

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

30 июля 2019 года

пос. Ленинский

Ленинский районный суд Тульской области в составе:  
председательствующего Юдакова С.А.,  
при секретаре Никишиной Н.Н.,  
с участием представителя истца Никитина С.С. по доверенности Масько Ю.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-1317/2019 по  
исковому заявлению Никитина Сергея Сергеевича к администрации г. Тулы о  
признании права собственности на жилой дом,

установил:

Никитин С.С. обратился в суд с иском к администрации г. Тулы в котором просил  
признать за ним право собственности на жилой дом, площадью 195,5 кв.м определенной  
в пределах внутренних поверхностей наружных стен, расположенный по адресу:  
Тульская область, Ленинский район, с/п Медвенское, пос. Торхово, мкр. «Ново-  
Торхово», 10 проезд, участок №12, включающий в себя следующие помещения: Лит. А  
– жилой дом: помещение №1 – коридор, площадью 16,7 кв.м, помещение №2 – кухня,  
площадью 18,3 кв.м, помещение №3 – жилая комната, площадью 24,8 кв.м, помещение  
№4 – жилая комната, площадью 17,2 кв.м, помещение №5 – санузел, площадью 5,7 кв.м,  
помещение №6 – кладовая, площадью 2,4 кв.м, Лит. А1 – жилая пристройка: помещение  
№1 – прихожая, площадью 7,7 кв.м, помещение №2 – бойлерная, площадью 7,4 кв.м,  
Лит. над А – мансарда: помещение №1 – жилая комната, площадью 86,3 кв.м, а всего  
186,5 кв.м.

В обоснование заявленных требований истец Никитин С.С. указал, что является  
собственником земельного участка с кадастровым номером 71:14:020201:543,  
расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, с/п Медвенское, пос.  
Торхово, мкр. «Ново-Торхово», 10 проезд, участок №12. Для проживания своей семьи за  
счет собственных средств и с приложением своего труда он построил на  
принадлежащем ему земельном участке жилой дом, состоящий из лит. А – жилой дом,  
лит. А1 – жилая пристройка, лит. над А – мансарда, разрешение на строительство  
которого не предъявлено.

В администрацию г. Тулы 14.02.2019 года истец направил уведомление о  
планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС, в котором указал  
сведения об отступах от границ земельного участка: от северной границы земельного  
участка – 16,6 м, от южной границы – 10 м, от западной границы – 13,8 м, от восточной  
границы – 7,5 м.

Администрация г. Тулы по результатам рассмотрения уведомления о  
планируемом строительстве жилого дома в письме от 25.02.2019 года в согласовании  
строительства жилого дома отказала. Истец считает, что в досудебном порядке  
предпринял все необходимые меры к легализации построенного жилого дома.

По договору с истцом специалистами ООО «Элит-Проект» было подготовлено  
техническое заключение №63 от 28.06.2019 года о состоянии строительных  
конструкций. Данное техническое заключение подтверждает, что построенный объект  
недвижимости не нарушает требований градостроительных регламентов, пригоден для  
дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению и не создает угрозы жизни  
и здоровью граждан.

Истец Никитин С.С. в судебное заседание не явился, извещался надлежащим образом, его представитель по доверенности Масько Ю.В. заявленные иски требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика администрации г.Тулы в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен надлежащим образом, в адрес суда предоставил ходатайство с просьбой рассмотреть дело в его отсутствие.

Суд, с учетом мнения представителя истца, в соответствии со ст.167 ГПК РФ, счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся сторон.

Заслушав пояснения представителя истца, исследовав письменные доказательства, 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.

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 силу ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ, в целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке направляется застройщику только в случае, если:

1) указанные в уведомлении о планируемом строительстве параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

2) размещение указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и (или) ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

3) уведомление о планируемом строительстве подано или направлено лицом, не являющимся застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок;

4) в срок, указанный в части 9 настоящей статьи, от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, поступило уведомление о несоответствии описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения.

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.

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.

Технический паспорт на жилой дом от 17.05.2019 года, расположенный по адресу Тульская область, Ленинский район, с/п Медвенское, пос. Торхово, мкр. «Новое Торхово», 10 проезд, указывает, что жилой дом 2019 года постройки имеет общую площадь 186,5 кв.м. Документы об осуществлении строительства не предъявлены в лит. А – жилой дом, лит. А1 – жилая пристройка, лит. над А – мансарда. Данный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 71:14:020201:543.

Согласно уведомлению администрации города Тулы от 25 февраля 2019 имеются несоответствия параметрам объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке по следующим основаниям: В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тулы, утвержденным решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 г. № 33/839, установлены требования минимальных отступов от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства. Минимальный отступ от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной застройки со стороны улицы до индивидуального жилого дома не менее 5 м, проезда не менее 3 м со стороны других сторон до индивидуального жилого дома не менее 3 м. Заявленные в уведомлении от планируемом строительстве или реконструкции индивидуального жилого дома отступы от границ земельного участка до объекта капитального строительства противоречат утвержденным Правилам землепользования и застройки муниципального

образования город Тула. Кроме того, индивидуальные жилые дома должны располагаться по линии регулирования застройки.

