

Дело _____

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

22 декабря 2010 года

г.Новосибирск

Октябрьский районный суд города Новосибирска в составе:

Судьи

Пашенко Е.В.,

При секретаре

Тартачаковой А.Ю..

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску _____

_____ к _____ и _____ об
устранении препятствий в пользовании собственностью, установлении сервитута и сносе
хозяйственной постройки,

УСТАНОВИЛ:

_____ обратилась в суд с иском к _____ и _____ с учетом
изменений исковых требований об устранении препятствий в пользовании собственностью,
установлении сервитута и сносе хозяйственной постройки. В обоснование заявленных
исковых требований ссылается на то, что является собственником индивидуального жилого
дома и земельного участка по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, д.289. Ответчики
являются собственниками долей в праве собственности на индивидуальный жилой дом и
земельный участок по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, д.287, при чем половиной
земельного участка и хозяйственными постройками со стороны дома истца пользуется
ответчик _____

Ответчиком _____ в 2008г. на принадлежащем ей земельном участке был
возведен сарай, обозначенный в техническом паспорте литерой Г1, который находится в
непосредственной близости от принадлежащего истцу дома. Размещение данного сарая
нарушает действующие строительные нормы и правила в части противопожарных расстояний.
Кроме того, эксплуатация данного сарая возможна только с участка истца, его крыша нависает
над участком истца и во время дождя вода размывает посадки.

Также истец указывает на то, что ее дом находится на небольшом (от 20 до 75 см.)
расстоянии от границы участков истца и ответчиков. Для обслуживания своего дома, истцу
необходим участок, шириной 1,25м. вдоль всей стены дома со стороны участка ответчиков,
площадью 17 кв.м.

На основании изложенного, руководствуясь ст.209, 304 ГК РФ, истец просит устранить
препятствия в пользовании принадлежащим ей индивидуальным жилым домом 287 по
ул.Тургенева в г.Новосибирске со стороны ответчиков, признав за ней право ограниченного
пользования частью чужого земельного участка, расположенного по адресу: г.Новосибирск,
ул.Тургенева, 289, вдоль стены дома 287 по ул.Тургенева в г.Новосибирске, площадью 17
кв.м., установить размер ежемесячной платы за пользование данной частью чужого
земельного участка в размере 102 руб., а также просила обязать ответчика _____,
снести за ее счет хозяйственную постройку (литера Г1), находящуюся на земельном участке
по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, 289. Также истец просила взыскать в свою пользу с
ответчика _____ расходы на оплату услуг представителей в размере 20 000 руб.,
расходы на проведение экспертиз в размере 30 620 руб., расходы на проведение оценки
размера арендной платы в размере 1 900 руб.

В судебном заседании истец и ее представитель, действующий на основании
доверенности, поддержали заявленные исковые требования, настаивали на их удовлетворении
по основаниям, указанным в исковом заявлении.

В судебном заседании ответчик _____ и ее представитель, действующий по
устному ходатайству, возражали против удовлетворения заявленных исковых требований в
полном объеме. В отзыве указали, что спорный сарай возведен в пределах границ земельного
участка, находящегося в собственности ответчика, из бетонных блоков, его крыша покрыта
железом, в связи с чем, он имеет высокую степень огнестойкости. Актом осмотра от
01.04.2010г. спорного служебного строения установлено, что атмосферные осадки и вода от
таяния снега отводятся по желобу и водосточной трубе на участок ответчика. Также указали,

что предоставление части своего участка в ограниченное пользование истца возможно, однако, были не согласны с размерами и площадью такого участка, а также с размером платы, который должен учитывать размеру причиненных убытков ответчику.

В судебное заседание ответчик _____ не явился, извещен, ранее просил рассматривать дело в его отсутствие, в предыдущих судебных заседаниях возражал против удовлетворения заявленных исковых требований.

В судебное заседание представитель третьего лица – Мэрии г.Новосибирска не явился, извещен надлежащим образом, уважительных причин своей неявки и возражений на иск не представил.

Выслушав стороны и их представителей, исследовав письменные доказательства, суд приходит к выводу, что исковые требования истца являются обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению.

Судом установлено, что _____ является собственником индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, д.287, площадью 85,8 кв.м. (л.д.156) и земельного участка, кадастровый номер 54:35:073380:36, площадью 366 кв.м. (л.д.155, 157). Границы данного земельного участка зафиксированы в кадастровом паспорте (л.д.158-160).

_____ и _____ являются собственниками по 1/2 доли каждый в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, д.289, площадью 112,1 кв.м. (л.д.15), а также земельного участка, кадастровый номер 54:35:073380:0022, площадью 594 кв.м., в размере 60/100 и 40/100 долей, соответственно (л.д.16).

Согласно технического паспорта индивидуального жилого дома по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, д.289, по данному адресу имеется служебное строение, обозначенное литерой Г1, площадью 8,0 кв.м., материал стен – блоки (л.д.132-136).

