

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

22 июля 2015 года

г. Тула

Центральный районный суд г. Тулы в составе:
председательствующего судьи Жигулиной М.А.,
при секретаре Перейма Я.К.,

с участием представителя истцы (ответчика по встречному иску) Темновой Н.С. по доверенности Миронова А.В., ответчика (истцы по встречному иску) Евдокимовой Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2203/2015 по иску Темновой Натальи Сергеевны к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, Администрации муниципального образования г. Тула, Евдокимовой Екатерине Алексеевне о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права общей долевой собственности на жилой дом, изменении идеальных долей,

по встречному иску Евдокимовой Екатерины Алексеевны к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, Администрации муниципального образования г. Тула, Темновой Натальи Сергеевне о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права общей долевой собственности на жилой дом,

установил:

Темнова Н.С. обратилась в суд с иском к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, Администрации муниципального образования г. Тула, Евдокимовой Е.А. о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права общей долевой собственности на жилой дом, изменении идеальных долей.

В обоснование заявленных требований истца указала, что ей принадлежит $\frac{1}{2}$ доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Центральный район, проезд 2-й Волоховский, дом 4.

Жилой дом был построен наследодателем Лаврухиным С.Г.

Темнова Н.С. вступила в наследство на $\frac{1}{2}$ долю жилого кирпичного дома, общеполезной площадью 54, 1 кв. м, в том числе жилой площадью 54,1 кв. м, с теплицами, шестью заборами, водопроводом при нем, находящегося в г. Туле, по 2-му Волоховскому проезду, под № 4, расположенного на земельном участке мерою 520 кв. м, принадлежащего наследодателю на основании договора о предоставлении в бесцрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности, удостоверенного Первой Государственной нотариальной конторой г. Тулы 9.07.1958 года и зарегистрированного в реестре № 2-5246, и справки БТИ г. Тулы от 5.08.1996 года за № 2263-2518.

Совладельцем дома в размере $\frac{1}{2}$ доли жилого дома на основании договора дарения является Позднякова Н.П. (раздел 3 технического паспорта жилого дома). Ее наследником является Евдокимова Е.А.

Истица обратилась в Управление Росреестра по Тульской области с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности ($\frac{1}{2}$ доля) на жилой дом по адресу: г. Тула, Центральный район, проезд 2-й Волоховский, дом 4.

Однако ею получено сообщение об отказе в государственной регистрации в связи с реконструкцией жилого помещения его собственниками без получения соответствующего разрешения.

Истица вместе с ответчиком по настоящему делу Евдокимовой Е.А. обратились в администрацию г. Тулы с просьбой дать разрешение на ввод в эксплуатацию самовольно возведенных построек, но получили отказ в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию в связи с отсутствием у заявителей разрешения на строительство возведенных построек.

Согласно техническому паспорту на объект индивидуального жилищного строительства от 24.12.2014 года самовольными постройками являются литер А1, литер А2, литер А3, литер А4 - жилые пристройки, литер а3 - веранда, литер а4 - открытое крыльцо, литер под А3 - подвал.

Истица просила суд:

- сохранить в реконструированном виде жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Центральный район, проезд 2-й Волоховский, дом 4, в составе литер А - жилой дом, литер А1 - жилая пристройка, литер А2 - жилая пристройка, литер А3 - жилая пристройка, литер А4 - жилая пристройка, литер а3 - веранда, литер а4 - открытое крыльцо, литер под А3 - подвал, общей площадью 91, 8 кв. м.

- изменить идеальные доли собственников жилого дома, расположенного по адресу: г. Центральный район, проезд 2-й -Волоховский, дом 4, определив за Темновой Н.С. долю в праве - 17/33, за Евдокимовой Е.А. - 16/33.

- признать за Темновой Н.С. право общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Центральный район, проезд 2-й Волоховский, дом 4, в составе: литер А - жилой дом, литер А1 - жилая пристройка, литер А2 - жилая пристройка, литер А3- жилая пристройка, литер А4 - жилая пристройка, литер а3 - веранда, литер а4 - открытое крыльцо, литер под А3 - подвал, общей площадью 91, 8 кв. м, в размере 17/33 долей.

В свою очередь ответчица Евдокимова Е.А. обратилась в суд со встречным исковым заявлением к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, Администрации муниципального образования г. Тула, Темновой Н.С. о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права общей долевой собственности на жилой дом, в котором просит суд:

- сохранить в реконструированном состоянии жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Центральный район, проезд Волоховский 2-й, дом № 4, включающий в себя литер А (жилой дом), литер А1, А2, А3, А4 (жилые пристройки), литер а3 (веранда), литер а4 (открытое крыльцо), литер под А3 (подвал), общей площадью 91,8 кв. м,

- признать за Евдокимовой Е.А. право собственности на $\frac{1}{2}$ долю в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Центральный район, проезд Волоховский 2-й, дом № 4, включающий в себя литер А (жилой дом), литер А1, А2, А3, А4 (жилые пристройки), литер а3 (веранда), литер а4 (открытое крыльцо), литер под А3 (подвал), общей площадью 91,8 кв. м.

