

22 июня 2018 года

г. Тула

Пролетарский районный суд г. Тулы в составе:
председательствующего Громова С.В.,
при секретаре Ворониной С.В.,
с участием представителя истца Одинцовой О.В. по доверенности Масько Ю.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело
№ 2-868/2018 по иску Одинцовой Ольги Викторовны к Петровой Виктории
Николаевне, Петровой Татьяне Евгеньевне, действующей в своих интересах и
интересах несовершеннолетних Лукаш Кристины Артемовны, Петровой Марии
Артемовны, об обязанности произвести демонтаж стен надстройки и выполнить работы
по обустройству кровли,

установил:

Одинцова О.В. обратилась в суд с иском к Петровой В.Н., Петровой Т.Е.,
действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних Лукаш К.А.,
Петровой М.А., об обязанности произвести демонтаж стен надстройки и выполнить
работы по обустройству кровли. В обоснование заявленных требований указала, что
земельный участок с кадастровым номером 71:30:030301:167 площадью 1225 кв.м. и
расположенный на нем жилой дом площадью 94,2 кв.м. по адресу: г. Тула, ул.
Горсовета, д. 24, принадлежат на праве долевой собственности: Одинцовой О.В.
(истцу) - 17/21 доли в праве; Петровой В.Н., Петровой Т.Е., несовершеннолетним
Лукаш К.А. и Петровой М.А. - по 1/21 доли в праве каждой. Право собственности на
земельный участок и жилой дом у истца возникло на основании договора дарения,
заключенного 27.11.2013 с Андреевой А.В., приходящейся ей матерью. Право
собственности у Петровой Т.Е. возникло, на основании договора купли-продажи,
заключенного 14.01.2009 с Малашичевой И.И. Решением Пролетарского районного
суда г. Тулы от 15.08.2013 было признано право общей долевой собственности на
земельный участок площадью 1225 кв.м. с кадастровым номером 71:30:030301:167,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли под
домами индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: г. Тула,
Пролетарский район, ул. Горсовета, д. 24: за Андреевой А.В. – на 17/21 доли в праве;
за Петровой Т.Е. – на 4/21 доли в праве. От Петровой Т.Е. право собственности 3/21
доли в жилом доме и земельном участке перешло к ее дочерям Лукаш К.А., Петровой
М.А. и Петровой В.Н. - по 1/21 доли каждой. В соответствии с техническим
паспортом, составленным Городским отделением Центрально-Черноземного филиала
АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по состоянию на 26.11.2016, жилой
дом общей площадью 138,4 кв.м. включает в себя: лит.А1 - жилой дом который имеет
два отдельных входа; лит.А2 - жилая пристройка; лит.а1 - жилая пристройка; лит.а2 –
пристройка; над лит.А1,а2 - светелка. Из технического плана следует, что
переоборудование лит.а1 - жилой пристройки из пристройки, строительство лит.а2 и
лит. над А1,а2 произведено без соответствующего разрешения. Как следует из
выписки из технического паспорта на жилой дом до момента надстройки светелки
(над лит.А1,а2), жилой дом был одноэтажным, и учтен с площадью 94,2 кв.м. в
государственном кадастре недвижимости. Жилой дом разделен собственниками на
две обособленные части, каждая из которых имеет самостоятельный выход и вход. По
данным технического паспорта в соответствии со сложившимся порядком, в

