

РЕШЕНИЕ
ИМЕНИЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

09 апреля 2019 года

пос. Ленинский

Ленинский районный суд Тульской области в составе:
председательствующего Поповой Е.В.,
при секретаре Магомедовой Д.М.,
с участием
представителя истца Зарецкой Г.С. по доверенности Масько Ю.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Ленинского районного суда
Тульской области гражданское дело №2-583/2019 по исковому заявлению Зарецкой
Галины Сергеевны к администрации г. Тулы о сохранении жилого дома в
реконструированном состоянии, признании права собственности на жилой дом,

установил:

Зарецкая Г.С. обратилась в суд с иском к администрации г. Тулы, в котором
просила сохранить в реконструированном состоянии часть жилого дома,
расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение
Иншинское, пос. Петровский, ул. Центральная, д. 24, состоящую из помещений: лит.
А- часть жилого дома - помещения №1 коридор площадью 7,2 кв.м., помещение № 2
санузел площадью 4,3 кв.м., помещение № 3 жилая комната площадью 15,8 кв.м., лит.
А1 – жилая пристройка, помещение № 1 жилая комната, площадью 10 кв.м., лит. А2
жилая пристройка, помещение № 1 прихожая площадью 3,5 кв.м., помещение № 2
кухня-столовая площадью 40,1 кв.м., над лит. А2 мансарда, помещение № 1 жилая
комната площадью 37,1 кв.м., лит. б- балкон площадью 5,9 кв.м., общей площадью
123,9 кв.м.; признать за ней право собственности на часть жилого дома, площадью
123,9 кв.м., расположенного адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское
поселение Иншинское, пос. Петровский, ул. Центральная, д. 24.

В обоснование заявленных требований указала, что она является собственником
земельного участка с кадастровым номером 71:14:040411:300, площадью 860 кв.м.,
расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение
Иншинское, пос. Петровский, ул. Центральная, д. 24, квартира № 1. На указанном
земельном участке расположена принадлежащая ей часть жилого дома. В целях
улучшения жилищных условий, она произвела реконструкцию части жилого дома, а
именно возведены жилая пристройка лит. А2, мансарда над лит. А, балкон лит. б.
Согласно технического паспорта БТИ часть жилого дома включает в себя лит. А-
часть жилого дома - помещения №1 коридор площадью 7,2 кв.м., помещение № 2
санузел площадью 4,3 кв.м., помещение № 3 жилая комната площадью 15,8 кв.м., лит.
А1 – жилая пристройка, помещение № 1 жилая комната, площадью 10 кв.м., лит. А2
жилая пристройка, помещение № 1 прихожая площадью 3,5 кв.м., помещение № 2
кухня-столовая площадью 40,1 кв.м., над лит. А2 мансарда, помещение № 1 жилая
комната площадью 37,1 кв.м., лит. б -балкон площадью 5,9 кв.м. Согласно карте
градостроительного зонирования «Правил землепользования и застройки
муниципального образования город Тула» от 23.12.2016 №33/839 «Об утверждении
Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула»,
земельный участок с кадастровым номером 71:14:040411:300 по адресу: Тульская
область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, поселок Петровский,
улица Центральная, дом №24, расположен в Зоне застройки индивидуальными

жилими домами Ж-1. С заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольно реконструированного жилого дома она обратилась в администрацию г. Тулы. В ответе на заявление истца от 28 декабря 2018 года указано, что до 01 марта 2020 года не требуется получать разрешение на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию. Она направила в администрацию г. Тулы уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в котором указала, что расстояние от боковой стены жилой пристройки лит. А2 до ограждения со смежным участком дома № 26 составляет 6,85 м, минимальное расстояние от жилого дома до красной линии - не менее 5 м. Согласно ответа управления градостроительства и архитектуры, красная линия по границе земельного участка с кадастровым номером 71:14:040411:300 и части жилого дома, принадлежащего истцу, не проходит. Администрация г. Тулы по результатам рассмотрения уведомления о планируемой реконструкции части жилого дома в письме от 28 января 2019 года в согласовании реконструкции жилого дома отказала. Полагает, что с целью легализации самовольной постройки она предприняла надлежащие и исчерпывающие меры к получению разрешения на строительство и акта ввода объекта в эксплуатацию. Как следует из технического заключения от 22 января 2019 года №02 о состоянии строительных конструкций состояния жилой пристройки лит. А2, мансарды лит. над А2 и балкона лит. б, подготовленного ООО «Элит-проект», в ходе проведенного обследования реконструированной части жилого дома, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 71:14:040411:300 по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, поселок Петровский, улица Центральная, дом №24, общее техническое состояние реконструированной части жилого дома, в том числе техническое состояние жилой пристройки лит. А2, мансарды лит. над А2 и балкона лит. б характеризуется как работоспособное; несущая способность конструктивных элементов реконструированной части жилого дома обеспечивается; конструктивные элементы пригодны для дальнейшей эксплуатации, реконструированная часть жилого дома лит. часть А, часть А1, А2, над А2, б расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 71:14:040411:300 с соблюдением градостроительных регламентов; нарушений требований пожарной безопасности в реконструированной части жилого дома не выявлено; нарушений санитарно-эпидемиологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды не установлено; реконструированная часть жилого дома, пригодна для проживания, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

Истец Зарецкая Г.С. в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, представила в суд заявление с просьбой рассмотреть дело в ее отсутствие.

