

Дело № 2-321/2018г.

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Омск

21 февраля 2018 года

Ленинский районный суд г. Омска в составе

председательствующего судьи Шаленовой М.А.

при секретаре судебного заседания Журавской О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к ФИО2 о понуждении демонтировать кирпичный забор и строения на земельном участке,

У С Т А Н О В И Л:

ФИО1 обратился в Ленинский районный суд г. Омска с иском к ФИО2 о понуждении демонтировать кирпичный забор и строения на земельном участке. В обоснование заявленных требований истец указал, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу ***, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным 23.08.2011г. Согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, смежный участок по адресу *** принадлежит ФИО2. На земельном участке ответчика с грубыми нарушениями строительных и противопожарных нормативов возведены несколько построек - беседка, мангальная зона, баня, которые нарушают права и законные интересы истца. Минимальные расстояния до границы соседнего участка от других построек по санитарно-бытовым условиям должны быть 1 метр, а от беседки, мангальной зоны и бани ответчика отступы вообще отсутствуют, они возведены ровно по границе участков. При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м. от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок, а у ответчика кровля бани нависает над участком истца и все осадки отводятся на его территорию. Кроме того, площадь огороженной ответчиком территории существенно превышает площадь, находящегося в ее собственности земельного участка. Кирпичное **ограждение** с фасадной части вынесено за установленные границы земельного участка, незаконно захвачена земля общего пользования, что затрудняет проезд по аллее. С целью мирного урегулирования данной проблемы 13.11.2017г. истцом в адрес ответчика была направлена претензия, но ФИО2 в отделение почтовой связи за получением претензии не явилась. С учетом изложенного ФИО1 просил суд

обязать ФИО2 демонтировать кирпичный забор, огораживающий земельный участок с кадастровым номером *** и расположенный на территории земельного участка ***; демонтировать размещенные на земельном участке с кадастровым номером *** вплотную с границей земельного участка с кадастровым номером *** строения: беседку, кирпичную мангальную зону и баню.

Истец ФИО1 в судебное заседание не явился, о времени и месте слушания дела извещен надлежаще; о причинах неявки суду не сообщил.

В ходе судебного разбирательства истцом ФИО1 заявленные требования были уточнены, в связи с чем он просит суд обязать ФИО2 демонтировать часть беседки из бревна и ее кровли, часть кирпичной мангальной зоны, а также часть кирпичной бани и ее кровли, расположенные на земельном участке с кадастровым номером *** на расстоянии менее 1 метра от границы с земельным участком ***; демонтировать кирпичный забор, огораживающий земельный участок с кадастровым номером *** и расположенный на территории земельного участка ***.

Представитель истца по доверенности ФИО3 в судебном заседании заявленные требования поддержала в полном объеме по указанным основаниям. Дополнительно суду пояснила, что для истца не имеет принципиального значения способ устранения нарушения его прав, ему необходимо лишь соблюдение установленного законодательством расстояния от спорных строений ответчика до забора на границе двух земельных участков.

Ответчик ФИО2 в судебное заседание не явилась, о времени и месте слушания дела извещена надлежаще; о причинах неявки суду не сообщила.

Представитель ответчика по доверенности ФИО4 в судебном заседании уточненные исковые требования не признала, считает, что первое требование заявлено некорректно. Не отрицает того, что баня, мангальная площадка и беседка построены с нарушениями строительных правил. Ответчик готова после таяния снега на земельном участке и просыхания земельного участка в срок до 01.07.2018 г. устранить нарушения строительных правил, в связи с чем ФИО2 уже проведены консультации со строителями. В соответствии с консультацией специалиста способ устранения нарушений может быть не только путем демонтажа. По второму исковому требованию ФИО4 считает, что иск заявлен ненадлежащим истцом, так как спорный участок является землей общего пользования, то есть является собственностью всех членов СНТ. Каких-либо полномочий на обращение с иском об устранении нарушений на землях общего пользования ФИО1 члены СНТ не предоставляли. ФИО4 не отрицает также, что земельный участок на границе с землями общего пользования огорожен кирпичной стеной (забором), но данное **ограждение** находится на одной линии с **ограждениями** земельных участков иных членов СНТ. Действительно у других членов СНТ **ограждения** выполнены из металлопрофиля, но, по сути, они

ограждают земельные участки аналогично кирпичному **ограждению** . Ранее полагала, что истцом не доказано нахождение кирпичного **ограждения** на земельном участке общего пользования. По результатам экспертного исследования полагала, что истцом не доказано существенное нарушение права истца данным **ограждением** . Считает, что перед земельными участками истца и ответчика имеется пустырь, на котором паркуются члены **СНТ** , в т.ч. на нем находится гараж истца. Площадь пустыря позволяет развернуться любому автомобилю. У истца нет необходимости проезжать на автомобиле вглубь садоводства. Доказательств предоставления собственниками земель общего пользования в **СНТ** «Урожай» части земельного участка для установки кирпичного **ограждения** ответчиком не представлено.