фактическом пользовании и владении Одинцовой О.В. находится изолированная часть жилого дома площадью 63,6 кв.м., которая включает следующие помещения: в лит.А1 – санузел (поз. 1 на поэтажном плане), жилая комната (поз. 2) и жилая комната (поз. 3); в лит.А2 – кухня (поз. 1) и жилая комната (поз. 2); в лит.а1 – прихожая (поз. 1). При этом пристройка лит.а1 была переоборудована Одинцовой О.В. посредством утепления без увеличения площади застройки. В фактическом пользовании ответчиков, которым принадлежат 4/21 доли в праве, находится изолированная часть жилого дома общей площадью 74,8 кв.м., в состав которой входят: в лит.А1 – жилая комната (поз. 1), жилая комната (поз. 3) и кухня; лит.а2 – пристройка; над лит.А1,а2 – подсобная. Пристройка лит.а2 и надстройка над лит.А1,а2 возведены ответчиками без соответствующего разрешения. С заявлением о неправомерных действиях ответчиков при реконструкции жилого дома Одинцова О.В. обращалась в Управление по административно-техническому надзору администрации г. Тулы. Из ответа администрации от 20.12.2016 за № УАТК/33-01-07/1917/1 следует, что изложенные факты относительно самовольной реконструкции жилого дома были проверены с выездом на место и нашли подтверждение. Согласно заключению ООО «Центр независимых экспертиз» от 09.04.2018 № 1943-18 кровля над частью жилого дома (лит.А1) и над светелкой (над лит.А1,а2) имеет значительный перепад по высоте в коньке, нарушена технология строительства при устройстве сращивания кровли, что привело к нарушению строительных норм и правил. Согласно СП 17.13330.2011 «Кровли» п. 9.1 для удаления воды с кровель предусматривается внутренний или наружный организованный водоотвод. Поскольку свес кровли находится вблизи прохода людей и вынос карниза от плоскости стены составляет менее 600 мм, необходимо выполнить наружный организованный водоотвод. При данной конструкции кровли в зимнее время образовывается «снеговой мешок», который в разы увеличит снеговую нагрузку на кровлю, стены, основания и фундаменты. В целом техническое состояние дома претерпело существенные негативные изменения вследствие нарушений ряда технических норм и правил при реконструкции (надстройки второго этажа) и оценивается как неудовлетворительное. Поскольку материалом стен возведенной надстройки (над лит.А1,а2) являются утепленные ОСБ плиты, это уменьшает степень огнестойкости жилого дома до IV степени, следовательно, ухудшает противопожарные свойства основного строения. Возведенная светелка должна считаться объектом, несущим угрозу жизни и здоровью граждан в связи с тем, что техническое состояние несущих и ограждающих конструкций объекта, исходя из положений СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» является недопустимым т.е. существует опасность для пребывания людей в здании (сооружении). При проведении обследования спорного дома было выявлено, что строительство светелки (над лит.А1,а2) повлекло за собой значительное увеличение нагрузки на фундамент, а также полное несоответствие устройства кровли (стыковка двух кровель, противоречит СПиП; отсутствует водосток и снегозадержатели). Отсюда следует вывод о том, что данная пристройка несет угрозу жизни и здоровью граждан. Таким образом, экспертом были сделаны выводы о том, что: строение (светелка над лит.А1,а2) жилого дома не соответствует строительным нормам и правилам, а также ухудшает противопожарные свойства основного строения; создает угрозу жизнедеятельности и безопасности. Истец полагает, что существующая надстройка в виде светелки над лит.А1,а2 оказывает пагубное влияние на состояние строительных конструкций и эксплуатационные свойства жилого дома, не соответствует необходимым требованиям безопасности. Сохранение постройки нарушает права и интересы истца по пользованию принадлежащим Одинцовой О.В. на праве долевой

собственности жилым домом. Просила: обязать Петрову В.Н. и Петрову Т.Е. в течении 30 дней после вступления решения суда в законную силу за счет собственных средств произвести демонтаж стен пристройки (светелка) над лит.А1.а2 над жилым домом, расположенным по адресу: г. Тула, ул. Горсовета, д. 24; обязать Петрову В.Н. и Петрову Т.Е. в течении 30 дней после вступления решения суда в законную силу за счет собственных средств произвести расчеты по снегозадержанию и водоотведению кровли и внести соответствующие изменения в существующую конструкцию кровли, выполнить работы по обустройству кровли по предварительно разработанным в соответствии с требованиями нормативной и строительнотехнической документацией проектным решениям, восстановив кровлю в ранее существовавших габаритах.

Истец Одинцова О.В. в судебное заседание не явилась, извещена о месте и времени судебного разбирательства в установленном законом порядке в соответствии с требованиями ст. ст. 113-116 ГПК РФ.