Согласно ст. 209 собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

Согласно экспертному заключению Новосибирского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», служебное строение (литера Г1) выполнено из газобетонных блоков. Крыша постройки односкатная с организованным водостоком. Конструкции крыши выполнены из стропил (брус 50 * 150 (h) мм), уложенных на продольные стены. По стропилам настелены доски с последующим покрытием металлическим профилированным листом. Фундамент бетонный ленточный. На момент обследования деформаций, трещин, отклонения стен служебного строения от вертикальной плоскости – не выявлено. Деформаций элементов крыши – не выявлено. Состояние конструкций хозяйственной постройки (литер Г1) – работоспособное. Степень огнестойкости – III (третья).

Жилой дом 287 по ул.Тургенева в г.Новосибирске имеет смешанную конструкцию стен: основной объем дома (литер А) – кирпичные толщиной 380 мм., пристрой (литер А1) – кирпичные, толщиной 510 мм., пристрой (литер А2) – шлакобетонные, толщиной 240 мм. Перекрытие жилого дома деревянное по балкам. Крыша основного объема (литер А) и пристроя (литер А1) двускатная стропильной системы, пристроя (литер А2) односкатная стропильной системы. Фундамент жилого дома – бетонный, ленточный. Степень огнестойкости здания – III (третья).

Служебная постройки (литера Г), расположенная на земельном участке жилого дома 289 по ул.Тургенева в г.Новосибирске, находится на расстоянии 960 мм. от жилого дома 287 по ул.Тургенева г.Новосибирска и на расстоянии 250-280 мм. от границы земельных участков жилых домов 287 и 289 по ул.Тургенева в г.Новосибирске, согласно сведениям Государственного кадастра.

Расположение хозяйственной постройки (литер Г1) на земельном участке жилого дома 289 по ул.Тургенева в г.Новосибирске на границе с земельным участком жилого дома 287 по той же улице – нарушает бытовые и санитарные нормы СНиП 2.07.01-89* п.2.12*,

Примечания*1, согласно которому хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м.

Противопожарное расстояние между хозяйственной постройкой (литер Г1) на земельном участке жилого дома 289 по ул.Тургенева в г.Новосибирске и жилым домом 287 по той же улице составляет 960 мм., что нарушает требования СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложения 1* «Противопожарные требования», п.1*, таблицы 1*, согласно которым расстояние между ними должно быть не менее 8 м. (л.д.225-231).

В соответствии со ст.ст. 40, 41 Земельного кодекса РФ собственники земли, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ, самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное без получения необходимых на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Учитывая, что факт возведения данного строения _____ не оспаривался, указанное служебное строение (литер Г1) возведено ею в нарушение требований противопожарной безопасности, градостроительных, строительных и иных правил и норм, приведших к существенному нарушению прав истца, создающих угрозу жизни и здоровью граждан, у суда имеются основания признать данное строение самовольной постройкой и обязать ответчика _____ снести данную самовольную постройку (литер Г1) на земельном участке по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, д.289.

В соответствии с ч.1 ст. 206 ГПК РФ при принятии решения суда, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

В случае, если указанные действия могут быть совершены только ответчиком, суд устанавливает в решении срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено (ч.2 ст.206 ГПК РФ).

Исходя из указанной нормы права, суд устанавливает _____ срок для сноса самовольной постройки – служебного строения (литер Г1) в течение двух месяцев с момента вступления настоящего решения в законную силу; если _____ не исполнит решение в течение установленного срока, _____ вправе совершить эти действия за счет ответчика _____ с взысканием с нее необходимых расходов.

Довод ответчика о том, что данное строение выполнено из негорючих материалов, не может быть принято во внимание, поскольку опровергается доводами судебной экспертизы, не доверять которым у суда нет оснований, в связи с чем соответствующие требования истца являются обоснованными.

Решая вопрос об обоснованности требования истца об установлении сервитута, суд исходит из следующего.

В соответствии с ч.1 ст.274 ГК РФ, собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Согласно экспертному заключению Новосибирского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», минимальное расстояние от стены, необходимое для прохода вдоль юго-восточной стороны индивидуального жилого дома 287 по ул.Тургенева г.Новосибирска составляет 1,25м., согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Юго-восточная сторона жилого дома № 287 по ул.Тургенева г.Новосибирска согласно техническому паспорту имеет длину – 15,95м. Для обеспечения нормативного прохода вдоль юго-восточной стороны дома, ее обслуживания и эксплуатации требуется минимальная площадь 23,06 кв.м. (л.д.225-231). План такого участка также содержится в экспертном заключении (приложение Б) (л.д.235).

При этом, согласно экспертному заключению Новосибирского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», для эксплуатации, обслуживания и поддержания в эксплуатационном состоянии юго-восточной стены индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, д.287, необходима часть земельного участка с кадастровым номером 54:35:073380:22, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, д.289, площадью 17 кв.м. (л.д.205-209). Границы такой части земельного участка с кадастровым номером 54:35:073380:22, принадлежащего ответчикам, определены в Приложении № 3 к экспертному заключению (л.д.212).

Доказательств иного, меньшего, размера части земельного участка ответчиков, необходимого для эксплуатации индивидуального жилого дома истца либо отсутствия такой необходимости, ответчиками суду не представлено.

