

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

26 мая 2020 года

г. Тула

Пролетарский районный суд г. Тулы в составе:  
председательствующего Мельничук О.В.,  
при секретаре Самсоновой Ю.Ю.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Пролетарского районного суда г. Тулы гражданское дело № 2-328/2020 по иску Кустаревой Елены Анатольевны к Титоренко Александру Владимировичу, администрации города Тулы о признании права собственности на самовольно возведенное строение, по встречному иску Титоренко Александра Владимировича к Кустаревой Елене Анатольевне о сносе самовольных построек,

установил:

Кустарева Е.А. обратилась в суд с иском, с учетом его уточнения, к Титоренко А.В., администрации города Тулы о признании права собственности на самовольно возведенное строение.

В обоснование заявленного требования сослалась на то, что она является собственником 19/30 (8/15+1/10) доли в праве общей долевой собственности на жилой дом по адресу: г. Тула, проезд Дачный 4-й, д.3. Собственником 4/15 доли данного жилого дома является ответчик Титоренко А.В. Указанный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 71:30:030812:171, площадью 1692+/-14 кв.м, границы которого установлены в соответствии с действующим законодательством. Ею (Кустаревой Е.А.) без получения соответствующего разрешения на находящемся в пользовании земельном участке возведен жилой дом лит. Б, площадью всего по зданию 120,9 кв.м. Также указала, что она (истица) приобрела право пользования земельным участком по адресу: г. Тула, проезд Дачный 4-й, д.3, на тех же условиях, что и его предыдущие владельцы.

Истец обращался в администрацию города Тулы по вопросу узаконения самовольно произведенного жилого дома, однако получил отказ.

На основании изложенного, ссылаясь на то, что возведенный жилой дом соответствует всем предъявляемым техническим требованиям, нормам и правилам, Кустарева Е.А. просит суд признать за ней право собственности на самовольно возведенный жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, проезд Дачный 4-й, д.3, лит. «Б», площадью всего по зданию 120,9 кв.м.

Титоренко А.В. обратился в суд со встречным иском к Кустаревой Е.А. о сносе самовольных построек, указав, что Кустарева Е.А. самовольно, без его разрешения возвела на земельном участке с кадастровым номером 71:30:030812:171 постройки, которые препятствуют ему свободному пользованию данным участком. Кроме того, она (Кустарева Е.А.) снесла гараж, который являлся частью домовладения и принадлежал на праве общей долевой собственности собственникам жилого дома. Порядок пользования земельным участком не сложился. Учитывая изложенное, просил суд обязать Кустареву Е.А. освободить



земельный участок с кадастровым номером 71:30:030812:171 путем демонтажа надворных построек.

Протокольным определением суда от 13.02.2020 к участию в деле в качестве третьего лица привлечено министерство имущественных и земельных отношений Тульской области.

В судебное заседание истец (ответчик по встречному требованию) Кустарева Е.А. и ее представитель по доверенности Масько Ю.В. не явились, о времени и месте его проведения извещены.

Ответчик Титоренко А.В. (истец по встречному требованию) и его представитель по доверенности Березкина Н.П. в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены.

Представитель ответчика администрации города Тулы в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещены.

Представитель третьего лица министерства имущественных и земельных отношений Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещены.

Третьи лица Самойлов А.Н. и Васюкова А.А. в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены.

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

Исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что жилой дом, расположенный по адресу: г.Тула, проезд Дачный 4-й, д.3 принадлежит на праве общей долевой собственности Кустаревой Е.А. 19/30 (8/15+1/10) доли и Титоренко А.В. 4/15 доли.

Указанные обстоятельства подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 29.01.2020.

Согласно данным технического паспорта, составленного по состоянию на 28.10.2019 на жилой дом, расположенный по адресу: г.Тула, проезд Дачный 4-й, д.3, правообладателем 1/10 доли указанного жилого дома на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию №1-5232 является Титоренко Н.П., умершая 10.07.2004.

