

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

03 июня 2019 года

город Тула

Центральный районный суд г. Тулы в составе:  
председательствующего Петренко Р.Е.,  
при секретаре Осьмакове А.С.,  
с участием представителя истцов Пироговского Д.В., Пироговской Н.Ю. по  
доверенностям – Раковской А.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1393/2019  
иску Пироговского Дмитрия Владимировича, Пироговской Натальи Юрьевны к  
Администрации города Тулы о сохранении жилого дома в реконструированном  
состоянии и о признании права собственности на жилой дом в реконструированном  
состоянии,

установил:

Пироговский Д.В. Пироговская Н.Ю. обратились в суд к Администрации  
города Тулы о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии и о  
признании права собственности на жилой дом в реконструированном состоянии.

В обосновании заявленных требований указали на то, что они во внесудебном  
порядке не имеют возможности в полной мере реализовать свои права на  
принадлежащее им на праве общей долевой собственности домовладение,  
расположенное по адресу: Тульская область, город Тула, Центральный район, пос.  
Толстовские дачи, ул. Л.Толстого, дом № 24, которое включает в себя часть жилого  
дома (инвентаризационный номер 71:401:001:010197700:0100:10003) площадью 77,7  
кв.м и земельный участок «кадастровый номер 71:30:030201:748) площадью 2 446  
кв.м.

Часть жилого дома принадлежит Пироговским Д.В. и Н.Ю. на праве общей  
долевой собственности (по 1/2 доли в праве у каждого), на основании решения  
Центрального районного суда города Тулы от 16.11.2012, дата вступления в  
законную силу: 18.12.2012 года. Свидетельства о государственной регистрации  
права 71-АГ 931544, 71-АГ 931543, запись о регистрации № 71-71-  
01/097/2013-107 от 03.10.2013 года.

С целью улучшения жилищных условий истцы произвели  
реконструкцию принадлежащей им на праве общей долевой собственности части  
жилого дома, в связи с чем были произведены определенные виды строительных  
работ.

В настоящее время спорная часть жилого дома - это одноэтажное  
здание, сложенное в границах земельного участка по адресу: Тульская область, город  
Тула, пос. Скуратовский, поселок Толстовские Дачи, ул. Льва Толстого, д. 24, -,  
состоящее из бревенчатой части жилого дома лит. А, заблокированной с кирпичной  
жилой пристройкой лит. а1. пенобетонной жилой пристройкой лит. А6, пенобетонной  
жилой пристройкой лит. А7 и верандой лит. над лит. А7.

Истцами было получено техническое заключение, подтверждающее, что  
спорный жилой дом, не нарушает требований градостроительных регламентов,  
пригоден для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению и не

создает угрозы жизни и здоровью граждан (техническое заключение №27 от 15.04.2019 года, подготовленного специалистами ООО «Элит-Проект»).

На основании изложенного, истцы просят суд:

Сохранить в реконструированном состоянии жилой дом площадью 77,7 кв.м, расположенный по адресу: Тульская обл., г. Тула, Центральный район, п. Скуратовский, пос. Толстовские дачи, ул. Л. Толстого, д. 24, включающего следующие помещения: лит.А – часть жилого дома, состоящую из помещения 1 – шкаф, площадью 0,7 кв.м, помещение 6 – жилой комнаты, площадью 15,2 кв.м, помещение 7 – жилой комнаты, площадью 5,9 кв.м, помещение 8 – жилой комнаты, площадью 5,9 кв.м.; лит.а1 – жилая пристройка, состоящая из помещения 1 – ванная, площадью 5,8 кв.м, помещения 2 – коридор, площадью 3,9 кв.м; лит. А6 – жилая пристройка, состоящая из помещения 1 – кухня, площадью 29,0 кв.м; лит. А7 – жилая пристройка, состоящая из помещения 1 – прихожая, площадью 5,4 кв.м; над. лит. А7 – веранда, состоящая из помещения 1 – веранда, площадью 5,9 кв.м.

Признать за Пироговским Д.В. и Пироговской Н.Ю. по ½ доли за каждым, право общей долевой собственности на часть жилого дома, площадью 77,7 кв.м, расположенного по адресу: Тульская обл., г. Тула, Центральный район, пос. Скуратовский, пос. Толстовские дачи, ул. Л. Толстого, д. 24.

В судебное заседание истцы Пироговский Д.В., Пироговская Н.Ю. не явилась. О времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, причину неявки суду не сообщили, письменных объяснений не представили, ходатайствовали о рассмотрении дела без их участия.

Представитель истцов Пироговского Д.В., Пироговской Н.Ю. по доверенностям – Раковская А.Ю.ю в судебном заседании заявленные требования своих доверителей поддержала в полном объеме, по основаниям, указанным в иске и просила суд их удовлетворить.

Представитель ответчика Администрации г. Тулы в зал судебного заседания не явился. О времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, причину неявки суду не сообщил, письменных объяснений не представил.

