

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ
пос. Ленинский

7 ноября 2017 года

Ленинский районный суд Тульской области в составе:
председательствующего Юдакова С.А.,
при секретаре Никишиной Н.Н.,
с участием представителя истца Ушаковой И.В. по доверенности Масько Ю.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1694/2017 по
исковому заявлению Ушаковой Ирины Вячеславовны к администрации г.Тулы о
сохранении в реконструированном состоянии части жилого дома и признании права
собственности на часть жилого дома,

установил:

Ушакова И.В. обратилась в суд с иском к администрации г.Тулы, в котором
просила сохранить часть жилого дома, общей площадью 190,5 кв.м, расположенный по
адресу: Тульская область, Ленинский район, п.Торхово, ул.Школьная, д.8, кв.1 в
реконструированном состоянии, и признать за ней право собственности на часть жилого
дома, общей площадью 190,5 кв.м, расположенную по адресу: Тульская область,
Ленинский район, п.Торхово, ул.Школьная, д.8, кв.1.

В обоснование заявленных требований истец указала, что домовладение,
расположенное по адресу: Тульская область, Ленинский район, улица Школьная, дом
№8 включает: земельный участок с кадастровым номером 71:14:020206:854 площадью
1 148 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного
использования: индивидуальный жилой дом; часть жилого дома, назначение: жилое
помещение, кадастровый номер 71:14:020206:799, площадь 190,5 кв.м.

Правоустанавливающим документом на земельный участок, с расположенной на
нем частью жилого дома, которые принадлежат ей на праве собственности, является
договор дарения от 18.08.2016 года, заключенный между ней и Грачевым А.В.

Согласно техническому паспорту от 03.07.2017, подготовленному ГУ ТО
«Областное БТИ», часть жилого дома включает Лит.А - жилой дом, Лит.А1 - жилую
пристройку, Лит. на АА1 - мансарду, Лит. под А1 - подвал, Лит.а - холодную
пристройку.

Жилой дом Лит.А состоит из двух частей: бывшей квартиры №1, собственником
которой является она и бывшей квартиры №2, собственниками которой являются третьи
лица Гублина Н. В. - 1/4 доли в праве, Гублин В. И. - 3/4 доли в праве.

Лит.А представляет собой жилое здание, прямоугольной конфигурации в плане.
Стены жилого дома Лит.А выполнены из трехслойных стеновых панелей. Наружные
поверхности стен в габаритах обследуемой части дома облицованы кирпичом.
Фундаменты и цоколь - бетонные, ленточные; междуэтажное перекрытие - выполнено
сборным, из железобетонных плит перекрытий; крышей служит крыша мансарды,
устроенной над частью дома Лит. А и над жилой пристройкой Лит. А1 - двухскатная,
ломаная, с фронтонами, с деревянной стропильной системой, кровельное покрытие
выполнено из металлочерепицы. Год постройки жилого дома Лит.А по данным БТИ -
1973. Физический износ по состоянию на 25.02.2010 составлял 35%.

К части жилого дома Лит.А со стороны бокового левого фасада примыкают
сблокированные между собой жилая пристройка Лит.А 1 и холодная пристройка Лит.а.

В состав жилого помещения - части жилого дома, общей площадью 190,5 кв.м. принадлежащей ей на праве собственности, входит часть жилого дома Лит. А, жилая пристройка Лит. А1, мансарда Лит. над АА1, пристройка Лит. а, подвал Лит. под А1.

Часть жилого дома Лит.А включает кухню-столовую площадью 31,6 кв.м, санузел площадью 8,5 кв.м; жилую комнату площадью 10,4 кв.м, жилую комнату площадью 12,7 кв.м.

В жилую пристройку Лит. А1 входит: прихожая площадью 32,8 кв.м, в которой расположена лестница подъема в помещенне мансарды и люк спуска в подвал. В мансарду Лит. над АА1 входит гостиная площадью 70,9 кв.м, в холодную пристройку Лит.а - помещение площадью 6,0 кв.м; в подвал Лит. под А1 -помещение площадью 17,6 кв.м (расчет общей площади: $31,6+8,5+10,4+12,7+32,8+70,9+6,0+17,6=190,5$ кв.м).

Вход в ее жилой дом осуществляется с улицы Школьная через холодную пристройку Лит.а, расположенную со стороны главного фасада части жилого дома.

Реконструкция дома произведена за счет ее собственных средств с приложением собственных сил, из нового строительного материала, с целью улучшения жилищных условий. Реконструированный жилой дом не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает права смежных землепользователей и собственников домов. притязания третьих лиц на жилой дом в реконструированном состоянии отсутствуют.

Истец полагает, что она вправе обратиться за судебной защитой путем заявления требований о сохранении реконструированного жилого дома.

Истец Ушакова И.В. в судебное заседание не явилась, о месте времени судебного заседания извещена надлежащем образом.