Наследником на 1/10 долю жилого дома, расположенного по адресу: г.Тула, проезд Дачный 4-й, д.3, явилась дочь умершей Титоренко Н.П. - Самойлова А.В., что следует из материалов наследственного дела №194-2004 и подтверждается свидетельством о праве на наследство по закону.

Согласно ответам нотариусов г.Тулы и Тульской области, находящимся в материалах дела, наследственных дел к имуществу Самойловой А.В. не имеется.

Как следует из технического паспорта на указанный выше жилой дом, составленного ГУ ТО «Областное БТИ» по состоянию на 28.10.2019, данное домовладение состоит из лит. А – жилой дом 1955 года постройки и лит. Б – жилой дом 2012 года постройки.

Разрешая спор в части сохранения на месте и признания за Кустаревой Е.А. права собственности на самовольное строение лит. Б – жилой дом, расположенный по адресу: г.Тула, проезд Дачный 4-й, д.3, суд установил, что данное строение возведено истицей без получения соответствующего разрешения в 2012 году на собственные денежные средства и собственными силами, что подтверждается материалами дела и объяснениями лиц, участвующих в деле.



В соответствии с пунктом 1 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.

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 (пункт 2 статьи 222 ГК РФ).

Согласно пункту 3 статьи 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.

Из содержания приведенной правовой нормы следует, что самовольная постройка, по общему правилу, подлежит сносу. Вместе с тем из этого правила имеются исключения, позволяющие при определенных, указанных в статье 222 ГК РФ обстоятельствах, признать право собственности на самовольную постройку.

Из архивной справки № 03-24-416 от 05.06.2019 следует, что в инвентарном деле на объект капитального строительства, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, проезд 4-й Дачный, д. 3 (ранее числился по адресам: г. Тула, Пролетарский район, Щегловская засека, Дачный поселок, 4 проезд, д. 3), по земельному участку имеются следующие сведения.



Согласно материалам инвентарного дела на первичный технический учет домовладение было принято 15.11.1955 с указанием почтового адреса: г. Тула, Пролетарский район, Щегловская засека, Дачный поселок, 4 проезд, д. 3. Площадь земельного участка составляла 1000,0 кв.м., кроме того самовольно занятая земля площадью 612,1 кв.м. Владельцем указан Титаренко Василий Гаврилович.

В материалах инвентарного дела имеются.

Справка исполнительного комитета Тульского районного Совета депутатов трудящихся Тульской области от 25.09.1954 №107, выданная гражданину Титаренко Василию Гавриловичу в том, что за ним согласно решению Тулоблсполкома №40-1787 от 31.10.1951 (в материалах инвентарного дела отсутствует) и приказа Министерства сельского хозяйства и заготовок СССР №251-3 от 03.11.1953, закреплен приусадебный участок в пос. Дачном, Щегловская засека, в размере 0,1 (десять сотых).

Заключение инвентаризационного бюро о праве владения строениями от 30.09.1955 по адресу: Дачный поселок, в котором указано, что домовладение расположено на земельном участке площадью 1612,1 кв.м. На основании заключения было вынесено Решение исполкома от 08.05.1956 (в материалах инвентарного дела отсутствует).

Решение исполнительного комитета Пролетарского районного Совета народных депутатов от 23.07.1987 №15-87 «Об оставлении на месте строений по адресу Дачный поселок, 4-й проезд, д. 3 гр. Титаренко Василия Гавриловича», согласно которому было принято решение участок земли площадью 612,1 кв.м., занятый без разрешения, закрепить за гр. Титаренко В.Г. во временное пользование.

По данным последней технической инвентаризации от 24.05.2005 домовладение по адресу: Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, проезд 4-й Дачный, д. 3 расположено на земельном участке площадью по фактическому пользованию 1602,0 кв.м., в том числе самовольно занятая земля площадью 602,0 кв.м.