Представитель третьего лица - **СНТ** «Урожай» по доверенности ФИО5 в судебном заседании полагала заявленные требования подлежащими удовлетворению. По сведениям, представленным ей председателем **СНТ** , земли общего пользования, граничащие с фасадной частью земельного участка ответчика, ФИО2 и ее предшественникам не передавались.

Заслушав доводы сторон, исследовав материалы гражданского дела и представленные письменные доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно п. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

В силу ст. 60 ЗК РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка (пп. 2 п. 1); 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 (пп. 4 п. 2).

Пунктом 2 ст. 62 ЗК РФ предусмотрено, что на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Из п. 3 ст. [76](#) ЗК РФ следует, что приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков осуществляются юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Распоряжением Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска № 14893-р от 29.12.2008г., СНТ «Урожай» в собственность бесплатно предоставлен земельный участок, относящийся к имуществу общего пользования из состава земель населенных пунктов, площадью 79824 кв.м. для сельскохозяйственного использования под садоводство.

Право СНТ «Урожай» на вышеназванный участок с кадастровым номером *** зарегистрировано 07.04.2009 г.

Из представленного суду межевого плана следует, что в состав вышеназванного земельного участка входит и земельный участок с кадастровым номером ***.

В соответствии с договором дарения от 03.08.2011г. ФИО1 является собственником земельного участка по адресу *** что подтверждается свидетельством о регистрации права от 23.08.2011г.

На основании договора дарения от 28.06.2016г., смежный участок по адресу *** принадлежит ФИО2, что также подтверждается свидетельством о регистрации права от 28.06.2016г.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30.09.2008г. № 22-п (ред. от 14.04.2017г.) утверждены региональные нормативы градостроительного проектирования по Омской области (вместе с «Расчетами показателей для нормативов градостроительного проектирования Омской области»).

Так, согласно п. 4.3.25 нормативов индивидуальные садовые (дачные) участки, как правило, должны быть **ограждены**. **Ограждения** с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5м. Допускается устройство глухих **ограждений** со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

В силу п. 4.3.26 нормативов на садовом (дачном) участке могут возводиться жилое строение (или дом), хозяйственные постройки и сооружения, в том числе: постройки для содержания мелкого скота и птицы, теплицы и другие сооружения с

утепленным грунтом, постройка для хранения инвентаря, баня, душ, навес или стоянка для автомобиля, уборная. Допускается группировать и блокировать строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

Согласно п. 4.3.29 нормативов минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от других построек - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.). При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

Судом по ходатайству стороны истца была проведена судебная землеустроительная экспертиза в ООО «Центр правовой помощи «Цитадель», согласно заключению которой следует, что фактические границы земельного участка по адресу *** отображены на схеме №1. Фактическая площадь земельного участка составляет 698 кв.м.

По данным государственного кадастра недвижимости (кадастровый план территории № 55/ИСХ/18-62851 от 15.02.2018г.) границы земельного участка по адресу *** установлены в соответствии с действующим законодательством. Площадь участка по сведениям единого государственного реестра недвижимости 672 кв.м. Фактические границы земельного участка по адресу *** не совпадают с данными ЕГРН. Разница фактических границ и границ, установленных в ЕГРН отображены на схеме №3. Фактические границы аллеи на земельном участке общего пользования полностью совпадают с границами земельного участка с кадастровым номером ***, принадлежащего СНТ «Урожай». Графически границы аллеи отображены на схеме № 3. Земельный участок с кадастровым номером *** пересекает земельный участок с кадастровым номером ***, принадлежащий СНТ «Урожай». Площадь пересечения составляет 47 кв.м. Границы участка с кадастровым номером *** вынесены вглубь участка с кадастровым номером *** на расстоянии 1.998-2.53м. Земельный участок с кадастровым номером *** пересекает земельный участок с кадастровым номером ***, принадлежащий ФИО1. Площадь пересечения составляет 17 кв.м. Границы участка с кадастровым номером *** вынесены вглубь участка с кадастровым номером *** на расстоянии

0.51м. Экспертом установлено, что строения, принадлежащие ФИО2 (беседка, мангал, баня) частично выстроены на земельном участке ФИО1 Площадь пересечения составляет от 9 до 27 см.

