

ИЖИ

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

19 сентября 2018 года

г. Тула

Пролетарский районный суд г. Тулы в составе:
председательствующего Чариной Е.В.,
при секретаре Дикаревой О.А.,
с участием:
представителя истицы Амановой И.А. по доверенности Усенко Д.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Пролетарского районного
суда г. Тулы гражданское дело № 2-1691/2018 по иску Амановой Ирины
Александровны к Каштановой Лидии Леонидовне, администрации города Тулы,
министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о
сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права общей
долевой собственности на реконструированный жилой дом,

установил:

Аманова И.А. обратилась в суд с иском к Каштановой Л.Л., администрации
города Тулы, министерству имущественных и земельных отношений Тульской
области о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании
права общей долевой собственности на реконструированный жилой дом.

В обоснование заявленных требований сослалась на то, что она (Аманова И.А.)
является собственником $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на жилой дом
общей площадью 125,2 кв. м, в том числе жилой площадью 78,2 кв. м,
расположенный по адресу: г. Тула, Пролетарский район, улица Плеханова, д. 2а,
(далее по тексту – спорный жилой дом). Другая $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой
собственности на указанный жилой дом принадлежит Каштановой Л.Л. В 2007 году
она (истца) с согласия сособственника Каштановой Л.Л., но без соответствующего
разрешения компетентных органов реконструировала вышеуказанный жилой дом, а
именно: самовольно возвела жилую пристройку лит. АЗ на земельном участке,
находящемся в бессрочной пользовании сторон. Согласно техническому заключению
ООО «Альянс-капитал» от 11.07.2018 года № 71-255 при реконструкции жилого дома
нарушения градостроительных и строительных норм и правил не допущены; жилой
дом соответствует требованиям пожарной безопасности, санитарно-
эпидемиологическим требованиям и нормам, параметрам, установленным
документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки;
пригоден для эксплуатации, не нарушает права и законные интересы третьих лиц и
лиц в нем проживающих, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан. В
целях легализации самовольного строения она (истца) обращалась в администрацию
города Тулы, однако 18.07.2018 года получила отказ.

Просила суд сохранить в реконструированном виде жилой дом с кадастровым
номером 71:30:030107:264, общей площадью 125,2 кв. м, расположенный по адресу: г.
Тула, Пролетарский район, ул. Плеханова, д. 2а; изменить идеальные доли
сособственников жилого дома с кадастровым номером 71:30:030107:264, общей
площадью 125,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул.
Плеханова, д. 2а, определив за нею (Амановой И.А.) $\frac{36}{61}$ доли, за Каштановой Л.Л.
 $\frac{25}{61}$ доли в праве общей долевой собственности; признать за нею (Амановой И.А.)

право собственности на 36/61 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером 71:30:030107:264, общей площадью 125,2 кв. м, расположенный по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Плеханова, д. 2а.

Истица Аманова И.А. в судебное заседание не явилась, о месте и времени его проведения извещена, в письменном заявлении ходатайствовала о рассмотрении дела в ее отсутствие.

В судебном заседании представитель истицы Амановой И.А. по доверенности Усенко Д.В. поддержала заявленные требования по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просила суд их удовлетворить.

Ответчица Каштанова Л.Л. в судебное заседание не явилась, о месте и времени его проведения извещена, в письменном заявлении ходатайствовала о рассмотрении дела в ее отсутствие, против удовлетворения заявленных Амановой И.А. требований не возражала.

Представитель ответчика - администрации города Тулы в судебное заседание не явился, о месте и времени его проведения извещен, в представленных возражениях на исковое заявление просил в удовлетворении заявленных требований отказать ввиду их необоснованности, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель ответчика - министерства имущественных и земельных отношений Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен, об уважительных причинах неявки суду не сообщил, о рассмотрении дела в его отсутствие не просил.

