РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

29 апреля 2019 года г. Тула

Пролетарский районный суд г. Тулы в составе:
председательствующего Чариной Е.В.,
при секретаре Ивановской Л.А.,
с участием:
представителя истца Шнаревича М.В. по доверенности Масько Ю.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Пролетарского районного суда г. Тулы гражданское дело № 2-1058/2019 по иску Шнаревича Михаила Викторовича к администрации города Тулы о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на реконструированный жилой дом,

установил:

Шнаревич М.В. обратился в суд с иском к администрации города Тулы о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на реконструированный жилой дом.

В обоснование заявленных требований сослался на то, что на основании договоров купли-продажи от 15.10.1985 года и от 02.07.1987 года он (Шнаревич М.В.) является собственником жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, проезд Большой, д. 8 (далее по тексту – спорный жилой дом). В ходе эксплуатации жилого дома им (истцом) произведена реконструкция: возведена веранда лит. г3 площадью 7,3 кв. м, а также переоборудована в жилую пристройку веранда лит. г площадью 6,6 кв. м, которые соответствуют требованиям пожарной безопасности, строительным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, не нарушают права и законные интересы соседей и лиц, проживающих в жилом доме. После произведенной реконструкции общая площадь жилого дома составила 79,7 кв. м. В целях легализации самовольного строения он (истец) обращался в администрацию города Тулы, однако 24.12.2018 года получил отказ.

На основании изложенного, просил суд сохранить в реконструированном состоянии жилой дом площадью 79,7 кв. м, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, проезд Большой, д. 8, включающий следующие помещения:

Лит.	Номер помещения	Наименование зданий, сооружений	Назначение комнат	Площадь всех частей здания, кв.м.
Г-Г1		Жилой дом, жилая пристройка		
	1		Кухня-столовая	16,9
Г		Жилой дом		
	2		Жилая комната	17,8
	3		Жилая комната	7,3
г		Жилая пристройка		
	1		Жилая комната	6,6
г1		Жилая		

		пристройка		
	1		Санузел	5,2
	2		прихожая	7,1
г3		Веранда		
	S		веранда	7,3
Итого:				68,2

признать за ним (Шнаревичем М.В.) право собственности на жилой дом площадью 79,7 кв. м, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, проезд Большой, д. 8.

Истец Шнаревич М.В. в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен, в письменном заявлении ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

В судебном заседании представитель истца Шнаревича М.В. по доверенности Масько Ю.В. поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просил суд их удовлетворить.

Представитель ответчика - администрации города Тулы в судебное заседание не явился, о месте и времени его проведения извещен, в представленных возражениях на исковое заявление просил в удовлетворении заявленных требований отказать ввиду их необоснованности, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

Руководствуясь положениями статьи 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав объяснения представителя истца, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В судебном заседании установлено, что жилой дом № 8 по проезду Большому г. Тулы принадлежит истцу Шнаревичу М.В. на праве собственности на основании договора купли-продажи от 15.10.1985 года, заключенного с Кирюхиной С.П. и удостоверенного старшим государственным нотариусом Первой государственной нотариальной конторы Тульской области Шубниковой Р.А. (зарегистрировано в реестре за № 1-7494), и договора купли-продажи от 02.07.1987 года, заключенного с Исполнительным комитетом Пролетарского райисполкома г. Тулы и удостоверенного зам. старшего государственного нотариуса Первой государственной нотариальной конторы Тульской области Шубниковой Р.А. (зарегистрировано в реестре за № 1-4364).

Право собственности Шнаревича М.В. на данный жилой дом возникло до введения в силу Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в связи с чем сведения о правообладателях в Едином государственном реестре недвижимости (далее о тексту - ЕГРН) на данный объект недвижимости отсутствуют.

В сентябре 2018 года истец обратился в Управление Россреестра по Тульской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на жилой дом общей площадью 60,3 кв. м, распложенный по адресу: г. Тула, проезд Большой, д. 8, представив вышеуказанные правоустанавливающие документы.

Однако при проведении правовой экспертизы представленных документов государственным регистратором Тульской области были выявлены разночтения в площади объекта, заявленного на регистрацию, а именно: согласно правоустанавливающим документам жилой дом имеет площадь 41,3 кв. м, а в заявлении о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости указана площадь, равная 60,3 кв. м, согласно уже имеющимся данным ЕГРН о ранее учтенном объекте недвижимого имущества, в связи с чем

осуществление государственной регистрации права приостановлено до 05.12.2018 года, а впоследствии в регистрации права отказано.

Для устранения вышеуказанных недостатков истцом Шнаревичем М.В. в ГУ ТО «Областное БТИ» получен технический паспорт, составленный по состоянию на 26.10.2018 года, а также организовано проведение кадастровых работ и подготовлен технический план жилого дома № 8 по проезду Большому г. Тулы.