Таким образом, истцом доказано, а ответчиком не отрицается нарушение региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области при возведении беседки, кирпичной мангальной зоны и бани.

В связи с чем суд считает возможным обязать ФИО2 освободить земельный участок с кадастровым номером ***, принадлежащий ей на праве собственности, от строений - беседки, мангальной зоны, бани на расстояние не менее 1 м от межевой границы с земельным участком с кадастровым номером ***, принадлежащим на праве собственности ФИО1, установив для этого срок до 15.06.2018г.

В соответствии со ст. [1](#) Федерального закона от 15.04.1998г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», имущество общего пользования - имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное).

Согласно п. 4 ст. 14 указанного федерального закона земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, предоставляются садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу в собственность. Принятие решений о формировании и об использовании имущества такого объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов в силу пп. 10 п. 1 ст. 21 названного федерального закона отнесено к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных).

Таким образом, вопрос об использовании имущества садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (имущества общего пользования), в том числе об использовании земельного участка, находящегося в его собственности, должен решаться общим собранием членов такого объединения.

Из представленной суду членской книжки садовода следует, что ФИО1 с 20.10.2012 г. является членом СНТ «Урожай».

Следовательно, истец имеет как право пользования земельным участком с кадастровым номером ***, так и право обращения в суд с иском по защите прав на него.

Как разъяснено в п. 2.4 Обзора судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010-2013г.г., утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 02.07.2014г., при рассмотрении споров об устранении препятствий в пользовании общими землями садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения подлежит доказыванию не только факт нарушения ответчиком действующего законодательства, но и то, что такое нарушение привело к существенному ущемлению прав истца в отношении принадлежащего ему имущества.

Доказательств того, что ответчику была предоставлена часть земельного участка общего пользования СНТ «Урожай» ЛАО г. Омска с кадастровым номером 55:36:180205:30 для строительства кирпичного забора, ФИО2 суде не представлено.

Согласно схемы земельного участка № 3, приложенной к вышеназванному заключению эксперта, визуально ширина проезжей части дороги на землях общего пользования членов СНТ сужается на 1/3 часть из-за кирпичного забора, огораживающего земельный участок ответчика. Суд не принимает доводов представителя ФИО2, что истец имеет возможность разворачивать свой автомобиль и парковать его на пустыре, расположенном напротив земельных участков истца и ответчика. Согласно схемы указанный пустырь расположен на земельном участке запретной зоны военного объекта- <данные изъяты>. Использование для парковки и разворота автомобилей указанной запретной зоны является нарушением прав собственника земельного участка <данные изъяты>. Также суд не может согласиться с доводом ответчика о том, что у истца нет необходимости проезжать мимо спорного кирпичного забора вглубь садоводства, т.к. истец не лишен права использовать земли общего пользования.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о возможности удовлетворить и исковое требование об обязанности ответчика демонтировать кирпичный забор, **ограждающий** принадлежащий ей на праве собственности земельный участок с кадастровым номером *** и расположенный на земельном участке общего

пользования СНТ «Урожай» ЛАО г. Омска с кадастровым номером ***, установив для этого срок до 01.06.2018г.

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

РЕШИЛ:

Обязать ФИО2 освободить земельный участок с кадастровым номером ***, принадлежащий ей на праве собственности, от строений - беседки, мангальной зоны, бани на расстояние не менее 1 м от межевой границы с земельным участком с кадастровым номером 55:00:180205:000, принадлежащим на праве собственности ФИО1, в срок до 15.06.2018г.

Обязать ФИО2 демонтировать кирпичный забор, **ограждающий** принадлежащий ей на праве собственности земельный участок с кадастровым номером *** и расположенный на земельном участке общего пользования СНТ «Урожай» ЛАО г. Омска с кадастровым номером ***, в срок до 01.06.2018г.

Решение может быть обжаловано в Омский областной суд через Ленинский районный суд г. Омска в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья Шаленова М.А.

Мотивированное решение по делу изготовлено 26.02.2018 г.

Судья Шаленова М.А.