Представитель истца Одинцовой О.В. по доверенности Масько Ю.В. в судебном заседании исковые требования поддержал и просил их удовлетворить в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении. Выразил согласие на рассмотрение дела в порядке заочного производства.

Ответчики Петрова В.Н. и Петрова Т.Е., действующая в своих интересах и интересах несовершеннолетних Лукаш К.А., Петровой М.А., в судебное заседание не явились, извещены о месте и времени судебного разбирательства в установленном законом порядке в соответствии с требованиями ст. ст. 113-116 ГПК РФ, об уважительности неявки в суд не сообщили, не просили суд отложить рассмотрение дела. У суда нет оснований считать причину неявки ответчиков в судебное заседание уважительной.

В ходе судопроизводства по делу ответчик Петрова Т.Е. пояснила, что 4/21 доли в праве собственности на жилой дом по адресу: г. Тула, ул. Горсовета, д. 24, она приобрела в 2009 году по договору купли-продажи. Потом в 2016 году она каждой из своих дочерей - Петровой В.Н., Лукаш К.А. и Петровой М.А. подарила по 1/21 доли. Между прежними владельцами фактически сложился порядок пользования домом, который имеет два отдельных входа. Реальный раздел дома между собственниками не производился. Она (Петрова Т.Е.) в целях улучшения условий проживания своей семьи за счет собственных средств осуществила реконструкцию, а именно, ею была возведена пристройка и переоборудована крыша, которая стала жилым помещением. Одинцова О.В. в доме постоянно не проживает. Она пыталась решить с Одинцовой О.В. вопрос о переоборудовании дома, но та отказалась, и получить от истца согласие на реконструкцию она не смогла, так как между ними возникли неприязненные отношения. Работы она проводила без согласования с Одинцовой О.В.

В соответствии с ч. 1 ст. 233 ГПК РФ в случае неявки в судебное заседание ответчика, извещенного о времени и месте судебного заседания, не сообщившего об уважительных причинах неявки и не просившего о рассмотрении дела в его отсутствие, дело может быть рассмотрено в порядке заочного производства.

Выслушав объяснения представителя истца, исследовав письменные материалы дела, материалы архивного дела № 2-1599/2013, суд приходит к следующему.

Статья 1 Конституции РФ провозглашает Россию демократическим федеративным правовым государством. Неотъемлемым конституционным правом человека и гражданина является право на судебную защиту, закрепленное в ст. 46 Конституции РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Нормой п. 3 ст. 10 ГК РФ установлено, что в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

Суд отмечает, что гражданское и гражданское процессуальное законодательство основывается на равноправии сторон гражданских правоотношений. Законодатель приравнивает требования добросовестности, разумности и справедливости к общим началам и смыслу гражданского законодательства, что, по сути, означает ожидание правонарушительным проявлением этих качеств каждым субъектом любого гражданского правоотношения. Добросовестность не только предписывается участникам правоотношения, но и предполагается (презюмируется), пока не доказано обратное. Суд лишь оказывает содействие и создает условие сторонам в реализации своих прав.

Согласно ст. 12 ГК РФ в качестве одного из способов защиты гражданских прав предусматривается восстановление положения, существовавшего до нарушения права.

Судом установлено, что жилой дом площадью 94,2 кв.м. по адресу: г. Тула, ул. Горсовета, д. 24, принадлежит на праве общей долевой собственности: Одищовой О.В. (истцу) - 17/21 доли в праве; Петровой В.Н., Петровой Т.Е., несовершеннолетним Лукаш К.А. и Петровой М.А. - по 1/21 доли в праве каждой. Право собственности на земельный участок и жилой дом у истца возникло на основании договора дарения от 27.11.2013, у ответчика Петровой Т.Е. изначально на 4/21 доли в праве - на основании договора купли-продажи от 14.01.2009. Впоследствии, Петрова Т.Е. подарила принадлежащие ей 3/21 доли в праве общей долевой собственности своим дочерям Петровой В.Н. и Лукаш К.А., Петровой М.А. (несовершеннолетним) по 1/21 доли в праве каждой.