Руководствуясь положениями статьи 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав объяснения представителя истицы, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В судебном заседании установлено, что жилой дом общей площадью 98,3 кв. м, в том числе жилой площадью 69,1 кв. м, расположенный по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Плеханова, д. 2а, принадлежит на праве общей долевой собственности Амановой Ирине Александровне - $\frac{1}{2}$ доли в праве (на основании договора купли-продажи жилого дома с надворными постройками от 14.11.2005 года) и Каштановой Лидии Леонидовне - $\frac{1}{2}$ доли в праве (на основании свидетельства о праве на наследство по закону, выданного 18.10.1991 года нотариусом 6-й Тульской Государственной нотариальной конторы Токаревой И.П. (реестровый номер 3135) и свидетельства о праве на наследство по завещанию, выданного 12.02.2010 года Зюзиной И.В., временно исполняющей обязанности нотариуса г. Тулы Мухиной Е.А. (реестровый номер 1-274)).

Согласно техническому паспорту, изготовленному Централно-Черноземным филиалом АО «Ростехинвентраизация - Федеральное БТИ» по состоянию на 11.07.2017 года, жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Плеханова, д. 2а, состоит из лит. А - жилой дом, лит. А2 - жилая пристройка, лит. А3 - жилая пристройка, а - веранда с надворными постройками: лит. Г, лит. Г1, лит. Г7, лит. Г8, лит. Г10, лит. Г15, лит. Г16 - сарай, лит. Г13, лит. Г14, лит. Г18 - уборные и расположен на земельном участке площадью 1408 кв. м. Разрешение на строительство лит. А3 - жилой пристройки не предъявлено.

Из объяснений представителя истицы Амановой И.А. по доверенности Усенко Д.В. в судебном заседании следует, что Аманова И.А. в целях улучшения жилищных условий семьи своими силами и на собственные средства в отсутствие возражений Каштановой Л.Л. без получения необходимых разрешений возвела жилую пристройку лит. А3; произведенная истицей реконструкция жилого дома не нарушает

права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

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

В силу статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Использование самовольной постройки не допускается.

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, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, и которое выполнило требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, приобретает право собственности на такие здание, сооружение или другое строение в соответствии с настоящим Кодексом.

Как разъяснено в пункте 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума 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 её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных

органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

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 создаст ли угрозу жизни и здоровью граждан.

В силу пункта 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно правовой позиции, отраженной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014 года, при самовольном изменении первоначального объекта недвижимости посредством пристройки к нему дополнительных помещений, право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту недвижимости.

В том случае, если заявлены иски о признании права собственности на реконструированный объект собственности, находящегося в общей долевой собственности, к участию в деле необходимо привлекать всех собственников домовладения, а в число обстоятельств, подлежащих установлению и разрешению в таком деле, должно входить перераспределение долей собственников после признания права собственности на возведенную жилую пристройку.

В техническом паспорте на жилой дом № 2а по ул. Плеханова г. Тулы имеется отметка о согласовании реконструированного объекта капитального строительства с АО «Тулагорводоканал», АО «ТГЭС», АО «Тулагоргаз».

Согласно архивной справке ГУ ТО «Областное БТИ» от 28.04.2018 года № 03-24-455 земельный участок под жилым домом, расположенным по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Плеханова, д. 2а, предоставлен его собственникам в постоянное (бессрочное) пользование. Решениями Исполнительного комитета Тульского городского Совета депутатов трудящихся от 24.02.1960 года № 2т13-17, Исполнительного комитета Пролетарского районного Совета депутатов трудящихся

г. Тулы от 20.02.1974 года № 4-90 и от 17.04.1974 года № 9-10 площадь земельного участка определена равной 1408 кв. м.

Согласно принятому II Всероссийским съездом Советов рабочих, солдатских и крестьянских депутатов 27.10.1917 года Декрету о земле определено, что право частной собственности на землю отменяется навсегда; земля не может быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду либо в залог, ни каким-либо другим способом отчуждаема. Вся земля: государственная, удельная, кабинетская, монастырская, церковная, посессионная, майоратная, частновладельческая, общественная, крестьянская и т.д., отчуждается безвозмездно, обращается во всенародное достояние и переходит в пользование всех трудящихся на ней. Право пользования землею получают все граждане (без различия пола) Российского государства, желающие обрабатывать ее своим трудом, при помощи своей семьи, или в товариществе, и только до той поры, пока они в силах ее обрабатывать.

