

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

11 декабря 2018 года

город Тула

Зареченский районный суд города Тулы в составе:  
председательствующего Моргуновой Л.А.,  
при секретаре Гущиной Н.А.,  
с участием  
представителя истца Катаевой Н.Г. по доверенности Усенко Д.В.,  
представителя ответчика администрации города Тулы по доверенности Грачикова М.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-1665/2018 по иску Катаевой Натальи Геннадьевны к администрации города Тулы, Тихонову Александру Васильевичу, министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о сохранении части жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на часть жилого дома в реконструированном состоянии,

у с т а н о в и л :

Катаева Н.Г. обратилась в суд с иском к администрации города Тулы, Тихонову Александру Васильевичу, министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о сохранении части жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на часть жилого дома в реконструированном состоянии, мотивируя свои требования тем, что ей на праве собственности принадлежат: земельный участок с кадастровым номером №71:30:010404:946, общей площадью 618 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, ул. Писемского, д.19, и жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, ул. Писемского, д.19, с кадастровым номером 71:30:010404:806. На момент приобретения часть жилого дома состояла из литера А, комнаты площадью 6,30 кв., 14,40 кв.м., 5,60 кв.м., 4,20 кв.м., коридор, площадью 4,10 кв.м., литер А1 жилой пристройки, площадью 8,30 кв.м., литер а кухни, площадью 4,70 кв.м., литер а1-веранды, надворных построек: Г,Г1,Г5,Г8,Г14. Площадь составляла 38,8 кв.м. Ею были возведены жилая пристройка литер А4, пристройка литер а3, навес литер а4 без соответствующего разрешения. В связи с их возведением площадь части жилого дома изменилась и составляет 72,7 кв.м. Согласно заключению при реконструкции части жилого дома нарушений градостроительных и строительных норм и правил не допущено, часть жилого дома соответствует требованиям пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическим требованиям и нормам, соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки, а также обязательным требованиям к параметрам постройки, содержащимся в иных документах. Часть жилого дома пригодна для эксплуатации, не нарушает права и законные интересы третьих лиц и лиц в нем проживающих, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Она предпринимала меры к легализации самовольно реконструированного объекта капитального строительства, что подтверждается письмом Администрации г. Тулы. В связи с чем, просит сохранить часть жилого дома, общей площадью 72,7 кв.м. с кадастровым номером №71:30:010404:806, расположенную по адресу: Тульская

область, г.Тула, Зареченский район, ул. Писемского, дом №19, в реконструированном состоянии. Признать за ней право собственности на часть жилого дома, общей площадью 72,7 кв.м. с кадастровым номером №71:30:010404:806, расположенную по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, ул. Писемского, дом №19 в реконструированном состоянии.

Истец Катаева Н.Г. судебное заседание не явилась, о времени и месте слушания дела извещена надлежащим образом, представила заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие, просила удовлетворить исковые требования в полном объеме.

Представитель истца Катаевой Н.Г. по доверенности Усенко Д.В. в судебном заседании исковые требования Катаевой Н.Г. поддержала в полном объеме по изложенным в иске основаниям, просила их удовлетворить.

Ответчик Тихонов А.В. в судебное заседание не явился, о времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом, представил заявления о рассмотрении дела в его отсутствие, не возражал против удовлетворения требований Катаевой Н.Г.

Представитель ответчика администрации города Тулы по доверенности Грачикова М.А. в судебном заседании не возражала против удовлетворения требований Катаевой Н.Г. о сохранении части жилого дома в реконструированном состоянии.

Представитель ответчика министерства имущественных и земельных отношений Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом, имеется расписка, о причинах неявки суду не сообщил, не просил о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

В соответствии со ст.167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие не явившегося истца Катаевой Н.Г., ответчика Тихонова А.В., представителя ответчика министерства имущественных и земельных отношений Тульской области, извещенных о слушании дела надлежащим образом.

Выслушав объяснения представителя истца, представителя ответчика, исследовав письменные материалы по делу, суд приходит к следующему.

Согласно техническому паспорту, составленному 04 апреля 2018 года, собственником части жилого дома литер А, комнаты, площадью 6,30 кв., 14,40 кв.м., 5,60 кв.м., 4,20 кв.м., коридор, площадью 4,10 кв.м., литера А1 жилой пристройки, площадью 8,30 кв.м., литера а кухни, площадью 4,70 кв.м., литера а1-веранды, надворных построек: Г,Г1,Г5,Г8,Г14, с кадастровым номером 71:30:010404:806, на основании договора купли-продажи от 03 ноября 2016 года является Катаева Наталья Геннадьевна, что также подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 28 июня 2018 года.

Из примечания к ситуационному плану усматривается, что по данным инвентаризации от 04 апреля 2018 года на строительство литер А4-жилой пристройки, литер а3-пристойки, литер а4-навеса разрешение не предъявлено.

При этом из инвентаризационного документа – технического паспорта усматривается, что площадь земельного составляет 618 кв.м., а фактическая площадь земельного участка 1189 кв.м.

Как следует из выписки из Единого государственного реестра недвижимости Катаева Н.Г. является собственником земельного участка, площадью 618 кв.м. с кадастровым номером 71:30:010404:946, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, ул. Писемского, д.19.

На основании ст. 35 ч. 1 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка,

занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Согласно п.9.1 ст.3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ, если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного Кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок.

Граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, указанных в настоящем пункте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе зарегистрировать право собственности на такие земельные участки.

В судебном заседании нашел свое подтверждение факт возведения и реконструкции литера А4-жилой пристройки, литер а3-пристойки, литер а4-навеса, без соответствующего разрешения.

В соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и ЖКХ от 04.08.1998 года №37, самовольной постройкой без соответствующего разрешения является: реконструкция жилых домов (частей домов); переоборудование правомерно возведенных нежилых зданий в жилые и наоборот; возведение нового здания при наличии разрешения на капитальный ремонт старого; возведение дополнительных зданий.

Изложенное позволяет суду сделать вывод о том, что строительство литера А4-жилой пристройки, литера а3-пристойки, литера а4-навеса, произведено без получения необходимых разрешений, то есть самовольно.

В соответствии с ч. 1 ст. 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно ст.222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РФ №10 и Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее

возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

В пункте 27 указанного постановления Пленума Верховного суда РФ разъяснено, что учитывая, что самовольная постройка не является имуществом, принадлежащим наследодателю на законных основаниях, она не может быть включена в наследственную массу. Вместе с тем это обстоятельство не лишает наследников, принявших наследство, права требовать признания за ними права собственности на самовольную постройку. Однако такое требование может быть удовлетворено только в том случае, если к наследникам в порядке наследования перешло право собственности или право пожизненного наследуемого владения земельным участком, на котором осуществлена постройка, при соблюдении условий, установленных статьей 222 ГК РФ.

Согласно техническому заключению ООО «Альянс-капитал» при реконструкции жилого дома блокированной застройки (части жилого дома), в составе: литер А комнаты площадью 5,50 кв.м., 7,90 кв.м., 20,6 кв.м., литер А1 коридор площадью 3,8 кв.м., ванная площадью 3,60 кв.м., литер а кухня площадью 4,70 кв.м., литер А4, гостиная-столовая площадью 19,90 кв.м., литер а3 пристройка площадью 6,70 кв.м., литер а4 навес, надворные постройки литер Г5, Г6, Г8, Г14, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, ул. Писемского, д.19, нарушения градостроительных и строительных норм и правил не допущено. Конструктивные решения и строительные материалы блока жилого дома блокированной застройки (части жилого дома) в составе литер А, комнаты площадью 6,30 кв., 14,40 кв.м., 5,60 кв.м., 4,20 кв.м., коридор, площадью 4,10 кв.м., литер А1 жилая пристройка, площадью 8,30 кв.м., литер а кухня, площадью 4,70 кв.м., литер а1-веранда, надворные постройки: Г5, Г6, Г8, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, ул. Писемского, д.19 соответствуют требованиям пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическим требованиям и нормам. Угроза жизни и здоровью граждан отсутствует. Блок жилого дома блокированной застройки (части жилого дома) в составе: литер А, комнаты площадью 6,30 кв., 14,40 кв.м., 5,60 кв.м., 4,20 кв.м., коридор, площадью 4,10 кв.м., литер А1 жилая пристройка, площадью 8,30 кв.м., литер а кухня, площадью 4,70 кв.м., литер а1-веранда, надворные постройки: Г5, Г6, Г8, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, ул. Писемского, д.19, на дату проведения экспертизы соответствуют параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки или

обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах, пригодны для эксплуатации. Не нарушает права и законные интересы третьих лиц и лиц в нем проживающих. Обследуемый блок жилого дома блокированной застройки (часть жилого дома) в составе: литер А, комнаты площадью 6,30 кв., 14,40 кв.м., 5,60 кв.м., 4,20 кв.м., коридор, площадью 4,10 кв.м., литер А1 жилая пристройка, площадью 8,30 кв.м., литер а кухня, площадью 4,70 кв.м., литер а1-веранда, надворные постройки: Г5,Г6,Г8, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, ул. Писемского, д.19, в частности, а также весь жилой дом в целом не создает угрозу жизни и здоровью граждан (как проживающих в жилом доме, так и третьих лиц). Сохранение жилого дома в реконструированном состоянии возможно.

Суд, оценивает техническое заключение в совокупности со всеми представленными доказательствами, как относительное, допустимое, достоверное доказательство, поскольку оно дано ведущим инженером ООО «Альянс-капитал», осуществляющего свою деятельность на основании свидетельства о допуске к работам по подготовке проектной документации.

Письмом администрации города Тулы от 04 мая 2018 года истцу для признания права собственности на самовольные постройки рекомендовано обратиться в суд.

Таким образом, при разрешении требований о признании права собственности на самовольно возведенное строение, судом установлено, что при его возведении не было допущено нарушений градостроительных, строительных норм и правил, постройка не создает угрозу жизни и здоровью граждан, возведены на земельном участке, отведенном для этих целей, притязания третьих лиц на самовольную постройку отсутствуют.

В связи с чем, поскольку единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство и акта ввода в эксплуатацию, требования о сохранении жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, город Тула, Зареченский район, ул. Писемского, д.19 в реконструированном, перепланированном и переустроенной состоянии подлежат удовлетворению.

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

р е ш и л:

исковые требования Катаевой Натальи Геннадьевны удовлетворить.

Сохранить часть жилого дома, общей площадью 72,7 кв.м. с кадастровым номером №71:30:010404:806, расположенную по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, ул. Писемского, дом №19, в реконструированном состоянии.

Признать за Катаевой Натальей Геннадьевной право собственности на часть жилого дома, общей площадью 72,7 кв.м. с кадастровым номером №71:30:010404:806, расположенную по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, ул. Писемского, дом №19 в реконструированном состоянии.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Тульского областного суда путем подачи жалобы в Зареченский районный суд города Тулы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Решение отпечатано в совещательной комнате.

Председательствующий

Д.А. Моргунова