Решением Пролетарского районного суда г. Тулы от 15.08.2013 по делу № 1599/2013 по иску Андреевой А.В. и Петровой Т.Е. к администрации г. Тулы, МИЗО Тульской области было признано право собственности на земельный участок под домом индивидуальной жилой застройки по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Горсовета, д. 24.

Реальный раздел домовладения в судебном порядке не производился.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственник имеет право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Статьей 304 ГК РФ закреплено право собственника требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на вновь созданную вещь, изготовленную или созданную лицом для себя, возникает при условии соблюдения таким лицом закона и иных правовых норм. Относительно объектов недвижимости это означает необходимость соблюдения при их возведении градостроительных и строительных норм и правил, а также требований Гражданского кодекса РФ и земельного законодательства РФ.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ 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.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за лицом, в собственности которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Понятие реконструкции закреплено в ст. 1 Градостроительного кодекса РФ. 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.

В пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 №. N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» судам разъяснено, что положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Статья 222 ГК РФ, закрепляя правовой режим самовольной постройки и предоставляя возможность при определенных обстоятельствах ввести такую постройку в гражданский оборот, одновременно регулирует различные по своей правовой природе правоотношения, как административные (связанные с совершением публичного деликта - строительства с нарушением норм земельного законодательства, регулирующих предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство), так и частно-правовые («Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством», утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014).

По объяснениям сторон и техническим документам, имеющимся в материалах архивного гражданского дела № 1599/2013, судом также установлено, что на основании данных технической инвентаризации при регистрации сторонами прав собственности жилой дом был учтен в государственном кадастре недвижимости как одноэтажный с площадью 80,70 кв.м.

По данным технической инвентаризации на 05.11.2008 собственниками без разрешения на переустройство была переоборудована жилая пристройка лит.А1, в результате чего увеличилась общая площадь одноэтажного жилого дома до 94,2 кв.м.

Кроме того, в соответствии с техническим паспортом по состоянию на 26.11.2016, жилой дом по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Горсовета, д. 24, имеет общую площадь 138,4 кв.м. и включает в себя: лит.А1 - жилой дом; лит.А2 - жилая пристройка; лит.а1 - жилая пристройка; лит.а2 - пристройка; над лит.А1,а2 - светелка. Строительство лит.а2 и над лит. А1,а2 было произведено без соответствующего разрешения.

Ответчик Петрова Т.Е. в ходе судопроизводства по делу подтвердила, что реконструкцию жилого дома путем, в том числе, переоборудования крыши и возведения светелки (над лит. А1,а2), было ею осуществлено без согласия другого собственника дома - Одишовой О.В.

Не представлено ответчиком в материалы дела и доказательств, подтверждающих свидетельствующих о принятии ею (Петровой Т.Е.) мер к получению разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию.

На факт производства самовольной реконструкции жилого дома указано и в сообщении Управления по административно-техническому надзору администрации г. Тулы от 20.12.2016, в котором истцу за защитой нарушенного права было рекомендовано обратиться в суд.

Согласно заключению ООО «Центр независимых экспертиз» от 04.04.2018 № 1943-18, строение (светелка над лит. А1,а2) жилого дома, расположенного по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Горьковского, д. 24, не соответствует строительным нормам и правилам, а также ухудшает противопожарные свойства основного строения; создает угрозу жизнедеятельности и безопасности.

