

В Комиссию, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов города Пензы

Заявитель: Бахтияров Зиннат Равильевич  
Адрес: г.Пенза, ул.Бакинская, 36.  
тел.: (961)352-03-83

### ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Я, Бахтияров Зиннат Равильевич, 08.09.1958г.р., собственник земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома, общая площадь 1000 ±6 кв.м., кадастровый номер: 58:29:3006004:62, и расположенного на нем 1 – этажного жилого дома, общей площадью 60,5 кв.м., лит. А-А3, по адресу г.Пенза, ул.Бакинская, д.36, кв.1, принадлежащих мне на основании:

☐ Свидетельства о праве на наследство по закону, выданного нотариусом г.Пензы, Пензенского района Пензенской области Кобрик З.А. от 03.04.1996г., реестровый номер 415;

☐ Решения Исполнительного комитета Пензенского городского Совета народных депутатов от 26.01.1982 №75;

☐ Кадастрового паспорта здания, выдавший орган: Пензенское городское отделение Пензенского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 28.08.2009г., №б/н;

– по адресу Пензенская область, г.Пенза, Первомайский район, ул.Бакинская, д.36.

О чём выданы Свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок 58-АА № 665660 и на жилой дом 58-АА № 665661 от 09.10.2009г., расположенный на этом участке (далее – Свидетельства).

В течение 2018 года я возвел к своему жилому дому жилую пристройку с отдельным входом площадью 36,8м<sup>2</sup> вдоль границы с соседним участком по адресу улица Бакинская дом 38, кадастровый номер участка 58:29:3006004:60 (см. Приложение).

29.11.2018г. я обратился в Администрацию г.Пензы с Уведомлением о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

Предварительно мной были подготовлены и отправлены соответствующие документы: вышеупомянутые Свидетельства о государственной регистрации прав собственности от 09.10.2009г., указанные в этих свидетельствах документы (основания) на недвижимость, а также Схему с изображением дома в реконструированном состоянии с ситуационным планом объекта недвижимого имущества (участка) и изображением на нем всех построек (см. Приложение).

Отправлено Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Из представленных мной документов видно, что возведенные постройки находятся в пределах моего земельного участка, выделенного под жилое строение, не выходят за границы участка, соответствуют всем существенным требованиям градостроительных и строительных норм и правил, не создают угрозы жизни и здоровью граждан, состояние пристройки позволяет ее дальнейшую эксплуатацию. Нарушений прав собственника соседнего участка постройки также не создает.

Несмотря на мое обращение, Администрация г.Пензы 05.12.2018г. в удовлетворении моего обращения отказала, указав, что «реконструируемый индивидуальный жилой дом частично расположен за местом допустимого размещения зданий, строений, сооружений» (имеется ввиду, рекомендуемый отступ от границ).

Возведение пристройки к моему жилому дому соответствует целевому использованию земельного участка, согласно Свидетельства о госрегистрации от 09.10.2009г. в котором регламентирована, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение жилого дома. Я воспользовался этим земельным участком на законных основаниях, а по смыслу ст. 222 ГК РФ право собственности на жилой дом, возведенный гражданином без необходимого разрешения на земельном участке, может быть признано, если жилое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Положения ст. 29 ЖК РФ не содержат запрета и не исключают полномочия органа местного самоуправления, предусмотренные п. 7 ч. 1 ст. 14, ст. 26 - 28 ЖК РФ, согласовать по заявлению гражданина самовольно выполненные переустройство и (или) перепланировку и сохранить жилое помещение в существующем состоянии. Отказ органа, уполномоченного принимать решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, может быть признан судом неправомерным, если гражданином были представлены указанные в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документы, а произведенные им переустройство и (или) перепланировка соответствуют требованиям законодательства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ указала, что одним из юридически значимых обстоятельств по делу о признании права собственности на самовольную постройку в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ является установление того обстоятельства, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, правила застройки, установленные в муниципальном образовании, и т.д. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ N 39-В11-8 и N 18-В11-25.) – (далее Верховный Суд).

Указанные выше нормы мной соблюдены, а именно, не нарушены права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных

землепользователей, но в результате реконструкции уменьшилось расстояние от границ землеуладения до строения (пристройки). Согласно п. 5.3.4. Свода правил по проектированию и строительству СП 30-102-99 от границ соседнего участка до основного строения рекомендовано расстояние – 3м. Моя пристройка приближена на 0,95 м к границе с соседним участком с кадастровым номером 58:29:3006004:60, против чего сосед не возражает, есть письменное согласие.

В аналогичных делах Верховный Суд пришел к выводу, что возведение пристройки с нарушением требований отступа от межевой границы не является существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если опасности для жизни и здоровья людей указанный объект не представляет.

Как показывает судебная практика Верховного Суда, существенность нарушений градостроительных и строительных норм и правил устанавливается судами на основании совокупности доказательств применительно к особенностям конкретного дела.

К существенным нарушениям строительных норм и правил суды относят, например, такие неустраняемые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

При возведении жилой пристройки к моему жилому дому, не были допущены какие-либо существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, они возведены на принадлежащем мне земельном участке, несущие стены капитального строения основного строения не задеты. Мой сосед по прилегающему к моему участку дал письменное согласие на реконструкцию (см. Приложение). Пристройка находится в пределах земельного участка, выделенного под жилой дом.

В результате произведенной мной реконструкции части жилого дома, если брать показатели точек границы со смежным участком из Градостроительного плана №4950 от 2017г., от точки №9 (Х 377855,92/У 2231641,49) до точки 10 (Х 377884,4/У 2231680,5) до возведенной части моего дома вдоль границы со смежным участком (58:29:3006004:60) получилось расстояние 0,95 метра.

Вход в пристроенную часть дома отдельный со стороны улицы правее основного входа вблизи с точкой 10. Посредством отдельного входа появилась возможность прохода в реконструированную часть жилого дома, а также во все смежные помещения дома.

Мотивами, приведшими к возведению данной пристройки послужили:

- 1) желание расширения жилой площади для молодой семьи сына с его супругой;
- 2) соображения удобства возведение отдельного входа для молодой пары в дом своим путем со стороны улицы, чтобы не проходить все помещения строения, через старый вход.

Поскольку с тыльной стороны у нас уже было пристроено помещение, которое мы собирались узаконить, но для обустройства молодой пары этого было не достаточно, так как, чтобы попасть в это помещение, нужно было пройти через все


комнаты дома через старый вход. Пришлось возводить дополнительные строения с отдельным входом вдоль границ смежного участка с кадастровым номером: 58:29:3006004:60, уменьшив минимальные отступы от его границ.

На основании вышеизложенных обстоятельств,

ПРОШУ

предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструированного объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 58:29:3006004:62 в части уменьшения минимальных отступов от границ с земельным участком с кадастровым номером 58:29:3006004:60 в целях определения мест допустимого размещения здания от точки 9 до точки 10 до 0,95 метра.

«26» 02 2020г.

 Бахтияров З.Р