Третьи лица Колобылина Н.Т., Бирюкова Е.М. в зал судебного заседания не явились. О времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, причину неявки суду не сообщили, письменных объяснений не представили. Представили в материалы дела заявления, в которых указали, что реконструкция дома, принадлежащая истцам Пироговским Н.Ю. и Д.В. не нарушает их права и законные интересы. Претензий не имеют.

Исходя из положений ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав пояснения представителя истца, исследовав письменные материалы дела, суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч.3 ст.17 Конституции Российской Федерации осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

На основании ст.35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

В силу ч.1 ст.3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно ст.8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом и такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

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.

Данная норма права в качестве оснований для возникновения права собственности на вновь созданную вещь называет два юридически значимых обстоятельства: создание новой вещи для себя и отсутствие нарушений законодательства при ее создании.

Как следует из материалов дела и установлено в судебном заседании, Пироговскому Д.В., 27.06.1968 г.р., принадлежит на праве общей долевой собственности, доля в праве 1/2 часть жилого дома, назначение: жилое 1-этажный, общая площадь 37,4 кв.м, инв.№ 70:401:001:010197700:0100:10003, лит. а1, А, а3, адрес (местонахождение) объекта: Тульская обл., г. Тула, Центральный район, пос. Толстовские Дачи, ул. Льва Толстого, д. 24, что подтверждается свидетельством о регистрации права серии 71-АГ 931544 от 03.10.2013 года.

Пироговской Н.Ю., 21.07.1968 г.р., принадлежит на праве общей долевой собственности, доля в праве 1/2 часть жилого дома, назначение: жилое 1-этажный, общая площадь 37,4 кв.м, инв.№ 70:401:001:010197700:0100:10003, лит. а1, А, а3, адрес (местонахождение) объекта: Тульская обл., г. Тула, Центральный район, пос. Толстовские Дачи, ул. Льва Толстого, д. 24, что подтверждается свидетельством о регистрации права серии 71-АГ 931543 от 03.10.2013 года.

Из материалов дела так же усматривается, что домовладение по адресу: Тульская обл., г. Тула, Центральный район, пос. Толстовские Дачи, ул. Льва Толстого, д. 24, расположено на земельном участке с кадастровым номером 71:30:090201:748, площадью 2 446 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальный жилой дом, для эксплуатации части индивидуального жилого дома.

Названный земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности: Пироговскому Д.В., доля в праве 4114/31075, Пироговской Н.Ю. – доля в праве 4114/31075, Бирюковой Е.М. – доля в праве 7092/310075, Колобылиной Н.Т. – 15755/31075, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права (л.д. 22, 23, 110) и выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (л.д. 113-114).

В соответствии с данными, содержащимися в техническом паспорте на объект индивидуального жилищного строительства, составленном Пролетарским городским отделением Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по состоянию на 30.05.2012 года, площадь части жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, город Тула, Центральный район, пос. Толстовские Дачи, п. Скуратовский, ул. Л.Толстого, дом № 24, составляет 37,4 кв. м.

Из технического паспорта на объект индивидуального жилищного строительства, выданного ГУ ТО «Областное БТИ» по состоянию на 10 октября 2018

года, следует, что часть жилого дома №24, расположенный по адресу: г.Тула, Центральный район, пос. Скуратовский, п. Толстовские Дачи, ул. Л.Толстого, инв.№ 70:401:001:010197700:0100:10003, имеет в своем составе лит.А – часть жилого дома, состоящую из помещения 1 – шкаф, площадью 0,7 кв.м, помещение 6 – жилой комнаты, площадью 15,2 кв.м, помещение 7 – жилой комнаты, площадью 5,9 кв.м, помещение 8 – жилой комнаты, площадью 5,9 кв.м.; лит.а1 – жилая пристройка, состоящая из помещения 1 – ванная, площадью 5,8 кв.м, помещения 2 – коридор, площадью 3,9 кв.м; лит А6 – жилая пристройка, состоящая из помещения 1 – кухня, площадью 29,0 кв.м; лит. А7 – жилая пристройка, состоящая из помещения 1 – прихожая, площадью 5,4 кв.м; над. лит. А7 – веранда, состоящая из помещения 1 – веранда, площадью 5,9 кв.м.

Разрешение на строительство лит.А6 – жилой пристройки, лит. А7 – жилой пристройки, над А7 - вренды - не предъявлено.

В соответствии с п.14 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) 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.

На основании ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

Исходя из положений п.п.1, 3 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.

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.

Лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, и которое выполнило требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в соответствии с настоящим Кодексом (п.3.2 ст.222 ГК РФ).

Оценив представленные стороной истца доказательства, в том числе, технический паспорт на часть жилого дома № 24 по ул. Л. Толстого Центрального района п. Скуратовский пос. Толстовские Дачи города Тулы, принимая во внимание изложенные выше нормы права, суд приходит к выводу о том, что Пироговскими произведена реконструкция части жилого дома без получения на то соответствующего разрешения.

Как следует из разъяснений, содержащихся в «Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством», утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 марта 2014 года, при рассмотрении дел указанной категории суды руководствуются положениями Конституции Российской Федерации, Гражданского, Земельного, Градостроительного, Жилищного кодексов Российской Федерации, а также учитывают разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которым 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.