И описательной части заключения следует, что кровля над дальней частью жилого дома (лит.А1) и над светелкой (над лит.А1,а2) имеет значительный перепад по высоте в коньке, нарушена технология строительства при устройстве сращивания кровли, что привело к нарушению строительных норм и правил. Согласно СП 17.13330.2011 «Кровли» п. 9.1 для удаления воды с кровель предусматривается внутренний или наружный организованный водоотвод. Поскольку свес кровли находится вблизи прохода людей и вынос карниза от плоскости стены составляет менее 600 мм, необходимо выполнить наружный организованный водоотвод. При данной конструкции кровли в зимнее время образовывается «снеговой мешок», который в разы увеличит снеговую нагрузку на кровлю, стены, основания и фундаменты. В целом техническое состояние дома претерпело существенные негативные изменения вследствие нарушений ряда технических норм и правил при реконструкции (надстройки второго этажа) и оценивается как неудовлетворительное. Поскольку материалом стен возведенной надстройки (над лит.А1,а2) являются утепленные ОСБ плиты, это уменьшает степень огнестойкости жилого дома до IV степени, следовательно, ухудшает противопожарные свойства основного строения. Возведенная светелка должна считаться объектом, несущим угрозу жизни и здоровью граждан в связи с тем, что техническое состояние несущих и ограждающих конструкций объекта, исходя из положений СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» является недопустимым то есть, существует опасность для пребывания людей в здании (сооружении). При проведении обследования спорного дома было выявлено, что строительство светелки (над лит.А1,а2) повлекло за собой значительное увеличение нагрузки на фундамент, а также полное несоответствие устройства кровли (стыковка двух кровель, противоречит СНиП; отсутствует водосток и снегозадержатели). Отсюда следует вывод о том, что данная пристройка несет угрозу жизни и здоровью граждан.

В числе прочих, эксперт сослался на СП 17.133330.2011 «Кровли», СП 20.13330.201 «Нагрузки и воздействия», Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Оснований ставить под сомнение выводы, изложенные в заключении от 04.04.2018 № 1943-18, у суда не имеется, поскольку исследование экспертом проведено объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и с непосредственным осмотром объекта оценки; эксперт, как следует из приложенных материалов, является высококвалифицированным специалистом, имеющим значительный стаж работы в оценочной деятельности, оценка произведена с соблюдением требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

Российской Федерации» и иных нормативных правовых актов. Оценив заключение по правилам ст. 86 ГПК РФ, суд придает ему доказательственное значение

Оценив представленным по делу доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ в совокупности с установленными обстоятельствами, суд первой инстанции приходит к выводу о том, что произведенная реконструкция жилого дома отвечает признакам самовольной и угрожает жизни и здоровью неопределенного круга лиц, в том числе истца, поскольку не соответствует необходимым требованиям безопасности, а также нарушает законные права и интересы истца как собственника жилого дома.

Данные обстоятельства являются основанием для удовлетворения исковых требований и возложении на ответчиков обязанности по приведению дома в ранее существующее техническое состояние, которая (обязанность) должна быть исполнена с соблюдением требованиями нормативных правовых актов, регулирующих строительство и оформление технической документации.

Требования о возмещении понесенных по делу судебных расходов сторонами не заявлены.

Рассмотрев дело в пределах заявленных и поддержанных исковых требований, руководствуясь ст. ст. 194-199, 235 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Одинцовой Ольги Викторовны удовлетворить.

Обязать Петрову Викторцию Николаевну, 26.05.1999 года рождения, и Петрову Татьяну Евгеньевну, 18.01.1980 года рождения, зарегистрированных по адресу: г. Тула, ул. Горсовета, д. 24, в течение 30 дней после вступления решения суда в законную силу:

за счет собственных средств произвести демонтаж стен надстройки (светелка) над лит. А1, а2 над жилым домом, расположенным по адресу: г. Тула, ул. Горсовета, д. 24;

произвести расчеты по снегозадержанию и водоотведению кровли и внести соответствующие изменения в существующую конструкцию кровли, выполнить работы по обустройству кровли по предварительно разработанным в соответствии с требованиями нормативной и строительно-технической документацией проектным решениям, восстановив кровлю в ранее существовавших габаритах.

Ответчики вправе подать в Пролетарский районный суд г. Тулы заявление об отмене заочного решения в течение 7 дней со дня вручения копии решения.

Заочное решение может быть обжаловано сторонами в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Пролетарский районный суд г. Тулы в течение месяца по истечении срока подачи заявления об отмене этого решения, а в случае, если такое заявление подано, в течение месяца со дня вынесения судом определения об отказе в удовлетворении этого заявления.

Председательствующий /подпись/

С.В. Громов.

Подлинник заочного решения находится в гражданском деле №2-868/2018.



Пролетарский районный суд г. Тулы

пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов

подпись _____