Представитель истца Зарецкой Г.С. по доверенности Масько Ю.В. в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме по вышеизложенным основаниям, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика администрации г. Тулы в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, от представителя по доверенности Забельниковой Н.И. в суд поступило ходатайство с просьбой рассмотреть дело в отсутствие их представителя.

Определением суда от 03 апреля 2019 года к участию в деле в качестве третьих лица были привлечены Смирнова Т.А. и Лобунец С.В.

Третьи лица Смирнова Т.А., Лобунец С.В. в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, представили в суд заявления с просьбой рассмотреть дело в их отсутствие, не возражают против удовлетворения заявленных требований.

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

Выслушав пояснения представителя истца, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования, распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению 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.

В соответствии с п. 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.

Положениями ст. 263 ГК РФ предусмотрено, что собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (п. 2 ст. 260 ГК РФ).

Согласно п.п. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Указанные нормы права в качестве оснований для возникновения права собственности на вновь созданную вещь предполагают одновременное наличие двух юридически значимых обстоятельства: создание новой вещи для себя и отсутствие нарушений законодательства при ее создании.

Деление земель по целевому назначению на категории (п.1 ст. 7 ЗК РФ), является одним из основных принципов земельного законодательства (подп.8 п.1 ст. 1 ЗК РФ). Собственники земельных участков обязаны использовать их в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (ст. 42 ЗК РФ).

Конкретные виды и состав территориальных зон указаны в ст. 35 ГрК РФ, а виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — в ст. 37 ГрК РФ, которой применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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).

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 - 6 настоящей статьи и другими федеральными законами.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки. Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

На основании п. 3 ст. 222 ГК РФ 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 установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает в орган местного самоуправления уполномоченный на выдачу разрешений на строительство,

уведомление об окончании строительства или реконструкции (ч. 16 ст. 55 ГрК РФ). В соответствии со ст. 55 ГрК РФ орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, проводит проверку возведенных объектов и по ее результатам направляет застройщику уведомление о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства (ч. 19), либо их не соответствии (ч. 20).

Уведомление о соответствии строительства (реконструкции) является основанием для регистрации прав на самовольную постройку.

Следовательно, владелец земельного участка, в соответствии с его целевым назначением, вправе возводить на нем жилые и иные здания, а также в соответствии с Градостроительным кодексом РФ производить реконструкцию принадлежащих ему объектов, строений и сооружений. После завершения строительства извещает об этом надлежащий орган, который по результатам проверки либо подтверждает возможность легализации самовольной постройки, либо указывает на ее недостатки.

Основания возникновения гражданских прав и обязанностей определены ст. 8 ГК РФ, которые, возникают из договоров и иных сделок (пп. 1 п.1) в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом (пп.4 п.1).

Как разъяснено в п.26 Постановления Пленумов Верховного и Высшего Арбитражного Судов Российской Федерации от 29.04.2010 г. № 10/22 «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. В то же время суду 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.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Судом установлено, что Зарецкая Г.С. является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:14:040411:300 площадью 860+/-10 кв.м., расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, пос. Петровский, ул. Центральная, д. 24, квартира № 1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, границы земельного участка установлены в соответствии с действующим законодательством, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 11 марта 2019 года.

Кроме того, Зарецкая Г.С. является собственником части жилого дома, общей площадью 37,6 кв.м., расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район,

сельское поселение Иншинское, пос. Петровский, ул. Центральная, д. 24 на основании решения Ленинского районного суда Тульской области от 25 февраля 2009 года, вступившего в законную силу 08 марта 2009 года, свидетельства о праве на наследство по закону от 20 июля 2006 года, что следует из свидетельства о государственной регистрации права от 08 июня 2009 года.

Из технического паспорта на часть жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, пос. Петровский, ул. Центральная, д. 24, изготовленного ГУ ТО «Областное БТИ» по состоянию на 16 ноября 2018 года следует, что разрешение на строительство лит. А2, над А 2, лит. б не предъявлено, площадь объекта недвижимости составляет 123,9 кв.м. Часть жилого дома состоит из: лит. А- часть жилого дома - помещения №1 коридор площадью 7,2 кв.м., помещение № 2 санузел площадью 4,3 кв.м., помещение № 3 жилая комната площадью 15,8 кв.м., часть лит. А1 – жилая пристройка, помещение № 1 жилая комната, площадью 10 кв.м., лит. А2 жилая пристройка, помещение № 1 прихожая площадью 3,5 кв.м., помещение № 2 кухня-столовая площадью 40,1 кв.м., над лит. А2 мансарда, помещение № 1 жилая комната площадью 37,1 кв.м., лит. б - балкон площадью 5,9 кв.м.