Представитель истца Ушаковой И.В. по доверенности Масько Ю.В. в судебном заседании заявленные исковые требования поддержал в полном объеме, по основаниям изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика администрации г.Тулы по доверенности Вознюк А.Н. в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен надлежащем образом, в адрес суда представил возражения с просьбой рассмотреть дело в его отсутствие. Считает, что из представленных истцом доказательств нельзя сделать вывод о безопасности спорных объектов, о том, что были приняты надлежащие меры по его легализации.

Третьи лица Гублина И.В., Гублин В.И. в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного заседания извещались надлежащем образом, об уважительности причин неявки суду не сообщили, об отложении дела слушанием не ходатайствовали.

Суд, с учетом мнения представителя истца, в соответствии со ст.167 ГК РФ, счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Заслушав пояснения представителя истца, исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно п.1 ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии с п.1 ст.263 ГК РФ, п.2 ч.1 ст.40 ЗК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам с учетом градостроительных и строительных норм и правил, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов требований о целевом назначении земельного участка.

Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое

имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке. Последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются ст. 222 ГК РФ (п.2 ст.263 ГК РФ).

Статьей 222 ГК РФ определены три признака, при наличии хотя бы одного из которых строение, сооружение или иное недвижимое имущество является самовольной постройкой, а именно строение возведено: на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами; без получения необходимых разрешений; 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 (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

В соответствии с п.28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» положения ст.222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Градостроительный кодекс РФ определяет реконструкцию как изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (п. 14 ст.1).

В соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса РФ, а также ст.3 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) указывает, что 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. Понятие реконструкции дано в п. 14 ст.1 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ). Согласно указанной норме под реконструкцией понимается 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.

Положения ст.222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (п. 28 постановления Пленума ВС и ВАС № 10/22). Однако 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.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (часть 2 статьи 25 ЖК РФ). Перепланировка жилых помещений может включать перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (абзац третий пункта 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года N 170).

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (часть 1 статьи 25 ЖК РФ). Переоборудование жилых помещений может включать в себя установку бытовых электролит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения (абзац второй пункта 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда).

Технический паспорт от 03.07.2017 года указывает, что часть жилого дома 1973 года постройки имеет общую площадь 190,5 кв.м.

Судом установлено, что по состоянию на 03.07.2017 года, часть жилого дома, расположенная по адресу: Тульская область, Ленинский район, с/п Медвенское, п.Торхово, ул.Школьная, д. 8, кв.1 имеет признаки самовольной реконструкции в отношении Лит. а, А А1, над А А1, под А1, без получения необходимых разрешений ст.222 ГК РФ (л.д.32-42).

В соответствии с разъяснением, содержащимся в п.26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 10/22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Администрация г. Тулы на обращение Ушаковой И.В., 22.08.2017 года сообщила, что разрешение на строительство (реконструкцию) не может быть выдано на построенные объекты (л.д. 27).

Таким образом, собственник во внесудебном порядке не смог урегулировать вопрос в отношении самовольно произведенной реконструкции принадлежащего ему строения.

Согласно договору дарения от 18.07.2016 года, Грачев А.В. безвозмездно передал в собственность Ушаковой И.В. земельный участок с кадастровым номером 71:14:020206:854, общей площадью 1148 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальный жилой дом, адрес (местонахождения) объекта: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Медвенское, п.Торхово, ул.Школьная, д.8, кв.1 и часть жилого дома, общей площадью 62,6 кв.м., расположенный по вышеуказанному адресу (л.д.12).

Из выписок Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 01.09.2017 года и 06.09.2017 года, следует, что Ушаковой И.В. на праве собственности принадлежит земельный участок, площадью 1148+/-12 кв.м., с кадастровым номером 71:14:020206:854 и жилого помещения, площадью 62,6 кв.м., с кадастровым номером 71:146020206:799, расположенные по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Медвенское, пос. Торхово, ул.Школьная, д.8, кв.1 (л.д. 13-25).

В соответствии с техническим заключением от 11.08.2017г. №14, выполненным ООО «Элит - проект», по результатам технического обследования части жилого дома лит. А, жилой пристройки лит. А1, подвала лит. под А1, мансарды лит. над АА1 и холодной пристройки лит. а, входящих в состав жилого помещения – части жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Медвенское, пос. Торхово, ул.Школьная, д.8, кв.1, установлено, что общее техническое состояние несущих и ограждающих конструкций жилого помещения – части жилого дома, после выполненной перепланировки помещений, характеризуется как работоспособное. Несущая способность конструкций обеспечивается; конструктивные элементы пригодны для дальнейшей эксплуатации. Дефекты и повреждения, влияющие на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций, отсутствуют. Обследуемое жилое помещение – часть жилого дома, соответствует нормативным требованиям, предъявляемым к жилому блоку в соответствии с СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные».

