

КОПИЯ

29

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 октября 2018 года

город Тула

Центральный районный суд г.Тулы в составе:  
председательствующего Рыбиной Н.Н.,  
при секретаре Мишкиной Е.Ю.,  
с участием представителя истца Акуличевой М.Н.. по доверенности Бурдиной  
(Жидковой) Г.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в зале суда гражданское дело № 2-2949/18 по иску Акуличевой Марии Никитичны к министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, администрации МО г. Тулы о сохранении дома в реконструированном виде, признании права собственности,

установил:

Акуличева М.Н. обратилась в суд с иском к министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, администрации МО г. Тулы о сохранении дома в реконструированном виде, признании права собственности, указывая на то, что принадлежит жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, г. Тула, Центральный район, уд. Железняка, дом № 16а, инвентарный номер: 70:401:002:020027420, кадастровый номер: 71:30:050306:641, на основании Договора от 20.07.1983 года, удостоверенного Смирновой В.Н., государственным нотариусом первой Тульской государственной нотариальной конторы Тульской области, реестровый номер 1-4122, зарегистрированного БТИ г. Тулы 20.07.1983г № 18333, общей площадью 52,1 кв.м., согласно кадастрового паспорта от 19.09.2016г. № 71/16-436684 и выписке из ЕГРН на жилой дом № 71/099/002/2018-3331 от 18.09.2018г, общая площадь вышеуказанного дома, состоящего на кадастровом учете составляет 71,2 кв.м.

27.09.2016 года истцу отказано в государственной регистрации права собственности на вышеуказанный жилой дом в связи с разноточением в площади жилого дома, поставленного на кадастровый учет и площадью жилого дома, указанного в договоре.

В настоящее время, после осуществленных реконструкций, общая площадь жилого дома составляет 82,4 кв.м, из которых жилая площадь 41,6 кв.м, количество этажей надземной части -1, подземной - 0, площадь изменилась в результате перестройки жилой пристройки лит.А2, возведения пристройки лит.а.

Истец обращался в администрацию города Тулы с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольноозвезденных построек. 10.04.2018г. от администрации г. Тулы получен ответ № 3519-К/1, которым в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома истцу отказано в связи с отсутствием разрешения на строительствоозвезденных построек.

Согласно техническому паспорту жилого дома от 23 ноября 2017 года, самовольно

переустроеными помещениями являются: в пристройке лит.А2 - ванная площадью 5,6 кв.м, прихожая 12,8 кв.м, и пристройка лит.а площадью 4,8 кв.м, общая площадь самовольно пристроенных помещений составляет 23,2 кв.м, прежняя площадь пристройки лит. А2 составляла 12 кв.м.

80

В соответствии с заключением эксперта №71-3610 от 27.08.2018г., выполненного Обществом с ограниченной ответственностью «Альянс-Капитал», при реконструкции жилого дома нарушения градостроительных и строительных норм и правил не допущены, жилой дом соответствует требованиям пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическим требованиям и нормам, жилой дом соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки, а также обязательным требованиям к параметрам постройки, содержащимся в иных документах.

Кроме того, согласно заключению эксперта жилой дом 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 (как проживающих в жилом доме, так и третьих лиц). Также эксперт в своем заключении указал, что сохранение жилого дома в реконструированном состоянии возможно.

Земельный участок с кадастровым номером 71:30:050306:1658, на котором расположен жилой дом, принадлежит истцу на основании договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности от 28.04.1952г. № 1439, удостоверенного нотариусом государственной нотариальной конторы Привокзального района г.Тулы Быковой К.Н. 10.08.1953г., реестровый номер 5163, Договора от 20.07.1983 года, удостоверенного государственным нотариусом 1-ой Тульской государственной нотариальной конторы Быковой К.Н, реестровый номер 1-4122, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 18.08.2018г. за№ 71/099/002/2018-3330.

На основании вышеизложенного просит суд сохранить жилой дом общей площадью 82,4 кв.м. с кадастровым номером 71:30:050306:641, расположенный по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Железняка, д. 16а в реконструированном виде, признать за Акуличевой Марией Никитичной право собственности на жилой дом, общей площадью 82,4 кв.м. с кадастровым номером 71:30:050306:641, расположенный по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Железняка, д. 16а в реконструированном виде.

Представитель истца Акуличевой М.Н.. по доверенности Бурдина (Жидкова) Г.А. исковые требования поддержала, просила удовлетворить.

