

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

23 июля 2019 года

город Тула

Зареченский районный суд города Тулы в составе:
председательствующего Моргуновой Л.А.,
при секретаре Гушиной Н.А.,
с участием

представителя истца Мосякова В.И. по доверенности Самохина С.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-912/2019 по иску
Мосякова Владимира Ивановича к администрации города Тулы, министерству
имущественных и земельных отношений Тульской области о сохранении жилого
дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на жилой дом
в реконструированном состоянии,

у с т а н о в и л :

Мосяков В.И. обратился в суд с иском к администрации города Тулы, министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на жилой дом в реконструированном состоянии, мотивируя свои требования тем, что ему на праве собственности принадлежит домовладение 48, общей площадью 101,0 кв.м., по 29-му проезду, пос. Октябрьский, г.Тула, Тульская область. Им в 2014 году без соответствующего разрешения была возведена жилая пристройка литер а и навес литер а1. Согласно техническому заключению строительные конструкции жилой пристройки литер а, расположенной по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, п. Октябрьский, 28-й проезд, д.48, находятся в нормальном техническом состоянии, качество строительства и характеристики строительных материалов при существующих нагрузках не создают угрозу жизни здоровью граждан, пригодны к эксплуатации в соответствии с целевым назначением. Он предпринимал меры к легализации самовольно реконструированного объекта капитального строительства, что подтверждается письмом Администрации г. Тулы. Земельный участок, площадью 501 кв.м. находится в его собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права. В связи с чем, просит сохранить жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, п. Октябрьский, 28-й проезд, д.48 в реконструированном состоянии. Признать за ним право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, п. Октябрьский, 28-й проезд, д.48, в реконструированном состоянии.

Истец Мосяков В.И. в судебное заседание не явился, о времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом, представил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие, просил удовлетворить исковые требования в полном объеме.

Представитель истца Мосякова В.И. по доверенности Самохин С.В. в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме по изложенным в иске основаниям, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика администрации города Тулы по доверенности Грачикова М.А. в судебное заседание не являлась, о дне слушания дела извещена

надлежащим образом, представила ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя, просил разрешить требования на усмотрение суда.

Представитель ответчика министерства имущественных и земельных отношений Тульской области в судебное заседание не явился, о дне слушания дела извещен надлежащим образом, имеется расписка, о причинах неявки суду не сообщил, не просил рассмотреть дело в его отсутствие.

В соответствии со ст.167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле, извещенных о слушании дела надлежащим образом.

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

Согласно техническому паспорту, составленному 28 мая 2019 года, собственником жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, п. Октябрьский, 28-й проезд, д.48 на основании свидетельства о праве на наследство по закону №1-213 от 30 января 2014 года, является Мосяков Владимир Иванович, что также подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Из примечания к ситуационному плану усматривается, что по данным инвентаризации от 28 мая 2019 года на строительство литер а жилой пристройки разрешение не предъявлено.

При этом из инвентаризационного документа – технического паспорта усматривается, что площадь земельного составляет 501 кв.м., а по фактическому пользованию 511 кв.м.

Как усматривается из свидетельства о государственной регистрации права от 06 февраля 2014 года земельный участок, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, п. Октябрьский, 28-й проезд, д.48, площадью 501 кв.м. находится его собственности..

В силу ст. 222 Гражданского кодекса РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с 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 пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

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 параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Правомерность использования Мосяковым В.И. земельного участка, на котором расположен вышеуказанный жилой дом, размещение самовольных строений в границах данного земельного участка, подтверждается техническим паспортом домовладения от 28 мая 2019 года и свидетельством о государственной регистрации права 71-АД № 091516 от 06 февраля 2014 года.

Согласно техническому заключению ООО «Альянс-Капитал», в результате обследования было выявлено, что наружная стена жилого дома располагается вплотную к границе земельного участка со стороны улицы, и нарушает градостроительный регламент жилой зоны «Ж1» в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула: минимальный отступ от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного хозяйства, блокированной жилой застройки; со стороны улицы до индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома, их хозяйственных построек – не менее 5 м, проезда - не менее 3м. Выявленное нарушение является незначительным нарушением, поскольку расстояние от наружной сены жилого дома до ближайшего жилого дома составляет более 6м(при этом минимальное противопожарное расстояние в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» составляет 6м)). Конструктивные решения и строительные материалы жилого дома, площадью 111,3 кв.м., расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, п. октябрьский, 28-й проезд, д.48, соответствуют современным техническим, экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям и нормам, и противопожарным нормам и правилам. Жилой дом соответствует строительным нормам и параметрам постройки., пригоден для эксплуатации, не нарушает права и законные интересы третьих лиц и лиц, в нем проживающих. Обследованный жилой дом, не создает угрозу жизни и здоровью граждан (как проживающих, так и третьих лиц). Сохранение жилого дома в существующем состоянии возможно и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

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.

Спорные самовольные строения были согласованы с уполномоченными ресурсоснабжающими организациями, что подтверждается их штампами о согласовании, имеющимися на техническом паспорте на вышеуказанный жилой дом.

В силу ч. 1 ст. 3 и ч. 1 ст. 4 ГК РФ наличие нарушения либо угрозы нарушения прав, свобод или законных интересов лица, обращающегося в суд, является обязательным условием для реализации права на судебную защиту.

Положения данных статей также растолкованы применительно к рассмотрению споров, связанных с самовольным строительством, в разъяснениях п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», а также Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014 г.), согласно которым к исковому заявлению, во исполнение приведенных выше положений гражданского процессуального права, должны быть приложены документы, подтверждающие принятие надлежащих мер к легализации самовольной

постройки, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, сведений о причинах отказа уполномоченного органа в выдаче такого разрешения и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию.

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 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.

Мосякову В.И. в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольно возведенных строений по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, п. Октябрьский, 28-й проезд, д.48, администрацией г. Тулы 26 марта 2019 года было отказано, поскольку разрешения на строительство до осуществления строительных работ в отношении данного объекта недвижимости не было получено.

Положения ст. 222 Гражданского кодекса РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возникает новый объект.

Пристройка к жилому дому не является самостоятельным объектом недвижимого имущества. В случае возведения пристройки к уже существующему жилому дому, зарегистрированному на праве собственности за гражданином, необходимо 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, включающий 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.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что сохранение самовольно возведенных построек не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц, не создает угрозу жизни и здоровья граждан, постройки расположены на земельном участке, который находится в фактическом пользовании истца, и, как следствие, о наличии правовых оснований для сохранения в реконструированном виде жилой дом, с учетом самовольно возведенной жилой пристройки литер а, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, п. Октябрьский, 28-й проезд, д.48, и признания за истцом право собственности на данный объект недвижимости в реконструированном виде.

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

р е ш и л:

исковые требования Мосякова Владимира Ивановича удовлетворить.

Сохранить жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, п. Октябрьский, 28-й проезд, д.48, в реконструированном состоянии.

Признать за Мосяковым Владимиром Ивановичем право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, п. Октябрьский, 28-й проезд, д.48, 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 /подпись/

Л.А. Моргунова





[Faint, illegible text and markings, possibly a stamp or signature, located in the lower-left quadrant of the page.]