Обследуемая часть жилого дома имеет один выход непосредственно наружу на придомовую территорию, что соответствует положениям технического регламента о требованиях пожарной безопасности и положениям свода Правил СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».

В обследуемой части дома в качестве эвакуационной лестницы со 2-о этажа (мансарды) используется деревянная лестница, что соответствует Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности и СП 1.13130.2009 «Эвакуационные пути и выходы».

Помещение кухни – столовой, оборудованного АОГВ, имеет оконные проемы, расположенные в наружных стенах, что соответствует требованиям безопасности по СП 61.13330.2010 и СП 62.13330.2011.

В обследуемой части жилого дома предусмотрены установленные сводом правил СП 55.13330.2011 меры по обеспечению возможности своевременной эвакуации людей из части дома на прилегающую территорию, а так же обеспечению доступа личного

состава пожарных подразделений к каждой части дома для проведения мероприятий по тушению пожара и спасению людей.

Электропроводка обследуемой части жилого дома – скрытая, выполнена изолированными проводами, имеющими оболочки, не распространяющие горения, согласно Правил устройства электроустановок (ПУЭ).

Нарушений требований пожарной безопасности, санитарно – эпидемиологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды, обследованного реконструированного жилого помещения – части жилого дома с кадастровым номером 71:14:020206:799, расположенного по адресу: тульская область, Ленинский район, сельское поселение Медвенское, пос. Торхово, ул.Школьная, д.8, кв.1, не выявлено.

На основании анализа перечисленных доказательств суд приходит к выводу, что самовольная реконструкция жилого помещения произведена собственником в границах принадлежащего ему земельного участка в соответствии с их целевым использованием.

Данные обстоятельства подтверждаются пояснениями представителя истца, а также письменными материалами дела, которым не доверять у суда оснований не имеется и суд признает их относимыми и допустимыми доказательствами обоснованности иска.

Каких-либо доказательств, которые бы опровергали или ставили под сомнение выводы представленного технического заключения, как и доказательств нарушения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, нарушающих права и охраняемые законом интересы иных лиц, наличия угрозы жизни и здоровью граждан произведенной самовольной реконструкцией, суду не представлено.

На основании изложенного суд полагает установленным, что нарушение градостроительных и строительных норм и правил при реконструкции части жилого дома не допущено, интересы третьих лиц не нарушены, и переустройство и перепланировка здания не создает угрозу жизни и здоровью граждан, в связи с чем жилое помещение может быть сохранено в реконструированном состоянии.

Таким образом, на основании установленных обстоятельств и исследованных доказательств, в их совокупности, суд находит иски требования подлежащими удовлетворению в полном объеме.

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

решил:

исковые требования Ушаковой Ирины Вячеславовны к администрации г.Тулы: сохранении в реконструированном состоянии части жилого дома и признании права собственности на часть жилого дома удовлетворить.

Сохранить в реконструированном состоянии часть жилого дома общей площадью 190,5 кв.м, жилой площадью 94,0 кв.м, подсобной площадью 96,5 кв.м, расположенную по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Медвенское, пос. Торхово, ул.Школьная, д.8, кв.1, состоящую из: Лит. а – холодная пристройка, общей площадью 6,0 кв.м., Лит А1 - прихожая, общей площадью 32,8 кв.м., Лит. А- кухня-столовая, общей площадью 31,6 кв.м., санузел, общей площадью 8,5 кв.м., жилая комната общей площадью 10,4 кв.м., жилая комната общей площадью 12,7 кв.м., Лит. над АА1 – гостиная, общей площадью 70,9 кв.м., Лит. под А1 – подвал.

Признать за Ушаковой Ириной Вячеславовной право собственности на часть жилого дома в реконструированном состоянии общей площадью 190,5 кв.м, жилой площадью 94,0 кв.м, подсобной площадью 96,5 кв.м, расположенную по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Медвенское, пос. Торхово, ул.Школьная, д.8, кв.1, состоящую из: Лит. а – холодная пристройка, общей площадью 6,0 кв.м., Лит А1 - прихожая, общей площадью 32,8 кв.м., Лит. А- кухня - столовая, общей площадью 31,6 кв.м., санузел, общей площадью 8,5 кв.м., жилая комната общей площадью 10,4 кв.м., жилая комната общей площадью 12,7 кв.м., Лит. над АА1 – гостиная, общей площадью 70,9 кв.м., Лит. под А1 – подвал.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Ленинский районный суд Тульской области в течении месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 10.11.2017 года.

Председательствующий:

(подпись)



Ленинский районный суд
Хмельной области
протокол заседания 2-го судебного
печатью 11/11/11
листам
подпись



A handwritten signature in blue ink, written over the printed text of the stamp area.