В судебном заседании:

истица (ответчик по встречному иску) Темнова Н.С. не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, в адресованном суду заявлении просила о рассмотрении дела в ее отсутствие в связи с занятостью на работе.

Представитель истицы (ответчика по встречному иску) Темновой Н.С. по доверенности Миронов А.В. поддержал исковые требования по основаниям, изложенным в иске, просил их удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, о причинах неявки суд не уведомил, в адресованном суду заявлении просил о рассмотрении в отсутствие.

Представитель ответчика Администрации г. Тулы не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, о причинах неявки суд не уведомил, о рассмотрении в отсутствие не просил.

Ответчик (истица по встречному иску) Евдокимова Е.А. в судебном заседании поддержала заявленные ею исковые требования по основаниям, изложенным во встречном исковом заявлении, просила удовлетворить. Согласилась с требованиями Темновой Н.С., указала, что при обращении в суд с иском не учла имеющиеся самовольные строения, возведенные Темновой Н.С. В настоящее время размер долей 17/33 и 16/33 не оспаривает.

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

Выслушав объяснения представителя истицы (ответчика по встречному иску) Темновой Н.С. по доверенности Миронова А.В., ответчика (истица по встречному иску) Евдокимовой Е.А., исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

Жилой дом №4 по ул. 2-ой Волоховский проезд г. Тулы находится в общей долевой собственности истицы Темновой Н.С. на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию №3490 от 4.12.1996 года, выданного нотариусом г. Тулы Фалдиной А.Л. ($\frac{1}{2}$ доли), право которой зарегистрировано в установленном законом порядке, и Евдокимовой Е.А. - на основании свидетельства о праве на наследство по закону №71 АА 165378 от 17.03.2004 года ($\frac{1}{2}$ доли), право в установленном законом порядке не зарегистрировано.

Указанными лицами в период проживания в указанном доме произведены его неотделимые улучшения (реконструкция), а именно: возведены лит. А1, лит. А2, лит. А3, лит. А4 – жилые пристройки, лит. а3 – веранда, лит. а 4 – открытое крыльцо, лит. под А3 – подвал.

При этом, как следует из объяснений сторон, пристройки лит. А1, лит. А2, лит. а3 были возведены Темновой Н.С. и ее наследодателем Лаврухиным С.Г., пристройки лит. А3, лит. А4, открытое крыльцо лит. а4, подвал лит. под А3 – возведены Евдокимовой Е.А. и ее наследодателем Позняковой Н.П.

Согласно 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.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 222 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ) 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.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать

в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 ст. 222 ГК РФ (п. 2 ст. 222 ГК РФ).

Согласно позиции Верховного Суда РФ, выраженной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014 года), пристройка к жилому дому либо квартире не является самостоятельным объектом недвижимого имущества. В случае возведения пристройки к уже существующему жилому дому, зарегистрированному на праве собственности за гражданином, следует учитывать, что первоначальный объект права собственности при этом изменяется, а самовольная пристройка не является самостоятельным объектом права собственности.

При возведении жилой пристройки увеличивается общая площадь всего жилого дома, следовательно, изменяется объект права собственности, который отличается от первоначального размерами, планировкой и площадью. Новым объектом собственности является жилой дом либо квартира, включающие самовольно возведенные части.

Таким образом, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади, а не на пристройку к квартире либо дому.

Вышеприведенные нормы гражданского законодательства с учетом их правоприменительной практики определяют, что 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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществлявшему её лицу расходы на постройку в размере, определённом судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Из договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности от 5.07.1958 года следует, что земельный участок на праве бессрочного пользования был предоставлен первоначально Лаврухину С.Г. Площадь земельного участка составляла 520 кв.м.

Пунктом 5 ст. 1 ЗК РФ установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В силу п. 9.1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» в случае, если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации 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, за исключением случаев, если в

соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Государственная регистрация прав собственности на указанные земельные участки осуществляется в соответствии со ст. 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.

Согласно п. 7 ст. 25.2 названного Федерального закона Государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в п. 1 данной статьи земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на данном земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется по правилам настоящей статьи.

Поскольку право собственности на домовладение перешло к правообладателям Темновой Н.С. и Евдокимовой Е.А. в результате ряда последовательных сделок, суд с учетом вышеприведенных положений приходит к выводу о том, что земельный участок площадью 520 кв. м, расположенный по адресу: г. Тула, 2-ой Волоховский проезд, д. 4 находится во владении и пользовании Темновой Н.С. и Евдокимовой Е.А. на праве бессрочного пользования.