Земельный кодекс РСФСР 1922 года предусмотрел наделение граждан землей, предоставляемой в трудовое пользование. При этом устанавливалось, что право на землю, предоставленную в трудовое пользование, бессрочно.

Согласно Декрету ВЦИК И СНК РСФСР от 13.04.1925 года «Положение о земельных распорядках в городах», городские земли в пределах городской черты предоставлялись учреждениям, предприятиям и организациям, а также частным лицам в пользование. При переходе в законном порядке от одних лиц к другим арендных прав на муниципализированные строения или права собственности на строения частновладельческие, все права и обязанности по земельным участкам, обслуживающим эти строения, тем самым переходят к новым арендаторам и владельцам.

В соответствии со статьей 2 Указа Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 года «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» отвод гражданам земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов производился в бессрочное пользование.

В силу статьи 11 Земельного кодекса РСФСР 1970 года земля предоставлялась в бессрочное или временное пользование. Бессрочным (постоянным) признавалось землепользование без заранее установленного срока.

На основании Указа Президента РФ от 07.03.1996 года № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» граждане получили возможность пользоваться земельными участками на праве постоянного бессрочного пользования либо оформить имеющиеся у них земельные участки в собственность.

Из анализа указанных норм права следует, что с 1917 года по 1996 год земельные участки предоставлялись под индивидуальное жилищное строительство в бессрочное пользование, иного права предоставления земельных участков не предполагалось.

Согласно статье 87 Земельного кодекса РСФСР 1970 года, статье 37 Земельного кодекса РСФСР 1991 года, статье 35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на строение вместе с этим объектом переходит право пожизненного наследуемого владения или право пользования земельным участком занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Таким образом, земельный участок, предоставленный для возведения и эксплуатации жилого дома, расположенного по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Плеханова, д. 2а, находится в бессрочном пользовании его владельцев.

Из технического заключения ООО «Альянс-капитал» от 11.07.2018 года № 71-255 усматривается, что при реконструкции жилого дома общей площадью 125,2 кв. м, в том числе жилой площадью 78,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Плеханова, д. 2а, нарушения градостроительных и строительных норм и правил не допущены; жилой дом соответствует требованиям пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическим требованиям и нормам, параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки, а также обязательным требованиям к параметрам постройки, содержащимся в иных документах. Жилой дом пригоден для эксплуатации, не нарушает права и законные интересы третьих лиц и лиц в нем проживающих, а также не создает угрозу их жизни и здоровью. Сохранение жилого дома в реконструированном состоянии возможно.

У суда отсутствуют основания не доверять указанному заключению, поскольку выполнившая его организация вправе проводить обследование технического состояния зданий и сооружений, что подтверждается исследованием в ходе судебного заседания Свидетельством о допуске к видам работ по разработке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства; само техническое заключение не оспаривалось в ходе судебного заседания, а потому суд находит его полностью отвечающим требованиям статей 59, 60 ГПК РФ.

В нарушение положений статьи 56 ГПК РФ ответчиком Каштановой Л.Л. не представлено доказательств, подтверждающих нарушение ее прав как собственника жилого дома в ходе его реконструкции.

Судом также установлено, что во исполнение требований пункта 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» истица Аманова И.А. предпринимала надлежащие меры к легализации самовольно возведенного строения, однако получила отказ, что подтверждается письмом администрации города Тулы 18.07.2018 года № УГиА/778/1.

На основании изложенного, суд находит требование истицы Амановой И.А. о сохранении в реконструированном состоянии жилого дома общей площадью общей площадью 125,2 кв. м, состоящего из строений: лит. А – жилой дом, лит. А2 – жилая пристройка, лит. А3 – жилая пристройка, а – веранда, расположенного по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Плеханова, д. 2а, обоснованным и подлежащим удовлетворению.

В соответствии со статьей 245 ГК РФ участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество. Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

По смыслу пункта 3 статьи 245 ГК РФ к неотделимым улучшениям, влекущим изменение соотношения долей, прежде всего, относится увеличение полезной площади строений, а также замена основных конструктивных элементов, влекущая значительное удорожание объекта в целом.

