

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

19 июля 2022 года

г. Тула

Привокзальный районный суд г. Тулы в составе председательствующего Будановой Л.Г., при секретарях Поляковой А.А., Пикалиной А.С., с участием представителя истца Самойлова Д.В. по доверенности Масько Ю.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1163/2022 по иску Самойлова Дмитрия Васильевича к администрации города Тулы о признании права собственности на жилой дом, сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, об исключении из числа собственников,

установил:

Самойлов Д.В. обратился в суд с иском к администрации города Тулы о признании права собственности на жилой дом, сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, об исключении из числа собственников.

В обоснование заявленных требований указал, что основанием для обращения Самойлова Д.В. в суд является отсутствие у него во внесудебном порядке разрешить ситуацию с приобретением единоличного права и произвести государственную регистрацию права собственности на жилой дом с кадастровым номером 71:30:020105:625 площадью 52,4 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Кулига Большая, д. 44.

Самойлову Д.П. принадлежит 3/7 доли в праве собственности на спорный жилой дом: 1/7 доли на основании решения Привокзального районного суда г. Тулы по гражданскому делу № 2-1182/17 в порядке наследования. Данная доля принадлежала прабабушке истца Ермиловой Анне Николаевне, умершей в городе Туле 12.07.1975, а после нее бабушке истца Мельниковой Людмиле Кирилловне, затем матери истца Мельниковой Светлане Александровне (после замужества Козленковой). 1/7 доли – на основании договора купли-продажи жилого дома от 03.06.2021. Данная доля принадлежала Ермиловой Александре Николаевне, умершей в городе Туле 25.07.2019. 1/7 доли – на основании договора купли-продажи жилого дома от 21.09.2021. Данная доля принадлежала Трутневой Клавдии Николаевне, которая умерла в городе Туле 02.11.2002.

По данным технической инвентаризации право общей долевой собственности на спорный жилой дом зарегистрировано: за Ермиловым Николаем Петровичем – 1/7 доли в праве; за Ермиловой Екатериной Петровной – 1/7 доли в праве; за Ермиловой Екатериной Николаевной – 1/7 доли в праве; за Ишковым Вячеславом Вячеславовичем – 1/7 доля в праве.

Право участников общей долевой собственности на вышеуказанный жилой дом возникло на основании регистрационного удостоверения № 6509 от 26.07.1997 и подтверждается справкой Бюро технической инвентаризации Городского отдела коммунального хозяйства от 15.12.1978 № 7222.

На момент обращения Самойлова Д.В. в суд с настоящим исковым заявлением, он является единственным собственником. Ермилов Николай Петрович умер 03.06.1941 года, свидетельство о смерти ШЗ № 032011 от 15.10.1948; Ермилова Екатерина Петровна умерла 10.12.1943, свидетельство о смерти № 4815 от 11.12.1943;

Ишков Вячеслав Валентинович, 27.07.1937 года рождения, умер в городе Якутске в 2007 году; Ермилова (после замужества Горбунова) Екатерина Николаевна умерла в городе Туле в 1997 году. Данные обстоятельства подтверждаются материалами гражданского дела № 2-1182/17 и вступившим в законную силу решением Привокзального районного суда г. Тулы по указанному делу.

Привокзальным районным судом г. Тулы было рассмотрено гражданское дело № 2-1182/17 по исковому заявлению Самойлова Дмитрия Васильевича к Родиной Александре Николаевне, Трутневу Евгению Николаевичу, Ишковой Елене Вячеславовне об установлении юридического факта принятия наследства, признания права собственности на долю в жилом доме в порядке наследования по закону. Судом было установлено, что наследственные дела к имуществу Ермиловой А.Н., Ермиловой Е.П., Ермилова Н.П., Ермиловой Е.Н., не открывались.

Ермилов Николай Петрович и Ермилова Екатерина Петровна на момент регистрации за ними в органах БТИ права собственности на вышеуказанные доли жилого дома, являлись уже умершими, регистрационные удостоверения, на основании которых за вышеперечисленными лицами было зарегистрировано право собственности на указанные доли жилого дома, были выданы спустя много лет после их смерти.