Иных документов, содержащих сведения о вышеуказанном земельном участке в материалах инвентарного дела не имеется.

Земельный участок по адресу: г.Тула, проезд Дачный 4-й, д.3 площадью 1692+/-14 кв.м стоит на кадастровом учете с К№71:30:030812:171, дата присвоения кадастрового номера 28.10.2005.

В силу п. 2 ст. 269 ГК РФ лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью. Аналогичные нормы закона действовали ранее, на момент предоставления земельного участка под застройку первоначальным застройщикам.

В соответствии со статьей 271 ГК РФ при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Согласно пункту 5 части 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ принципом



земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

В соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Аналогичные нормы содержались и в ранее действовавшем законодательстве: статье 10 Основ законодательства СССР и союзных республик о земле, статье 87 Земельного кодекса РСФСР.

Согласно пункту 1 статьи 36 Земельного кодекса РФ (в ранее действовавшей редакции) граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с этим Кодексом.

На основании статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 года № 171-ФЗ) права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом РФ, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса РФ. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, сохраняется. Право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, сохраняется.

Исходя из пункта 4 указанной статьи гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса РФ после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса РФ.

Данные строения расположены на земельном участке, право бессрочного пользования которого, имеется.

Кроме того, согласно распоряжению Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области №3677, предварительно согласовано предоставление Кустаревой Е.А. из земель населенных пунктов земельного участка с К№71:30:030812:171, площадью 1692 кв.м.

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.

Согласно экспертному заключению Союз «Тульская торгово-промышленная палата» от 29.04.2020 №050-03-00057, строения лит. Б – жилой дом, лит. над Б – мансарда, лит. б – терраса, лит. б1 – открытое крыльцо, расположенные по адресу: г. Тула, Пролетарский район, проезд 4-й Дачный, д.3 имеют несоответствие - отсутствуют меры вторичной защиты бетонных поверхностей, что не соответствует требованиям п. 5.1.2 СП 28.13330.2017 "Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85 (с Изменением N 1)".

При возведении строений лит. Б – жилой дом, лит. над Б – мансарда, лит. б – терраса, лит. б1 – открытое крыльцо, расположенных по адресу: г. Тула, Пролетарский район, проезд 4-й Дачный, д.3, допущено нарушение - отсутствуют меры вторичной защиты бетонных поверхностей фундамента, что не соответствует требованиям п. 5.1.2 СП 28.13330.2017 "Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85 (с Изменением N 1)". Данное несоответствие можно устранить путём проведения мер вторичной защиты бетонных поверхностей в соответствии с требованиями СП 28.13330.2017 "Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85 (с Изменением N 1)".

На основании натурного осмотра объекта экспертизы, а также на основании анализа материалов дела № 2-328/2020 и прочей использованной документации можно сделать вывод, что строения лит. Б – жилой дом, лит. над Б – мансарда, лит. б – терраса, лит. б1 – открытое крыльцо, расположенные по адресу: г. Тула, Пролетарский район, проезд 4-й Дачный, д.3 не создают угрозу жизни и здоровью граждан. Выявленное нарушение является устранимым и не представляет опасности.

Оценивая заключение эксперта, сравнивая соответствие заключения поставленным вопросам, определяя его полноту, научную обоснованность и достоверность полученных выводов, суд приходит к выводу о том, что данное заключение в полной мере является допустимым и достоверным доказательством, поскольку оно соответствует материалам дела, выводы экспертов мотивированы, при этом эксперты были предупреждены по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, о чем у них отображена подписка, имеют достаточный опыт и обладают необходимой квалификацией для установления указанных в экспертном заключении обстоятельств. Сведений, порочащих указанное заключение, суду не предоставлено.

Разрешая заявленные иски, суд также учитывает, что самовольно возведенное строение согласовано с АО «Тулагорводоканал», АО «Тульские городские электрические сети», АО «Тулагоргаз», что подтверждается



материалами дела. Возражений от указанных организаций против оставления самовольно возведенного строения на месте не поступило.

