**Споры о сносе домостроения, нарушении имущественных и неимущественных прав при строительстве спорного домостроения**

А. обратился в суд с иском к С. с привлечением на стороне ответчика третьих лиц Б., АО «F», АО «Н», не заявляющих самостоятельных требований, о сносе домостроения и демонтаже силового кабеля, в котором просил обязать С. снести самовольное строение, произвести демонтаж кабеля, мотивируя тем, что является собственником недвижимости по адресу: город Семей, улица Байсейтова, 38. В октябре 2018 года он выяснил, что собственник смежного участка С. построила жилой дом с нарушением норм в области архитектуры и градостроительства, а именно возвела жилье на меже без соответствующего разрешения. Кроме этого, без его согласия провела на его участке силовой электрический кабель, тем самым нарушила нормы Земельного кодекса Республики Казахстан и пункт 4.4 СНиП 3.01.-02-2001.

Решением Семейского городского суда от 27 февраля 2019 года иск удовлетворен частично. Возложена обязанность на С. устранить нарушенные права собственности путем демонтажа электрического кабеля, проложенного на земельном участке А. по адресу: город Семей, улица Байсейтова, 38. В удовлетворении иска в части сноса возведенной постройки отказано. Распределены судебные расходы.

Постановлением судебной коллегии по гражданским делам Восточно-Казахстанского областного суда от 7 июня 2019 года решение изменено. Решение в части отказа в удовлетворении иска о сносе возведенной постройки отменено. Принято новое решение об удовлетворении иска А. в части возложения обязанности на С. снести постройку, расположенную на земельном участке по адресу: город Семей, улица Байсейтова, дом 38 «А». В остальной части решение оставлено без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда подвергла изменению постановление апелляционной инстанции: судебный акт в части отмены решения суда первой инстанции об отказе в сносе возведенной постройки, расположенной на земельном участке по адресу: город Семей, улица Байсейтова, дом 38 «А», и принятия нового решения об удовлетворении исковых требований был отменен. В указанной части решение суда первой инстанции оставлено в силе. В остальной же части постановление апелляционной судебной коллегии осталось неизменным по следующим основаниям.

Истец на основании постановления судебного исполнителя о передаче права собственности на недвижимое имущество от 9 октября 2012 года является собственником недвижимого имущества, а именно: магазина с кафе общей площадью 108,8 кв.м., склада общей площадью 83,2 кв.м., с прилагающим земельным участком общей площадью 0,038 га, кадастровым номером 05-252-025-015, расположенного по адресу: город Семей, улица Байсейтова, дом 38. Ответчик на основании договоров купли-продажи от 27 сентября 2016 года, 13 октября 2016 года, 12 ноября 2016 года является собственником жилого дома с земельным участком площадью 0,0257 га, расположенного по адресу: город Семей, улица Байсейтова, дом 38 «А».

Предъявленные исковые требования истец обосновал тем, что ответчик с грубыми нарушениями требований и принципа земельного законодательства, норм в области архитектуры и градостроительства, объединив два земельных участка, построил объект под коммерческую деятельность, хотя целевое назначение земельного участка предназначено только для строительства индивидуального жилого строения. Ответчиком здание построено на меже с его участком без получения согласия, карниз от крыши построенного объекта на 1 метр по периметру здания находится на его земельном участке. Кроме того, ответчик без согласия истца по территории его земельного участка произвела прокладку силового кабеля на построенный объект, вне установления права ограниченного пользования соседним земельным участком.

Суд первой инстанции требования истца о сносе самовольного строения оставил без удовлетворения, мотивируя тем, что спорное строение ответчиком возведено в пределах границ принадлежащего ей на праве собственности земельного участка, а в части об обязании произвести демонтаж силового кабеля требования удовлетворил, так как ответчиком допущены нарушения прав собственности истца. Апелляционная судебная коллегия, не соглашаясь с выводами суда первой инстанции в части отказа в сносе спорного строения, пришла к выводу о том, что суд, доподлинно установив факты нарушения законодательства со стороны ответчика, освободил ее от ответственности без законных на то оснований и принял решение о сносе постройки, принадлежащей С. Судом установлено, что спорное домостроение - жилой дом ответчиком построено на принадлежащем ему земельном участке и по делу факт захвата части земельного участка истца отсутствует.

В ходе рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции факты, подтверждающие нарушение имущественных и [неимущественных прав истца при строительстве спорного](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) домостроения, также не были установлены. Спорный жилой дом построен на купленном ответчиком земельном участке площадью 0,0257 га, с кадастровым номером 05-252-025-552, с целевым назначением для строительства и обслуживания жилого дома. На снос старого дома имеется заключение о сносе недвижимости, выданное Семейским отделением Департамента земельного кадастра и технического обслуживания недвижимости – филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Восточно-Казахстанской области от 26 сентября 2017 года. При строительстве нового дома был использован составленный специалистами эскизный проект от 19 марта 2018 года. Между домостроением ответчика и земельным участком истца имеется пространство размером от 0,75 см до 1,25 м. По окончании строительства дома ответчиком был получен технический паспорт на дом, выданный уполномоченным органом от 30 июля 2018 года.

Право собственности ответчика на спорный дом было зарегистрировано в установленном порядке в органе юстиции, что подтверждается справкойно зарегистрированных правах от 1 июля 2019 года. Изменяя решение суда первой инстанции, апелляционная коллегия пришла к выводу о том, что ответчик не получила разрешение на строительство дома. Однако судебной коллегией не учтено, что строительство нового дома ответчиком произведено после сноса старого дома, на земельном участке, принадлежащем ей на праве собственности, что не противоречит требованиям норм, содержащихся в части 2 статьи 68 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан (с изменениями и дополнениями) (далее – Закон).

На основании правил Приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно, утвержденной приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 13 декабря 2017 года № 867, ответчиком составлен акт приемки построенного объекта в эксплуатацию, который зарегистрирован в ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Семей» от 1 августа 2018 года № 02-12-1620. Указанный документ прошел регистрацию в Управлении юстиции города Семей. Перечисленные правоустанавливающие документы на спорное домостроение никем не отменены и вступили в юридическую силу. Ответственность субъектов за нарушение законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности предусмотрена статьей 17 Закона и в нем приведен перечень нарушений норм и требований (условий, правил, ограничений), установленных названным законодательным актом.

Однако апелляционной судебной коллегией не установлены в действиях ответчика С. признаки и правовые характеристики нарушений требований статьи 17 Закона, допущенные в ходе строительства спорного домостроения. Возведенное строительство также не признано самовольной постройкой. После завершения ответчиком строительства домостроения специалистом-землеустроителем отдела по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО города Семей был произведен замер земельного участка и составлен акт сдачи на хранение межевых знаков от 26 ноября 2018 года.

При этом факт нарушения границ земельного участка ответчиком не установлен. Судом кассационный инстанции отмечено, что истцом не приведены объективные факты, указывающие на нарушения [прав и охраняемых законом интересов ответчиком при](https://zakonpravo.kz/publikacii/) строительстве домостроения, которые могли бы выступить как правовые основания к сносу построенного объекта