На момент выдачи органами БТИ регистрационного удостоверения № 6509 от 26.07.1977 года на имя Ермилов Н.П. и Ермиловой Е.П. действовала редакция ст. 9 ГК РСФСР, утвержденного ВС РСФСР 1.06.1964 года, в которой определено, что гражданская правоспособность – это способность иметь гражданские права и обязанности. При этом правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью. Частью 1 статьи 17 ГК РФ определено, что гражданская правоспособность – это способность иметь гражданские права и обязанности. В соответствии с ч. 2 ст. 17 ГК РФ, правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью.

Учитывая вышеизложенное, истец считает, что Ермилову Н.П. и Ермиловой Е.П., умершим до регистрации права собственности на жилой дом по адресу: Тульская область, город Тула, Привокзальный район, поселок Мясново, улица Кулига Большая, дом № 44, не могут принадлежать доли в праве общей совместной собственности на него. В связи с этим истец полагает возможным в судебном порядке исключить вышеперечисленных лиц из числа собственников указанного жилого дома, как не приобретших право собственности на него. Кроме того, из числа собственников спорного жилого дома подлежат исключению Ишков Вячеслав Вячеславович, 27.07.1937 года рождения, умерший в городе Якутске в 2007 году и Ермилова (после замужества Горбунова) Екатерина Николаевна, которая умерла в городе Туле в 1997 году, по причине невозможности принадлежности им после смерти и в соответствии со ст. 17 ГК РФ, зарегистрированной за ними 1/7 доли в праве собственности на спорный дом.

После исключения четырех вышеперечисленных лиц из числа собственников жилого дома по адресу: Тульская область, город Тула, Привокзальный район, поселок Мясново, улица Кулига Большая, дом № 44, долевая собственность на спорный жилой дом подлежит прекращению, истец становится единственным собственником жилого помещения.

Истец считает, что в данном случае течение срока приобретательской давности для Самойлова Дмитрия Васильевича в отношении спорного жилого дома следует исчислять с 26.10.1928, с момента возникновения права собственности на жилой дом у прабабушки истца Ермиловой Анны Николаевны, а после нее у бабушки истца

Мельниковой Людмилы Кирилловны, затем матери истца у Мельниковой Светланы Александровны (после замужества Самойловой).

Самойлов Д.В. единолично владеет и пользуется спорным жилым домом. Иные лица не предпринимали и не предпринимает никаких попыток завить о своих правах, наследников у лиц, подлежащих исключению из числа собственников жилого дома, не имеется. Данное обстоятельство установлено вступившим в законную силу решением Привокзального районного суда г. Тулы по гражданскому делу № 2-1182/17 по исковому заявлению Самойлова Дмитрия Васильевича к Родиной Александре Николаевне, Трутневу Евгению Николаевичу, Ишковой Елене Вячеславовне об установлении юридического факта принятия наследства, признании права собственности на долю в жилом доме в порядке наследования о закону.

По заказу истца на основании договора с АО «ТулаТИСИЗ» были проведены кадастровые работы в отношении спорного жилого дома и земельного участка, на котором он расположен.

При проведении кадастровых работ был изготовлен ситуационный план земельного участка, из которого следует, что спорный жилой дом расположен на земельном участке площадью 886 кв.м. Смежными со спорным домовладением, являются земельные участки с кадастровыми номерами 71:30:020105:126, 71:30:020105:29, 71:30:020105:1322.

Указывает, что изменение площади здания произошло в результате реконструкции, которая заключается в демонтаже пристройки Лит.А1 и открытого крыльца Лит.а после 19 декабря 2020 г. Реконструкция жилого дома сводится к защите от разрушения дома 1926 года постройки.

С учетом проведенных работ по изменению площади спорного жилого дома, связанных с демонтажем открытого крыльца Лит.а и пристройки Лит.А1, Самойлов Д.В. обратился в администрацию г. Тулы с уведомлением о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

Администрация г. Тулы направила Самойлову Д.В. уведомление о несоответствии параметрам допустимости размещения дома на земельном участке, указав на отсутствие сведений о земельном участке и несоблюдении требований минимальных отступов расположения жилого дома 1926 года постройки от границ земельного участка. По результатам рассмотрения уведомления Самойлова Д.В. в согласовании реконструкции жилого дома администрацией г. Тулы было отказано.