Изменение площади данного жилого дома произошло ввиду произведенной реконструкции, а именно: истцом на свои собственные денежные средства, в целях улучшения жилищных условий, без получения необходимых разрешений возведена веранда лит. г3 площадью 7,3 кв. м, а также переоборудована в жилую пристройку веранда лит. г площадью 6,6 кв. м, в связи с чем общая площадь жилого дома стала составлять 79,7 кв. м.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В силу статьи 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.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Использование самовольной постройки не допускается.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

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.

Как разъяснено в пункте 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

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.

В силу пункта 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства - это 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.

Согласно правовой позиции, отраженной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014 года, 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.

В техническом паспорте на жилой дом по адресу: г. Тула, проезд Большой, д. 8, имеется отметка о согласовании реконструированного объекта капитального строительства с АО «Тулагорводоканал», АО «ТГЭС»; истцом с ЗАО «Тулагоргаз»

заключен договор № П9-2200-656 от 23.09.2014 года о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и/или внутриквартирного газового оборудования и наружных сетей газоснабжения.

Веранда лит. г3 возведена в пределах земельного участка с кадастровым номером 71:30:030821:98, принадлежащего истцу, удалена от границ с соседними земельными участками, в связи чем, по мнению суда, не может ущемлять права и законные интересы соседей.

По сообщению сособственников жилых домов и земельных участков по адресам: г. Тула, проезд Большой, д. 6, и г. Тула, проезд Большой, д. 10, произведенная Шнаревичем М.В. реконструкция жилого дома № 8 по проезду Большому г. Тулы не нарушает их прав и законных интересов.

Из технического заключения № 184 от 24.12.2018 года, подготовленного ООО «Элит-Проект», усматривается, что основные строительные конструкции реконструированного жилого дома 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 реконструированного 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 одноквартирные», Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 года № 123-ФЗ.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула, утвержденных решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 года № 33/839 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула» (в редакции решения Тульской городской Думы от 28.06.2017 года № 39/958), земельный участок с кадастровым номером 71:30:030821:98 по адресу: Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, проезд Большой, д. 8, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1. Расположение реконструированного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 71:30:030821:98 по адресу: Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, проезд Большой, д. 8, не нарушает требований градостроительных регламентов.

Реконструированный жилой дом пригоден для проживания, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

У суда отсутствуют основания не доверять указанному заключению, поскольку выполнившая его организация вправе проводить обследование технического состояния зданий и сооружений, что подтверждается исследованным в ходе судебного заседания Свидетельством о допуске к видам работ по разработке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства; само техническое заключение не оспаривалось в ходе

судебного заседания, а потому суд находит его полностью отвечающим требованиям статей 59, 60 ГПК РФ.

Судом также установлено, что во исполнение требований пункта 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» истец Аниканов П.Р. предпринимал надлежащие меры к легализации самовольно возведенных строений, однако получил отказ, что подтверждается письмом администрации города Тулы от 24.12.2018 года № 17561-К/1.

На основании изложенного, суд находит требования истца Шнаревича М.В. о сохранении в реконструированном состоянии жилого дома общей площадью 79,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Тула, проезд Большой, д. 8, и признании права собственности на реконструированный жилой дом, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Шнаревича Михаила Викторовича удовлетворить

Сохранить в реконструированном состоянии жилой дом площадью 79,7 кв. м, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, проезд Большой, д. 8, включающий следующие помещения:

Лит.	Номер помещения	Наименование зданий, сооружений	Назначение комнат	Площадь всех частей здания, кв. м
Г-Г1		Жилой дом, жилая пристройка		
	1		Кухня-столовая	16,9
Г		Жилой дом		
	2		Жилая комната	17,8
	3		Жилая комната	7,3
г		Жилая пристройка		
	1		Жилая комната	6,6
г1		Жилая пристройка		
	1		Санузел	5,2
	2		прихожая	7,1
г3		Веранда		
	S		веранда	7,3
Итого:				68,2

Признать за Шнаревичем Михаилом Викторовичем право собственности на жилой дом площадью 79,7 кв. м, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, проезд Большой, д. 8.

Решение может быть обжаловано в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Пролетарский районный суд г. Тулы в течение одного месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Председательствующий Е.В. Чарина

Подлинник документа находится в гражданском деле №2-1058/2013 в Пролетарском районном суде г Тулы.

Секретарь с/з: Л.А. Ивановская

ПРОЛЕТАРСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД г. ТУЛЫ

Секретарь с/з

«6» мая 13 Л.А. Ивановская

Прошнуровано и скреплено печатью
8 листов
подпись