что превышает предельные отклонения.

В соответствии с СП 31-105-2002 «Проектирование и строительство энергоэффективных одноквартирных жилых домов с деревянным каркасом»: п.5.5.1.3 Наружные колонны (столбы) должны быть заанкерены в фундаментах и соединены с конструкциями перекрытий с помощью анкерных болтов.

П.7.2.1. Каркас стен состоит из вертикальных стоек и горизонтальных элементов...При отсутствии жестких обшивок должны использоваться диагональные связи жесткости или распорки.

Приведенные выше требования призваны обеспечить устойчивость и надежность деревянных столбов здания. Однако все деревянные столбы, установленные на отдельных участках под гостевым домиком, не имеют креплений по верху и по низу. Так же отсутствуют какие-либо распорки для обеспечения их устойчивости. Измеренное отклонение от вертикали одного из деревянных стоек составило 40 мм (53мм на 1 метр). Все конструкции гостевого дома установлены на столбы (кирпичные или деревянные) без обеспечения конструктивных мер по предотвращению их

опрокидывания. Под срубом между столбами, на которые опираются несущие балки, выполнены кирпичная кладка (забирка) без перевязки с ним. Такое конструктивное решение не обеспечивает достаточную надежность конструкций и может привести к тому, что эти строения потеряют устойчивость и развалиться при неблагоприятных внешних воздействиях (например сильных ветровых нагрузках). Кроме этого нельзя исключить подвижек мелкозаглубленных фундаментов стен и столбов вместе с грунтом основания, так как строения находятся на склоне. Крутизна склона в нижней части гостевого домика составляет в среднем 9%, под беседкой 11%. При осмотре сруба гостевого домика выявлено, что отдельные бревна имеют продольные несквозные трещины, шириной раскрытия до 15мм. Суммарная длина трещин превышает  $\sqrt{2}$  длины конструкций, что не допускается по ГОСТ 11047-90 «Детали и изделия деревянные для малоэтажных жилых и общественных зданий». Данные дефекты являются значительными (п.111.56 Классификатора основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов), а именно пороки используемой древесины для изготовления конструкций превышают допустимые значения по результатам выборочной проверки являются значительным дефектом по ГОСТ 15467-79.

Устройство кровли из рулонных материалов по разреженной обрешетке не соответствует требованиям свода правил «СП 17.13330. Кровли, Актуализированная редакция СНиП 11-26-76». Данное нарушение привело к массовым протечкам и замачиванию деревянных конструкций. Из-за протечек с кровли террасы на деревянных конструкциях крыши имеются повреждения плесенью и гнилью. Так же имеются обширные участки замачивания деревянного пола и несущих балок.

Все вышеизложенные замечания по кладке столбов из силикатного кирпича относятся так же и к беседке. Отклонения поверхностей столбов от вертикали и их кривизна здесь также достигают 30мм.

Конструктивная схема беседки решена с шатровой крышей с подводкой всех стропильных ног в одну точку в центре. Опора крыши в центре или в промежуточных точках отсутствует. Стропила опираются на шестиугольный сруб беседки и создают распорные (опрокидывающие) усилия на него. На уровне верха стен нет жесткого горизонтального диска, воспринимающего распорные усилия (например, перекрытия). Отсутствуют также растяжки. Такая конструкция схемы беседки не обеспечивает достаточную надежность работы конструкций и могут привести при больших снеговых нагрузках к отклонению стен от вертикали и потери их устойчивости.

Результаты обследования показывают, что гостевой домик и беседка находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии и создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Перемещение строений может быть осуществлено только путем разборки крыши и сруба и их сборки на новом месте. При этом фундамент (в том числе цокольные части) подлежат возведению заново. Перемещение беседки без нарушения его целостности так же невозможно.

Кроме того, из материалов дела следует, что на гостевой домик разрешение на строительство не было получено, что так же подтвердил и в своем заключении эксперт (л\д. №).

В соответствии со ст. 222 ГК РФ 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.