Истцом было получено техническое заключение № 20 от 16 мая 2022 г., подготовленное специалистами ООО «Элит-Проект», подтверждающее основные строительные конструкции реконструированного жилого дома.

На основании изложенного, просит прекратить право долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером 71:30:020105:625 площадью 52,4 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Кулига Большая, д. 44, исключив из числа собственников Ермилова Николая Петровича, Ермилову Екатерину Петровну, Ишкова Вячеслава Валентиновича, Ермилову (Горбунову) Екатерину Николаевну.

Сохранить в реконструированном состоянии жилой дом с кадастровым номером 71:30:020105:625 площадью 52,4 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Кулига Большая, д. № 44.

Признать за Самойловым Дмитрием Васильевичем право собственности на жилой дом с кадастровым номером 71:30:020105:625 площадью 52,4 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Кулига Большая, д. 44, в реконструированном состоянии.

Истец Самойлов Д.В. в судебное заседание не явился, о месте и времени его проведения извещен своевременно и надлежащим образом, о причинах неявки суд не уведомил, о рассмотрении дела в его отсутствие не просил.

Представитель истца Самойлова Д.В. по доверенности Масько Ю.В. в судебном заседании заявленные исковые требования поддержал по доводам, изложенным в исковом заявлении, просил их удовлетворить. Пояснил, что Самойлов Д.В. пытался сохранить в реконструированном виде жилой дом, новых построек не возводилось. В настоящее время площадь дома уменьшилась в результате демонтажа двух ранее существовавших ветхих конструкций – пристройки лит. А1 и открытого крыльца лит.а.

Представитель ответчика – администрации г. Тулы в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом. В ранее адресованном суду заявлении просил о рассмотрении гражданского дела в его отсутствие.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, привлеченное к участию в деле протокольным определением суда от 27 июня 2022 года, Войсковая часть 41495, в судебное заседание явку своего представителя не обеспечило, о времени и месте его проведения извещено своевременно и надлежащим образом, о причинах неявки суд не уведомило.

В силу положений ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Выслушав объяснения представителя истца Самойлова Д.В. по доверенности Масько Ю.В., исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 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.

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательской давности, с момента такой регистрации.

До приобретения права собственности на имущество в силу приобретательской давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединиться во времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

Течение срока приобретательской давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они не могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 настоящего Кодекса, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

В соответствии с положениями ч. 1 и ч. 2 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.

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

Исходя из содержания ч. 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.

Согласно ст. 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В силу п. 14 ст. 1 ГрК РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - 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.

В соответствии со ст. ст. 30, 36, 44, 47, 48, 55 ГрК РФ при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, а также осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии в установленном порядке составленной проектной документации, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил безопасности.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 №10/22 «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 соответствии с разъяснениями, содержащимся в п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» положение статьи

222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (п. 28).

Как следует из материалов дела и установлено судом, Самойлову Дмитрию Васильевичу на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым собственником номером 71:30:020105:625, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Кулига Большая, д. 44, в размере 3/7 доли.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости в отношении жилого дома с кадастровым номером 71:30:020105:625, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Кулига Большая, д. 44, Самойлов Дмитрий Васильевич с 08.12.2017 является собственником 1/7 доли на основании решения Привокзального районного суда г. Тулы от 26.10.2017, с 16.06.2021 1/7 доли на основании договора купли-продажи доли жилого дома от 03.06.2021, с 21.09.2021 1/7 доли.

Согласно техническому паспорту на индивидуальный жилой дом по ул. Б. Кулига, д. 44 г. Тулы, составленному Тульским областным бюро технической инвентаризации, право общей долевой собственности на жилой дом зарегистрировано за Ермиловым Николаем Петровичем – 1/7 доли, за Ермиловой Екатериной Петровной – 1/7 доли, за Ермиловой Клавдией Николаевной – 1/7, за Ермиловой Анной Николаевной – 1/7, за Ермиловой Екатериной Николаевной – 1/7 доли, за Ермиловой Александрой Николаевной – 1/7, за Ишковым Вячеславом Валентиновичем – 1/7 доли.