Вместе с тем, Федеральный закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений (ч.2 ст.1).

В силу части 1 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 2 января 2017 года) в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений (ч.2 ст.8).

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 настоящей статьи), и сведения, которые в соответствии с частями 1 - 3 статьи 38 настоящего Федерального закона вносятся в уведомительном порядке (ч.3 ст.8).

В соответствии со ст.14 названного Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

Согласно свидетельствам о регистрации права (л.д. 22,23) границы земельного участка с кадастровым номером 71:30:0900201:748, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Центральный район, пос. Скуратовский, пос. Толстовские Дачи, ул. Льва Толстого, , установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, также установлен вид разрешенного использования земельного участка – индивидуальный жилой дом, для эксплуатации части индивидуального жилого дома.

Спора между собственниками вышеназванного земельного участка, а также жилого дома нет.

Из разъяснений, содержащихся в абз.1 п.26 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ №10/22 от 29 апреля 2010 года следует, что рассматривая споры, вытекающие из самовольной реконструкции помещений и строений, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с разъяснениями, содержащимся в п.28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29 апреля 2010 года (ред. от 23 июня 2015 года) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (п.28).

Согласно выводам, указанным в техническом заключении №27 от 15.04.2019, выполненном ООО «элит-проект», реконструированная часть жилого дома, расположенная в границах земельного участка по адресу: Тульская область, г. Тула, Центральный район, пос. Скуратовский, пос. Толстовские Дачи, ул. Л. Толстого, д. 24, в том числе возведенные самовольные постройки – жилых пристройки лит.А6, лит. А7 и веранда лит. на лит. А7, пригодны для дальнейшей эксплуатации по

функциональному назначению, не создают угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц.

Оснований не доверять вышеназванному техническому заключению, выполненному ООО «Элит-прект», у суда не имеется, поскольку изложенные в нем выводы сделаны организацией, имеющей соответствующий допуск на осуществление названных работ, и научно обоснованы, а потому суд расценивает данное заключение как доказательство, соответствующее требованиям относимости, допустимости и достоверности.

Доказательств наличия обстоятельств, свидетельствующих о том, что самовольно возведенные строения нарушают права и законные интересы других лиц, а также создают угрозу жизни и здоровью граждан, суду не представлено.

Как следует из разъяснений, содержащихся в «Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством», утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 марта 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.

Таким образом, принимая во внимание, что истцам Пироговскому Д.В. и Пироговской Н.Ю. принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположены самовольно возведенные объекты недвижимости, и ими принимались необходимые меры к получению разрешения на ввод в эксплуатацию спорных объектов, при этом нарушений градостроительных и строительных норм и правил при возведении самовольных строений не допущено, самовольные строения не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан, суд полагает возможным удовлетворить требования Пироговского Д.В. и Пироговской Н.Ю. в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194 - 199 ГПК РФ, суд

**р е ш и л:**

исковые требования Пироговского Дмитрия Владимировича, Пироговской Натальи Юрьевны к Администрации города Тулы о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии и о признании права собственности на жилой дом в реконструированном состоянии, удовлетворить.

Сохранить в реконструированном состоянии часть жилого дома назначение – жилое, площадью 77,7 кв.м, расположенный по адресу: Тульская обл., г. Тула, Центральный район, п. Скуратовский, пос. Толстовские дачи, ул. Л. Толстого, д. 24, включающего следующие помещения: лит.А – часть жилого дома, состоящую из помещения 1 – шкаф, площадью 0,7 кв.м, помещение 6 - жилой комнаты, площадью 15,2 кв.м, помещение 7 - жилой комнаты, площадью 5,9 кв.м, помещение 8 – жилой комнаты, площадью 5,9 кв.м.; лит.а1 – жилая пристройка, состоящая из помещения 1 – ванная, площадью 5,8 кв.м, помещения 2 – коридор, площадью 3,9 кв.м; лит А6 – жилая пристройка, состоящая из помещения 1 – кухня, площадью 29,0 кв.м; лит. А7 – жилая пристройка, состоящая из помещения 1 – прихожая, площадью 5,4 кв.м; над. лит. А7 – веранда, состоящая из помещения 1 – веранда, площадью 5,9 кв.м.

Признать за Пироговским Д.В. и Пироговской Н.Ю. по 1/2 доли за каждым, право общей долевой собственности на часть жилого дома, площадью 77,7 кв.м, расположенного по адресу: Тульская обл., г. Тула, Центральный район, пос. Скуратовский, пос. Толстовские дачи, ул. Л. Толстого, д. 24.

г. Тула  
пронумеровано и скреплено  
печатью листов  
Судья:



Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы в Центральный районный суд города Тулы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий



подпись судьи \_\_\_\_\_  
Наименование должности \_\_\_\_\_  
уполномоченной работницы аппарата  
федерального суда общей юрисдикции  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (Инициалы, фамилия)

РЕШЕНИЕ СУДА ПРИНЯТО  
В ЗАСЕДАНИИ  
« 04 » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года  
Судья: \_\_\_\_\_  
Секретарь: \_\_\_\_\_