Таким образом, судом установлено, что по состоянию на 25.02.2019 года, жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, с/п Медвенское, пос. Торхово, мкр. «Ново-Торхово», 10 проезд имеет признаки самовольной постройки без получения необходимых разрешений ст.222 ГК РФ.

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.

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

В соответствии с техническим заключением от 28.06.2019 года №63, выполненным ООО «Элит-проект» в результате проведенного обследования объекта индивидуального жилищного строительства – жилого дома, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 71:14:020201:543, установлено, что основные строительные конструкции жилого дома находятся в работоспособном техническом состоянии: прочностные характеристики конструктивных элементов не снижены, отклонений от горизонтальных и вертикальных линий, трещин в местах сопряжения со смежными конструкциями не зафиксировано. Повреждений и деформаций, свидетельствующих о снижении несущей способности конструктивных элементов жилого дома не наблюдается. Строительные работы при возведении жилого дома произведены в соответствии с технологическими условиями на производство общестроительных и специальных работ. Объемно-планировочное и конструктивное решения жилого дома соответствуют требованиям безопасности, долговечности, эксплуатационным характеристикам, противопожарным требованиям и санитарно-эпидемиологическим требованиям по охране здоровья людей и окружающей природной среды, предъявленным к жилым домам в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные», соответствует требованиям Федерального закона РФ от 22.07.2008 года №123-ФЗ «технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Жилой дом соответствует параметрам, установленными документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки МО г. Тула. Расположение жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 71:14:020201:543 не нарушает требований действующих градостроительных регламентов, пригоден для эксплуатации по функциональному назначению – в качестве индивидуального жилого дома, не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц. Противопожарные расстояния между обследуемым жилым домом и жилыми домами, расположенными на соседних земельных участках, соответствует положениям Технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Изучив техническое заключение, принимая во внимание систему теоретических знаний и практических навыков в области конкретной науки, суд признает достоверным и допустимым данное заключение техника, поскольку оно является достаточно полным, ясным, проведено компетентным органом. Исследование проводилось и заключение

оформлено в соответствии с традиционной методикой судебной экспертизы. Заключение выполнено техником с использованием: Градостроительного кодекса СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий сооружений», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87», ФЗ от 13.12.2009 № 38-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СанПиН 2.1.2.100 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), СП 64.13330. «Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-25-80», 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003», СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», СП 30-101-2013 «Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства», 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», СП 55.13330.2011 «Жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 51-32-2001», Гражданский кодекс РФ, СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», Земельный кодекс РФ. У суда не возникает сомнений в правильности и обоснованности технического заключения, противоречия в его выводах отсутствуют.

Как усматривается из выписки ЕГРН от 08.05.2019 года Никитин С.С. являясь собственником земельного участка с кадастровым номером 71:14:020201:543, общей площадью 1300 кв.м., расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, с/п Медвенское, пос. Торхово, мкр. «Ново-Торхово», 10 проезд, участок №12. Границы земельного участка установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

На основании анализа перечисленных доказательств суд приходит к выводу, что самовольное возведение жилого помещения произведено 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 доверяет 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 заключения, как и доказательств нарушения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, нарушающих права и охраняемые законом интересы иных лиц, налицо угрозы жизни и здоровью граждан возведенным строением, суду не представлено.

На основании изложенного суд полагает установленным, что нарушение градостроительных и строительных норм и правил при возведении жилого дома допущено, интересы третьих лиц не нарушены, в связи с чем, за истцом может быть признано право собственности на самовольно возведенный объект.

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

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

решил:

исковые требования Никитина Сергея Сергеевича удовлетворить.

Признать за Никитиным Сергеем Сергеевичем право собственности на жилой дом, площадью 195,5 кв.м, определенной в пределах внутренних поверхностей наружных стен, расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, с/п Медвенское, пос. Торхово, мкр. «Ново-Торхово», 10 проезд, участок №12, включающий в себя следующие помещения: Лит. А – жилой дом: помещение №1 – коридор, площадью 16,7 кв.м, помещение №2 – кухня, площадью 18,3 кв.м, помещение №3 – жилая комната, площадью 24,8 кв.м, помещение №4 – жилая комната, площадью 17,2 кв.м, помещение №5 – санузел, площадью 5,7 кв.м, помещение №6 – кладовая, площадью 2,4 кв.м, Лит. А1 – жилая пристройка: помещение №1 – прихожая, площадью 7,7 кв.м, помещение №2 – бойлерная, площадью 7,4 кв.м, Лит. над А – мансарда: помещение №1 – жилая комната, площадью 86,3 кв.м, итого 186,5 кв.м.

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 02.08.2019 года.

Председательствующий *1 подпись*

КОПИЯ ВЕРНА		Решение	
Судья	<i>С.С.</i>	вступило в законную силу	09 2019 г.
Секретарь		Судья:	
		Секретарь:	

Ленинский районный суд Тульской области Ленинский районный суд Тул.

Подлинный оригинал, решение, постановление, определение находится в гражданском в Ленинском районном суде Тульской области № 2-13171-2019 от 02.08.2019 № 41RS0045-01-2019-001-49-10

Подпись