Право участников общей долевой собственности на вышеуказанный жилой дом возникло на основании регистрационного удостоверения № 6509 от 26.07.1977, что подтверждается Справкой Бюро технической инвентаризации Городского управления коммунального хозяйства Тульского городского совета РСФСР от 15.12.1978 №7222. (материал гражданского дела № 2-1182/17 л.д.18).

Ермилов Николай Петрович умер 03.06.1941, что подтверждается свидетельством о смерти ШЗ № 032014 от 15.10.1948, Ермилова Екатерина Петровна умерла 10.12.1943, что подтверждается свидетельством о смерти №4815 от 11.12.1943 (материал гражданского дела № 2-1182/17 л.д. 7).

Ишков Вячеслав Валентинович, 27.07.1937 года рождения, умер в г. Якутске в 2007 году, Ермилова (в результате заключения брака Горбунова) Екатерина Николаевна умерла в г. Туле в 1997 году, данные обстоятельства подтверждаются вступившим в законную силу решением Привокзального районного суда г. Тулы от 26.10.2017 по гражданскому делу №2-1182/17 по исковому заявлению Самойлова Дмитрия Васильевича к Родиной Александре Николаевне, Трутневу Евгению Николаевичу, Ишковой Елене Вячеславовне об установлении юридического факта принятия наследства, признании права собственности на долю в жилом доме в порядке наследования по закону.

Вышеуказанным решением Привокзального районного суда г. Тулы от 26.10.2017 удовлетворены искивые требования Самойлова Дмитрия Васильевича.

Судом постановлено: установить факт принятия Мельниковой Людмилой Кирилловной наследства, открывшегося после смерти матери Ермиловой Анны Николаевны, последовавшей 12 июля 1975 года.

Установить факт принятия наследства Козленковой Светланой Александровной наследства, открывшегося после смерти матери Мельниковой Людмилы Кирилловны, последовавшей 26 декабря 2009 года.

Признать за Самойловым Дмитрием Васильевичем право собственности на 1/7 долю в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу:

г. Тула, ул. Большая Кулига, д. 44 в порядке наследования после смерти Козленковой Светланы Александровны, последовавшей 10 января 2016 года.

При рассмотрении вышеуказанного дела судом было установлено, что наследственные дела к имуществу умерших Ермиловой А.Н., Ермиловой Е.П., Ермилова Н.П. не открывались. Ермилов Николай Петрович и Ермилова Екатерина Петровна на момент регистрации за ними права собственности в органах БТИ уже являлись умершими.

На момент выдачи органами БТИ регистрационного удостоверения № 6509 от 26.07.1977 на имя Ермилова Н.П. и Ермиловой Е.Р. действовала редакция ст. 9 ГК РСФСР, утвержденного ВС РСФСР 11.06.1964, в соответствии с которой гражданская правоспособность – это способность иметь гражданские права и обязанности. При этом правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью.

При таких обстоятельствах суд полагает, что требования истца об исключении из числа собственников спорного жилого дома подлежат удовлетворению.

В соответствии с ч. 1 ст. 17 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ), гражданская правоспособность - это способность иметь гражданские права и нести обязанности. Правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью (ч.2 ст. 17 ГК РФ).

Судом установлено, что Самойлов Д.В. единолично владеет и пользуется спорным жилым домом. Иные лица не предпринимали и не предпринимает попытки заявить о своих правах. Наследников у лиц, указанных в техническом паспорте в качестве собственников, не имеется.

По заказу истца на основании договора с АО «ТулаТИСИЗ» были проведены кадастровые работы в отношении спорного жилого дома и земельного участка, на котором он расположен.

При проведении кадастровых работ был изготовлен ситуационный план земельного участка, из которого следует, что спорный жилой дом расположен на земельном участке площадью 886 кв.м. Смежными со спорным домовладением являются земельные участки с кадастровыми номерами 71:30:020105:126, 71:30:020:105:29, 71:30:020105:1322.

Из технического плана на спорный жилой дом следует, что кадастровым инженером Родиным А.В. (Ассоциация СРО «ОПКД» № 152 от 01.08.2016, реестровый номер 2165) по договору подряда № 93 от 07.04.2022, проводились работы в связи с изменением сведений о местоположении и площади здания с кадастровым номером 71:30:020105:625, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Кулига Большая, д. 44.