Кроме того, согласно сообщению ПАО «МРСК Центра и Приволжья» от 10.03.2020, на земельном участке с К№71:30:030812:171, расположенном по адресу: г.Тула, проезд Дачный 4-й, д.3, отсутствуют электросетевые объекты, принадлежащие ПАО «МРСК Центра и Приволжья».

Учитывая изложенное, суд считает обоснованным требование истца (ответчика по встречному требованию) о признании права собственности на самовольно возведенное строение.

В соответствии со статьей 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 45 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», в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Согласно правовой позиции Верховного Суда РФ, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014 года, наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений. К существенным нарушениям строительных норм и правил суды относят, например, такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц. При оценке значительности допущенных нарушений при возведении самовольных построек принимаются во внимание и положения статьи 10 ГК РФ о недопустимости действий граждан и юридических лиц, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, или злоупотребление правом в других формах, а также соразмерность избранному способу защиты гражданских прав.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд РФ в своих решениях, закрепленные в статьях 35 и 40 Конституции РФ гарантии права собственности и права на жилище предоставляются лишь в отношении того имущества, которое принадлежит соответствующему субъекту на законных основаниях; самовольное же строительство представляет собой правонарушение, а обязанность по сносу самовольной постройки - санкцию за такое правонарушение, как это предусмотрено статьей 222 ГК РФ. Также Конституционный Суд РФ отмечал, что



указанная в статье 222 ГК РФ санкция применяется с учетом характера допущенных нарушений, а сама статья направлена на защиту прав граждан, а также на обеспечение баланса публичных и частных интересов и тем самым на реализацию статей 17 (часть 3) и 55 (часть 3) Конституции РФ (определения от 29.01.2015 года № 101-О, от 24.03.2015 года № 658-О, от 27.09. 2016 года № 1748-О, от 28.03.2017 года № 609-О и др.).

В соответствии с частью 1 статьи 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, самостоятельно определив способы их судебной защиты соответствующие статьей 12 ГК РФ.

Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом и должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или к реальной защите законного интереса. При этом способ защиты и восстановления нарушенного права должен быть соразмерен нарушению и не должен выходить за пределы, необходимые для его применения.

Из приведенных разъяснений следует, что целью судебной защиты с учетом требований части 3 статьи 17, части 1 статьи 19, части 3 статьи 55 Конституции РФ является восстановление нарушенных или оспариваемых прав, при этом защита такого права в судебном порядке должна обеспечивать как соразмерность нарушенного права и способа его защиты, так и баланс интересов всех участников спора, в том числе, при разрешении вопроса о сносе самовольной постройки.

Отказывая в удовлетворении иска о демонтаже жилого дома лит. Б, суд исходит и из того, что Титоренко А.В. не предоставлено доказательств наличия реальной угрозы жизни и здоровью действиями Кустаревой Е.А. по возведению спорного объекта.

Решение о сносе самовольного строения является крайней мерой, допускаемой при существенном нарушении строительных норм и реальной угрозе жизни и здоровью граждан, однако при рассмотрении дела такие нарушения не установлены.

На основании изложенного, рассмотрев дело в пределах заявленных и поддержанных исковых требований, руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Кустаревой Елены Анатольевны удовлетворить.

Признать за Кустаревой Еленой Анатольевной право собственности на самовольные строения лит. Б – жилой дом, лит. над Б - мансарда, лит. б – терраса, расположенные по адресу: г.Тула, проезд Дачный 4-й, д.3.

В удовлетворении встречного искового требования Титоренко Александра Владимировича о сносе самовольных построек отказать.

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

Председательствующий -





Пролегарский районный суд г. Уфы  
Прочитано и скреплено  
печатью  
«  » \_\_\_\_\_  
подпись