Истец Акуличева М.Н., представители ответчиков администрации г. Тулы, министерства имущественных и земельных отношений Тульской области в судебное заседание не явились о месте и времени его проведения извещены надлежащим образом, причину неявки суду не сообщили.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть гражданское дело в отсутствие не явившихся лиц.

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

Как следует из материалов дела и установлено в судебном заседании, домовладение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Железняка, д. 16-а, с К№ 71:30:050305:641, площадью 52,1 кв.м. принадлежит Акуличевой М.Н. на основании договора купли-продажи, заключенного между Исполнительным комитетом Центрального района Совета народных депутатов и Акуличевой М.Н. 20.07.1983 г.

Согласно кадастровому паспорту на здание от 19.09.2016г., площадь домовладения по вышеуказанному адресу составляет 71,2 кв.м.

Согласно п.п. 25, 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума ВАС Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при

разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка.

При этом, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости, спорное домовладение расположено на земельном участке с кадастровым номером К№71:30:050306:1658, по адресу: РФ, Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Железняка, участок 16-а, вид разрешенного использования – под строительство индивидуального жилого дома, принадлежащем на праве собственности Акуличевой М.Н.

Их технического паспорта по состоянию на 28.07.1988г. усматривается, что домовладение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Железняка, д. 16-а, имеет общую площадь – 71,2 кв.м., жилую – 41,6 кв.м., состоит из помещений: лит. А, А1, А2, а2, под А1 – цокольный этаж., где А2 – жилая пристройка, построенная на месте старого строения с увеличением в размерах.

Согласно данным технического паспорта по состоянию на 23.11.2017г. вышеобозначенное домовладение имеет общую площадь – 82,4 кв.м., жилую – 41,6 кв.м., состоит из помещений: лит. А, А1, А2, а, а2, при этом разрешение на строительство лит. а – пристройки, лит. А2 – не предъявлено.

В судебном заседании установлено, что истец обращалась в администрацию города Тулы с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольно возведенных построек. 10.04.2018г. от администрации г. Тулы истцом получен ответ № 3519-К/1, которым в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Акуличевой М.Н. отказано в связи с отсутствием разрешения на строительство возведенных построек.

Таким образом, помимо судебного порядка у истца не имеется иной возможности узаконить самовольные строения.

Каких-либо доказательств, опровергающих указанные выше выводы специалистов, ответчиками суду представлено не было, не установлено таковых судом и в ходе рассмотрения дела по существу.

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 отведённом 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.

С целью определения состояния конструктивных элементов жилого дома по адресу: г. Тула, ул. Железняка, д. 16-а, Акуличева М.Н. обратилась к экспертам ООО «Альянс-капитал».

82

В соответствии с заключением №71-3610 от 27.08.2018г. при реконструкции жилого дома нарушения градостроительных и строительных норм и правил не допущены, жилой дом соответствует требованиям пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическим требованиям и нормам, жилой дом соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки, а также обязательным требованиям к параметрам постройки, содержащимся в иных документах. Кроме того, жилой дом 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 (как проживающих в жилом доме, так и третьих лиц). Также эксперт в своем заключении указал, что сохранение жилого дома в реконструированном состоянии возможно.

Выводы, изложенные в данном заключении, сомнений у суда не вызывают, поскольку они научно обоснованы, исследование технического состояния жилого помещения после его реконструкции проведено организацией, имеющей свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в связи с чем суд относит его к числу допустимых и достоверных доказательств по делу.

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 настоящей статьи (п. 2 ст. 222 ГК РФ).

В соответствии со ст. 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

Согласно с ч. 4 ст. 29 ЖК РФ на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Таким образом, принимая во внимание, что истцу принадлежит на праве собственности земельный участок, на котором расположены самовольные строения, им принимались необходимые меры к получению разрешения на строительство, при этом нарушений градостроительных и строительных норм и правил при возведении самовольных строений не допущено, самовольные строения не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан, суд полагает возможным сохранить в реконструированном виде жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Железняка, д. 16-а, признав за истцом право собственности на указанное домовладение.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Акуличевой Марии Никитичны удовлетворить.

Сохранить в реконструированном виде жилой дом, с кадастровым номером 71:30:050306:641, расположенный по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Железняка, д. 16а, общей площадью 82,4 кв.м.

Признать за Акуличевой Марией Никитичной право собственности на жилой дом, с кадастровым номером 71:30:050306:641, расположенный по адресу: г. Тула,

Центральный район, ул. Железняка, д. 16а, общей площадью 82,4 кв.м. в  
реконструированном виде.

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 после принятия решения судом в окончательной форме.

## Председательствующий

Мотивированное решение изготовлено 27 октября 2018 года

## Председательствующий