На обращение истца Зарецкой Г.С., администрация г. Тулы 28 декабря 2018 года сообщила, что до 01 марта 2020 года не требуется получать разрешение на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию.

Кроме того, администрация г. Тулы направила в адрес Зарецкой Г.С. 04 февраля 2019 года уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. А именно, в поданном уведомлении отсутствуют сведения об отступах от всех границ земельного участка до объекта капитального строительства.

Таким образом, во внесудебном порядке урегулировать вопрос в отношении самовольно возведенного строения не представляется возможным.

Согласно градостроительного плана № RU 71326000-12207, земельный участок с кадастровым номером 71:14:040411:300, площадью 860 кв.м., по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское расположен в территориальной зоне Ж1- зона застройки индивидуальными жилыми домами, согласно чертежа градостроительного плана размещение здания, строений, сооружений возможно на всем земельном участке с необходимыми отступами от границ.

Из технического заключения № 02 от 22 января 2019 года, изготовленного ООО «Элит-проект», на основании проведенного обследования строительных конструкций строений части жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, пос. Петровский, ул. Центральная, д. 24 установлено, что основные строительные конструкции находятся в работоспособном техническом состоянии: дефекты и повреждения конструктивных элементов, влияющие на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности, отсутствуют. Видимых повреждений и деформаций, свидетельствующих о снижении прочностных характеристик конструктивных элементов, не зафиксировано. Строительные работы произведены в соответствии с

техническими условиями на производство общестроительных работ и специальных работ. Объемно-планировочные и конструктивные решения обследуемого индивидуального жилого дома соответствуют требованиям безопасности, долговечности, эксплуатационным характеристикам, противопожарным требованиям и санитарно-эпидемиологическим требованиям по охране здоровья людей и окружающей природной среды, предъявляемым к жилым домам в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные», Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. №123-ФЗ. Согласно карты градостроительного зонирования «Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула», утвержденных решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 г. № 33/839 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула» (в редакции решения Тульской городской Думы от 28.06.2017 №39/839), земельный участок с кадастровым 71:14:040411:300 по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, пос. Петровский, ул. Центральная, д. 24, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1. Расположение реконструированной части жилого дома не нарушает требований градостроительных регламентов. Обследуемая реконструированная часть жилого дома лит. часть А, часть А1, А2, над А2, б расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 71:14:040411:300 пригодна для проживания, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

Изучив техническое заключение, принимая во внимание систему теоретических знаний и практических навыков в области конкретной науки, суд признает достоверным и допустимым данное заключение, поскольку оно является достаточно полным, ясным, проведено компетентным органом. Заключение проводилось и оформлено в соответствии с традиционной методикой судебной экспертизы. Заключение выполнено с использованием: Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», ВСН 58-88 (р) «Положение об организации реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий», СП 1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы, СП 13-102-2003 свод правил по проектированию и строительству «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений». У суда не возникает сомнений в правильности и обоснованности технического заключения, противоречия в его выводах отсутствуют.

Собственники соседнего земельного участка не возражают против признания права собственности на самовольно возведенные строения, претензий не имеют, о чем написали соответствующие заявления.

На основании изложенного, оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, с точки зрения их относимости, допустимости, достоверности, анализируя исследованные доказательства, суд приходит к выводу о том, что требования истца Зарецкой Г.С. о сохранении части жилого дома в реконструированном состоянии и признании права собственности на часть жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское



поселение Иншинское, пос. Петровский, ул. Центральная, д. 24 являются законными и обоснованными, сохранение на месте строений, возведенных без получения разрешения, не нарушают права и охраняемые интересы других лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан, возведены на земельном участке, принадлежащем истцу, отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. Спор о праве собственности на самовольные строения отсутствует.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Зарецкой Галины Сергеевны удовлетворить.

Сохранить в реконструированном состоянии часть жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, пос. Петровский, ул. Центральная, д. 24, состоящую из лит. А- часть жилого дома - помещения №1 коридор площадью 7,2 кв.м., помещение № 2 санузел площадью 4,3 кв.м., помещение № 3 жилая комната площадью 15,8 кв.м., лит. А1 – жилая пристройка, помещение № 1 жилая комната, площадью 10 кв.м., лит. А2 жилая пристройка, помещение № 1 прихожая площадью 3,5 кв.м., помещение № 2 кухня-столовая площадью 40,1 кв.м., над лит. А2 мансарда, помещение № 1 жилая комната площадью 37,1 кв.м., лит. б- балкон площадью 5,9 кв.м., общей площадью 123,9 кв.м.

Признать за Зарецкой Галиной Сергеевной право собственности на часть жилого дома, площадью 123,9 кв.м., расположенного адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, пос. Петровский, ул. Центральная, д. 24.

Настоящее решение является основанием для внесения сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Решение суда может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы через Ленинский районный суд Тульской области в течение одного месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 12 апреля 2019 года.

Председательствующий

Подпись