Для изменения доли указанная норма предусматривает сам факт выполнения неотделимых улучшений общего имущества одним собственником при соблюдении порядка пользования общим имуществом (при согласии на выполнение неотделимых улучшений иными собственниками) (Определение Верховного Суда РФ от 27.12.2016 года по делу № А32-18401/2015), что имеет место в данном случае (доказательств обратного не представлено). Предоставления соответствующего соглашения его участников для возможности изменения долей в праве общей собственности при улучшении общего имущества одним из участников с согласия остальных участников противоречит положениям пункта 3 статьи 245 ГК РФ, не предусматривающей такого дополнительного условия для увеличения доли.

Рассмотрение вопросов о перераспределении долей в праве на общее имущество по правилам, предусмотренным пунктом 3 статьи 245 ГК РФ, обусловлено, в том числе, и необходимостью обеспечения исполнимости судебного решения, поскольку при государственной регистрации прав на реконструированный объект недвижимого имущества открывается новый подраздел ЕГРП, при этом подраздел ЕГРП, связанный с ранее существовавшим объектом недвижимости, закрывается (пункт 36 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 года № 219).

Согласно выводам заключения ООО «Альянс-капитал» от 11.07.2018 года № 71-2556, которые сторонами не оспорены, произведенные Амановой И.А. улучшения жилого дома № 2а по ул. Плеханова г. Тулы являются неотделимыми. В результате произведенной реконструкции жилого дома общая полезная площадь увеличилась с 98,3 кв. м до 125,2 кв. м, а жилая с 69,1 кв. м до 78,2 кв. м. Доля собственника Амановой И.А. в результате произведенных улучшений увеличилась до 36/61 доли в праве общей долевой собственности; соответственно, доля Каштанова Л.Л. составляет 25/61 доли в праве общей долевой собственности.

Одновременно суд полагает необходимым разъяснить сторонам, что изменение долей в праве общей долевой собственности на жилой дом в связи с произведенной реконструкцией не влечет изменения долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, поскольку иной подход ущемлял бы интересы остальных совладельцев и означал не что иное, как злоупотребление правом.

Следовательно, увеличение доли Амановой И.А. в праве общей долевой собственности на жилой дом № 2а по ул. Плеханова г. Тулы до 36/61 не может повлечь увеличение ее доли в праве на земельный участок.

На основании изложенного, рассмотрев дело в пределах заявленных и поддерживаемых в судебном заседании исковых требований, руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Амановой Ирины Александровны удовлетворить.

Сохранить в реконструированном состоянии жилой дом с кадастровым номером 71:30:030107:264, общей площадью 125,2 кв. м, состоящий из строений лит. А – жилой дом, лит. А2 – жилая пристройка, лит. А3 – жилая пристройка, а – веранда, расположенный по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Плеханова, д. 2а.

Изменить идеальные доли собственников жилого дома с кадастровым номером 71:30:030107:264, общей площадью 125,2 кв. м, состоящего из строений лит. А – жилой дом, лит. А2 – жилая пристройка, лит. А3 – жилая пристройка, а – веранда, расположенного по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Плеханова, д. 2а,

следующим образом: Аманова Ирина Александровна - 36/61 доли, Каштанова Лидия Леонидовна - 25/61 доли в праве общей долевой собственности.

Признать за Амановой Ириной Александровной право собственности на 36/61 доли в праве общей долевой собственности на реконструированный жилой дом с кадастровым номером 71:30:030107:264, общей площадью 125,2 кв. м, состоящий из строений лит. А – жилой дом, лит. А2 – жилая пристройка, лит. А3 – жилая пристройка, а – веранда, расположенный по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Плеханова, д. 2а.

Решение может быть обжаловано в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Пролетарский районный суд г. Тулы в течение одного месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Председательствующий

Е.В. Чарина



Проектный пакетный с/д.г.
Тема
Проектно-исследовательский
научно-исследовательский
научно-исследовательский
научно-исследовательский