В данном случае данное строение создает угрозу жизни и здоровью граждан, в том числе и истцу по делу Д.С.В., поскольку не завершённый строительством жилой дом построен под уклоном в сторону земельного участка, принадлежащего Д.С.В.

В соответствии с п.30 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в соответствии со статьей 130 ГК РФ объекты незавершённого строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое



строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

В соответствии с разъяснением Пленума Верховного суда РФ, данные в п. 23 и 52 Постановления от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что требования Д.С.В. подлежат удовлетворению в полном объеме.

При этом суд считает, что ходатайство ответчика о применении срока исковой давности, удовлетворению не подлежит.

В силу статей 304, 305 ГК РФ собственник или иное лицо, владеющее имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. На такое требование исковая давность не распространяется (статья 208 ГК РФ).

Иск о сносе самовольной постройки, предъявленный в защиту своего права на земельный участок лицом, которое не лишено владения этим участком, следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения. Поэтому к такому иску подлежат применению правила статьи 208 ГК РФ.

В данном случае требование о сносе самовольных построек было заявлено владеющим собственником земельного участка, на котором они были возведены, в связи с чем, подлежит применению к нему положения ГК РФ о негативном иске (статьи 304, 208).

На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность так же не распространяется.

Так статья 11 ГК РФ устанавливает, что защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется в судебном порядке. В соответствии со статьей 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Иск о сносе созданной с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил или без получения необходимых разрешений самовольной постройки, сохранение которой нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан, рассматривается по правилам гражданского судопроизводства. Однако такой иск не

направлен на защиту гражданских прав не только конкретного лица, но и в отношении неопределенного круга лиц.

Не пропущен срок в данном случае Д.С.В. и по требованию об оспаривании права собственности С.М.З., поскольку течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ (Постановление Пленума Верховного суда РФ № 10 от 29.04.2010 года).

Согласно выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним и свидетельства о государственной регистрации права (л.д. №) право собственности на беседку - летнюю кухню зарегистрировано С.М.З. на свое имя ДД.ММ.ГГГГ. С исковым заявлением Д.С.В. обратился в суд ДД.ММ.ГГГГ, то есть в течение трех летнего срока исковой давности.

Право собственности на незавершенный строительством жилой дом зарегистрировано С.М.З. ДД.ММ.ГГГГ года, что подтверждается выпиской из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним (л\д. №). Доказательств того, что именно с этого момента Д.С.В. стало известно о регистрации такого права на имя С.М.З. не предоставлено.

Кроме того, в данном случае прекращение права собственности на эти объекты возникает из требований о сносе, на которые, как указано ранее, срок исковой давности не распространяется.

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

#### Р Е Ш И Л:

Требования Д.С.В. к С.М.З. удовлетворить.

Признать недействительным зарегистрированное право собственности на объект самовольного строительства - беседку - летнюю кухню, площадью <данные изъяты> кв.м., кадастровый номер: №, по адресу: <адрес> за С.М.З., погасив запись о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Признать недействительным зарегистрированное право собственности на объект самовольного строительства - незавершенный строительством жилой дом площадью <данные изъяты> кв. м, инв. № (литер А), кадастровый номер: №, расположенный по адресу: <адрес> за С.М.З., погасив запись о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Обязать С.М.З. снести за свой счет незавершенный строительством жилой дом площадью <данные изъяты> кв.м, инв. № (литер А), кадастровый номер: №, расположенный по адресу: <адрес> и беседку - летнюю кухню, площадью <данные изъяты> кв.м., расположенную по адресу <адрес>., освободив земельный участок, принадлежащий Д.С.В., кадастровый номер №, площадью <данные изъяты> кв.м. по адресу <адрес>.

Решение в течение месяца со дня вынесения мотивированного решения, которое будет изготовлено 30 сентября 2014 года, может быть обжаловано в Костромской областной суд с подачей жалобы через К\*\*\* районный суд.

Судья:

