

Судебная практика по спорам, когда сосед не отступил 1 метр от границы участка



Наиболее частые конфликтные ситуации среди соседей возникают на почве нарушения границ смежных земельных участков. Если затяжные спорные вопросы не удастся урегулировать мирным путем и соседи не прекращают противоправные действия, то отстаивать свои права приходится в судебном порядке.

Нарушение границ чужих территорий, связанные с возведением построек без отступа от смежного участка, чревато не только неудобствами для граждан, проживающих по соседству, но и опасностью возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, затоплений и т. д.).

Нормы отступов от границ участка

Прежде чем начинать строительство дома, изучите требования градостроительного законодательства, в том числе в части соблюдения расстояний между постройками. Несмотря на то, что каждый владелец участка хочет возвести удобное для себя строение, необходимо соблюдать права и интересы хозяев смежных территорий.

На законодательном уровне разработаны следующие минимальные нормативы для размещения построек:

- 5 метров – от жилого строения или административного здания до линии пешеходной или проезжей части;
- 3 метра – от жилых домов до зоны проезда на территорию;
- 3 метра – от жилого дома до ограждения соседнего участка;
- 6 метров – от оконных проемов до соседних построек;

- 1 метр – от бань, гаражных массивов и сараев до границ смежного участка;
- 4 метра – от мест содержания животных до ограждений соседней территории;
- 4 метра – от многолетнего дерева до границ смежного участка;
- 2 метра – от низкорослого дерева до соседней территории.

Нарушение минимально допустимого расстояния между домами чревато следующими обстоятельствами:

- непосредственная близость оконных проемов вызывает дискомфорт среди жильцов;
- риск возникновения пожаров в связи с непосредственной близостью построек;
- угроза затопления сточными водами помещения соседнего дома;
- дома, расположенные в непосредственной близости создают тень, что препятствует благоприятному выращиванию растений и создает недостаток солнечного света в жилом помещении;
- при чрезмерной близости соседних построек размещение ограждений становится проблематичным, поскольку при соблюдении удобного отступа одним соседом, другой теряет такую возможность, и будет вынужден установить забор у стены дома, что крайне неудобно для комфортного перемещения по участку.

Строительство объекта на межевой границе можно осуществлять в том случае, если владелец смежного участка дал разрешение на подобную застройку. Желательно одобрение соседа на застройку с нарушением минимально допустимых границ получить в письменном виде, во избежание в дальнейшем каких-либо разногласий на этот счет, в том случае если сосед поменяет свое решение.

Тем самым, вы застрахуете себя от возможного судебного разбирательства, инициированного по жалобе соседа.

При судебном решении в пользу владельца смежного участка, права которого ущемлены слишком близко расположенной постройкой, вам придется осуществить снос части здания с целью соблюдения минимально допустимой зоны отступа от границ соседних территорий.

Строительство жилого дома – долгая и трудоемкая процедура. Поэтому, если вы видите, что уже на начальной стадии строительства не соблюдается положенный по нормативам отступ от вашего участка, необходимо действовать незамедлительно. Поскольку в начале процесс строительства, выполненный с нарушениями градостроительных норм, приостановить гораздо проще, чем когда здание уже возведено.

Если постройка вплотную приближена к забору и на данное действие вами разрешение не давалось, выясните, не получено ли разрешение у совладельца вашего дома (при наличии). Если второй собственник дома дал гражданину, затеявшему строительство объекта, вплотную приближенного к вашему участку, согласие (устное или письменное), то данный факт можно признать незаконным в судебном порядке. В качестве доказательства подтверждения своих прав представьте в суд документ о собственности на жилое строение (часть жилого строения), кадастровый паспорт и план межевания земельного участка.

Если же вышеуказанные документы отсутствуют, то доказать свою правоту будет проблематично. При отстаивании своих прав, основным документ, на который может ссылаться ущемленный владелец участка – это план разграничения земельного участка. Нормативы по обязательному отступу должны соблюдаться от крайней точки границ территории.

Если межевание проведено не было, необходимо инициировать эту процедуру в срочном порядке, иначе предотвратить строительство объекта вблизи с вашим участком будет с каждым днем все сложнее. В то время, как официального разграничения земли с вашей стороны проведено не было, недобросовестный сосед может

подсуетиться и получить план межевания своего участка, ущемив при этом ваши интересы. В таком случае, доказать свою правоту будет практически невозможно.

Если же документы, подтверждающие ваши права на земельный участок, имеются в полном комплекте (документ о собственности, кадастровый паспорт, план межевания), то попытайтесь договориться с соседом мирным путем.

В большинстве случаев, увидев документальное подтверждение вашей позиции, сосед не захочет затевать судебную тяжбу, в которой он будет являться проигравшей стороной и перенесет свое строение от вашего участка на отступ согласно нормативам.

В случае отсутствия реакции со стороны владельца соседнего дома и продолжения строительства объекта, расположение которого нарушает ваши границы, незамедлительно обращайтесь за защитой в судебные органы. Суд при таких обстоятельствах проводит специальную экспертизу на соблюдение требований градостроительных и санитарных норм.

В случае положительного вердикта, суд примет решение о сносе строения, расположение которого нарушает законные границы соседнего участка.

Куда обращаться, если сосед не отступил 1 метр от границы участка

Если при строительстве соседнего дома не соблюдены установленные законодательством нормативы отступа, то за защитой своих прав обращайтесь в районную администрацию. По вашему заявлению к вам должна выехать комиссия, в состав которой включены специалисты по землеустройству.

На основании данных проверки соблюдения нормативов градостроительного и санитарного законодательства муниципалитетом будет принято решение о дальнейшей судьбе здания, возведенного с нарушением установленных правил.

В случае если с помощью сотрудников администрации решить проблемы нарушения границ участка не удалось, обращайтесь в судебную инстанцию с соответствующим ходатайством. Факт несанкционированного размещения чужой постройки в непосредственной близости от вашего участка зафиксируйте документально.

Наиболее предпочтительный вариант – организовать специальную геодезическую экспертизу, которая подтвердит наличие нарушений официальным актом.

Также организуйте проверки со стороны пожарного и архитектурного надзора, которые в свою очередь подтвердят наличие нарушений норм противопожарной безопасности (если постройки находятся в опасной близости друг от друга, возникает риск возгорания сразу двух объектов) и строительных правил. Имея на руках данную доказательственную базу, вам не придется больше ничего доказывать, суд примет решение, основываясь на заключениях компетентных органов.

Кроме того, фиксация фактов нарушений нормативов отступов позволит вам привлечь соседа к административной ответственности. Если несоблюдение норм действующего законодательства носит критический характер (на жилом доме образовалась плесень в результате отсутствия солнечного света, риск одновременного возгорания соседних построек и т. д.) суд примет решение о сносе «проблемного» здания.

Как подать в суд, если сосед не отступил 1 метр от границы участка

С целью отстаивания своих прав в судебном порядке подготовьте исковое заявление следующего содержания:

- наименование органа судебной инстанции;
- ФИО и контактную информацию заявителя;
- контактные данные нарушителя;

- месторасположение земельного участка;
- причины, послужившие основанием для подачи иска;
- список документов, составляющих доказательственную базу.

При составлении искового заявления учитывайте следующие обстоятельства:

- ваши права на земельный участок должны быть узаконены (наличие документов, подтверждающих право собственности);
- участок земли должен быть обособлен на основании данных геодезической организации (наличие плана межевания);
- факт нарушения законодательства со стороны соседа в части несоблюдения отступов подтвержден документально (имеются заключения компетентных органов);
- отсутствие соглашения между вами и соседом о возможности сократить предельно допустимые значения отступов между объектами.

Исковое заявление об устранении нарушения прав собственника

В исковом заявлении отразите информацию о сторонах спора (ФИО, адрес проживания), размещении соседствующих земельных участков и суть конфликтной ситуации. Основной акцент в своем заявлении сделайте на доказательственную базу (в какие инстанции обращались, результаты проверок и т. д.).

Все заключения органов, проводивших обследование размещения построек, прикладывайте в подлинниках.

Исковое заявление составляйте в двух экземплярах, один из которых направляйте в суд, другой – недобросовестному соседу.

Сроки рассмотрения споров об

отступах от границ земельных участков

Решение в отношении споров, касающихся размещения построек выносятся судом в течение 30 дней. Если для получения необходимой информации назначается судебная экспертиза, то срок рассмотрения заявления может быть продлен, но не более чем на 2 недели.

Судебная практика по спорам, когда сосед не отступил 1 метр от границы соседнего участка

Практика судебных споров в данном случае неоднозначная. В большинстве случаев суд выносит решения, позволяющие устранить выявленные нарушения нормативов отступа, без сноса здания. Данная позиция обусловлена тем, что снос объекта повлечет несоизмеримо большие потери, чем неудобства связанные с возведением постройки в недопустимой близости.

Например, при мотивировке истца о затоплении его участка дождевой водой с крыши соседнего дома, суд выносит решение об установке дополнительных ливневых стоков.

Установка гаража с нарушением метровой зоны от чужого дома также не послужит причиной для сноса спорного строения. При таких обстоятельствах суд отказывает в иске по причине малозначительности.

Стандартным обоснованием судебных органов в данном случае служит наличие рекомендательного характера строительных норм и правил в части соблюдения отступа от границ участка. Кроме того, суд ссылается на положение СНиП 2.07.01-89* в котором указано, что по взаимному согласию сторон размер отступа может быть установлен отличный от указанных в нормативах параметров.

Таким образом, добиться сноса строения по причине чересчур близкого его расположения к вашему участку довольно проблематично.

Стоит ли обращаться в суд, если сосед не отступил 1 метр от границы участка

В случае нарушения ваших прав и законных интересов обращаться в суд вы имеете право при любых обстоятельствах (не имеет значения, насколько малозначительным кажется совершенное в отношении вас правонарушение).

Однако практика рассмотрения судебных споров по заявлению лиц, полагающих, что их права ущемлены в связи с несоблюдением метрового отступа от их участка при постройке объекта, неутешительна. Решение о сносе «проблемного» строения принимается только в исключительных случаях, когда содержится угроза жизни и здоровью (грубые нарушения норм противопожарной безопасности).

В остальных случаях суды занимают лояльную позицию в отношении нарушителей. Если есть возможность устранить выявленные нарушения, не прибегая к кардинальным мерам, то суды выносят решения, касающиеся установки ливневых стоков, переноса крыльца дома и т. д. Когда устранить нарушения прав владельца соседнего участка возможно только с помощью сноса дома или демонтажа части строения, суд отказывает в исковых требованиях ввиду малозначительности.