Как следует из заключений эксперта ООО «Альянс-капитал» № 71/486 и №71/487 жилой дом с учетом его реконструкции как объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению. Постройки не нарушают права охраняемые законом интересы других граждан, архитектурные и экологические нормы и правила, не создают угрозу жизни и здоровью граждан. Конструктивные решения и строительные материалы, использованные при возведении лит. А1, лит. А2, лит. А3, лит. А4 – жилых пристроек, лит. а3 – веранды, лит. а 4 – открытого крыльца, лит. под А3 – подвала – соответствуют современным техническим, экологическим, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам. Жилой дом с учетом произведенной реконструкции пригоден для эксплуатации. Нарушения требований СНиП отсутствуют.

Оснований не доверять указанному заключению у суда не имеется, так как изложенные в нем выводы сделаны организацией, имеющей соответствующий допуск на осуществление названных работ, и научно обоснованы, а поэтому суд расценивает данное заключение как доказательство, соответствующее требованиям относимости, допустимости и достоверности.

Доказательств наличия обстоятельств, свидетельствующих о том, что названные самовольно возведенные строения нарушают права и законные интересы других лиц, а также создают угрозу жизни и здоровью граждан, суду не представлено.

Таким образом, вышеприведенные доказательства в совокупности подтверждают, что самовольные строения с учетом произведенной реконструкции, представляют собой единый объект недвижимости. А установленные в ходе обследования объекта пригодность строений для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению и отсутствие угрозы здоровью и жизни граждан, позволяют сохранить на месте объект недвижимости – жилой дом №4 по проезду 2-й Волоховский г. Тулы в реконструированном виде.

Притязаний иных лиц в отношении указанных строений не установлено.

Возражений по поводу сохранения на месте реконструированного объекта, требований о сносе строений со стороны совладельцев жилого дома и земельного участка, а также третьих лиц не заявлено.

При таких обстоятельствах реконструированный объект недвижимости подлежит оставлению на месте.

В соответствии п. 3 ст. 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.

При этом право на соответствующее изменение размера долей связывается лишь с неотделимыми улучшениями, то есть, с такими улучшениями, которые не могут быть отделены без вреда хозяйственному назначению имущества. При этом учитывается и характер произведенных неотделимых улучшений.

Применительно к жилым домам неотделимые улучшения, влекущие изменение размера долей в праве общей собственности на данные объекты недвижимости, означают проведение одним из собственников работ по увеличению полезной площади жилого дома.

Таким образом, для изменения размера долей участников общей долевой собственности на общее имущество в результате производства неотделимых улучшений достаточно установить, что улучшения осуществлены в установленном законом порядке использования общего имущества, то есть, с согласия участников (ст. 247 ГК РФ).

Пленум Верховного Суда РФ в п. 1.1 постановления от 10.06.1980 года № 4 (ред. постановления Пленума Верховного Суда РФ от 6.02.2007 года № 6) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» разъяснял, что требование об изменении долей в праве собственности может быть удовлетворено лишь при условии, если улучшения жилого дома осуществлены с соблюдением установленного порядка использования общего имущества и являются неотделимыми.

Учитывая заключение №71/889 от 15.04.2015 года ООО «Альянс-Капитал», объяснения сторон по делу, отсутствие возражений со стороны совладельцев жилого дома, суд приходит к выводу об обоснованности требований Темновой Н.С. об изменении идеальных долей собственников домовладения. Доли совладельцев в праве на реконструированный объект распределяются следующим образом: Темновой Н.С. – 17/33, Евдокимовой Е.А. – 16/33.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Темновой Натальи Сергеевны удовлетворить, встречные исковые требования Евдокимовой Екатерины Алексеевны удовлетворить частично.

Сохранить в реконструированном виде жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Центральный район, пр. 2-ой Волоховский, д. 4, в составе помещений: лит. А – жилой дом, лит. А1 – жилая пристройка, лит. А2 – жилая пристройка, лит. А3 – жилая пристройка, лит. А4 – жилая пристройка, лит. а3 – веранда, лит. а 4 – открытое крыльцо, лит. под А3 – подвал, общей площадью 91,8 кв.м.

Признать право общей долевой собственности Темновой Натальи Сергеевны и Евдокимовой Екатерины Алексеевны на жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Центральный район, пр. 2-ой Волоховский, д. 4, в составе помещений: лит. А – жилой дом, лит. А1 – жилая пристройка, лит. А2 – жилая пристройка, лит. А3 – жилая пристройка, лит. А4 – жилая пристройка, лит. а3 – веранда, лит. а 4 – открытое крыльцо, лит. под А3 – подвал, общей площадью 91,8 кв.м, установив доли в праве

7 208

общей долевой собственности равными у Темновой Наталии Сергеевны – 17/33, у Евдокимовой Екатерины Алексеевны – 16/33.

В удовлетворении исковых требований Евдокимовой Екатерины Алексеевны в оставшейся части отказать.

Решение может быть обжаловано в Судебную коллегию по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы через Центральный районный суд г. Тулы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 27.07.2015 года.

Судья: *М.Н.*