Исходя из экспертного заключения, суд приходит к выводу, что возможность прохода, надлежащей эксплуатации и обслуживания юго-восточной стены индивидуального жилого дома истца, невозможна без установления сервитута на часть чужого земельного участка с кадастровым номером 54:35:073380:22, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, д.289, в пределах границ, обозначенных на плане – приложении № 3 к экспертному заключению, подготовленному Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», площадью 17 кв.м., а требования истца в этой части являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

В соответствии с ч.5 ст.274 ГК РФ, собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Согласно отчета ООО «Заря» № 11223 от 25.12.2009г. месячная арендная плата за 1 кв.м. земельного участка, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, д.289 по состоянию на 23.12.2009г. составляет округленно 6 руб. (л.д.81-95).

Доказательств иного размера платы за пользование частью чужого земельного участка сторонами суду не представлено. Учитывая, что часть земельного участка, предоставляемая истцу в качестве сервитута, будет использоваться только для прохода, надлежащей эксплуатации и обслуживания юго-восточной стены индивидуального жилого дома истца, суд считает данный размер платы разумным и устанавливает его в размере 102 руб. в месяц (6 руб. * 17 кв.м.).

При этом, суд учитывает, что земельный участок ответчиков находится в общей долевой собственности, их доли в натуре не выделены, а, следовательно, указанная плата подлежит разделению между ответчиками _____ и _____ пропорционально

размеру их долей в праве общей долевой собственности на земельный участок (60/100 и 40/100 соответственно).

Таким образом, _____ право ограниченного пользования частью чужого земельного участка должна будет выплачивать _____ по 61 руб. 20 коп. в месяц, и 40 руб. 80 коп. в пользу _____ (102 руб. * 0,6 и 102 руб. * 0,4)

В случае наличия оснований для изменения размера такой платы, каждая из сторон вправе обратиться в суд с соответствующим иском.

Решая вопрос о взыскании расходов на проведение экспертизы и расходов на оценку, суд учитывает, что данные расходы подлежат возмещению на основании ст.98 ГПК РФ в связи с удовлетворением заявленных исковых требований.

Однако, учитывая, что исковые требования были предъявлены истцом к обоим ответчикам, расходы на проведение экспертизы в размере 30 620 руб. (л.д.271) и расходы на оценку в размере 1 900 руб.(л.д.269, 270) были понесены истцом в связи с рассмотрением всех требований, требования о взыскании расходов предъявлены только к _____, а основания для выхода за пределы исковых требований отсутствуют, суд приходит к выводу, что данное требование должно быть удовлетворено частично, а именно с _____ в пользу _____. подлежат взысканию расходы на проведение экспертизы в размере 15 310 руб. и расходы по оценке в размере 950 руб.

Требования истца о взыскании с ответчика _____ расходов на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб. подлежат частичному удовлетворению на основании ст.100 ГПК РФ, с учетом требований разумности и справедливости, сложности рассматриваемого дела, степени участия представителя в рассмотрении дела, в размере 3 000 руб.

Руководствуясь ст.ст. 98, 100, 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования _____ к _____ и _____ об устранении препятствий в пользовании собственностью, установлении сервитута и сносе хозяйственной постройки, удовлетворить частично.

Обязать _____ в течение двух месяцев с момента вступления в законную силу решения суда снести самовольно возведенную постройку – служебное строение, расположенное на земельном участке по адресу: г.Новосибирск ул.Тургенева, дом 289 (литер Г1) по ситуационному плану, составленному Новосибирским филиалом ФГУП Новосибирский филиал «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» 10.11.2009 года. Если _____ не исполнит решение в течение установленного _____ вправе совершить эти действия за счет _____ с взысканием с нее необходимых расходов.

Признать за _____ право ограниченного пользования частью чужого земельного участка с кадастровым номером 54:35:073380:22, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, д.289, в пределах границ, обозначенных на плане – приложении № 3 к экспертному заключению, подготовленному Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», площадью 17 кв.м., для эксплуатации юго-восточной стены жилого дома 287 по ул.Тургенева в г.Новосибирске.

Установить для _____ размер платы за право ограниченного пользования частью чужого земельного участка с кадастровым номером 54:35:073380:22, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева, д.289, в пределах границ, обозначенных на плане – приложении № 3 к экспертному заключению, подготовленному Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», площадью 17 кв.м., для эксплуатации юго-восточной стены жилого дома 287 по ул.Тургенева в г.Новосибирске, в размере 102 рублей в месяц, при этом размер платы в пользу _____

_____ составляет 61 руб. 20 коп. в месяц, размер платы в пользу _____
_____ составляет 40 руб. 80 коп. в месяц.

Взыскать с _____ в пользу _____
расходы на проведение экспертизы в размере 15 310 руб., расходы на оценку в размере 950
руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 3 000 руб., а всего взыскать 19 260
руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований _____
_____отказать.

Решение суда может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение
десяти дней.

Судья: _____ /подпись/ _____ Пащенко Е.В.

Подлинник решения суда от 22.12.2010 года подшит в гражданском деле № 2-145/10,
находящемся в Октябрьском районном суде города Новосибирска.

Судья _____ Пащенко Е.В.

Секретарь _____ Гартачакова А.Ю.