Изменение площади здания произошло в результате реконструкции, которая заключается в демонтаже пристройки Лит.А1 и открытого крыльца Лит.а после 19.12.2020.

Обмер производился современными средствами измерений, и площадь здания определялась в соответствии с приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 – внутри периметра наружных стен. Технический паспорт здания до реконструкции включен в состав приложения. В результате реконструкции площадь здания составила 52,4 кв.м., так как была включена площадь, занимаемая внутренними перегородками.

Графическая часть технического плана составлена на основании собственных измерений кадастрового инженера. В приложении к техническому плану содержится чертеж. Жилой дом расположен в кадастровом квартале 71:30:020105.

Самойлов Д.В. обратился в администрацию г. Тулы с уведомлением о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального



жилищного строительства, с учетом проведенных работ по изменению площади спорного жилого дома, связанных с демонтажем открытого крыльца Лит.а и пристройки Лит.А1.

Администрация г. Тулы направила Самойлову Д.В. уведомление от 25.04.2022 о несоответствии параметрам допустимости размещения дома на земельном участке, указав на отсутствие сведений о земельном участке и несоблюдении требований минимальных отступов расположения жилого дома 1926 года постройки от границ земельного участка. Кроме того, в согласовании реконструкции жилого дома администрацией г. Тулы Самойлову Д.В. отказано.

Из технического заключения № 20 от 16.05.2022 о состоянии строительных конструкций реконструированного жилого дома, выполненного ООО «Элит-проект», следует, что в жилом доме произведены следующие изменения: существовавшие ранее ограждающие строительные конструкции пристройки лит. А1 и открытого крыльца лит.а, указанные в техническом паспорте БТИ, составленном по состоянию на 17.07.2017, демонтированы в связи с ветхостью конструкций.

Экспертом сделан вывод о том, что в обследуемом жилом доме произведена реконструкция, в результате которой общая площадь жилого дома уменьшилась за счет изменений, произведенных правообладателем жилого дома.

Общее техническое состояние характеризуется как ограниченно работоспособное. Реконструированный жилой дом является домом с высокой степенью износа. Нарушений требований пожарной безопасности в реконструированном жилом доме не выявлено.

В соответствии со ст. 11 ГК РФ защита нарушенных или оспоренных прав осуществляется в судебном порядке.

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.

Правоотношения, связанные с признанием права собственности на самовольную постройку, возникают в момент обращения с соответствующим иском в суд, а поэтому на основании ч. 1 ст. 4 ГК РФ применению подлежит норма, действующая на этот период.

На основании пунктов 1 и 2 ст.263 ГК РФ 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 (пункт 2 статьи 260).

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, возведенной или созданной на земельном участке его собственником или другими лицами, определяются статьей 222 настоящего Кодекса.

Согласно п.14 ст.1 Градостроительного кодекса РФ реконструкцией является изменение параметров объектов капитального строительства, их частей и качества инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с п.1 ст.222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 29 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 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" положения ст.222 Гражданского кодекса РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

По смыслу ст.222 ГК РФ и приведенных разъяснений созданием нового объекта является изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости (высоты, площади, этажности и пр.).

Пунктом 3 ст.222 ГК РФ предусмотрено, что 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, где осуществлена постройка.

Исходя из п. 2 ст. 222 ГК РФ 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 п. 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.

Согласно п.26 указанного выше Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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 подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - 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 с ч. 8 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГрК РФ), земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без приведения их в соответствие с регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Судом установлено, что согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула, утвержденных постановлением администрации г. Тулы от 24.02.2021 № 312, земельный участок по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Кулига Большая, д. 44, расположен в территориальной зоне «Ж-1 – Зоне застройки жилыми домами».

Учитывая указанные правовые нормы и изменившиеся технические характеристики дома, расположенного по адресу: Привокзальный район, ул. Кулига Большая, д. 44, суд считает, что в данном случае произошла реконструкция указанного дома, при этом целевое назначение дома не изменилось, дом расположен в пределах границ земельного участка.

Согласно техническому заключению № 20 от 16.05.2022 о состоянии строительных конструкций реконструированного жилого дома, выполненного ООО «Элит-проект», в ходе проведенного обследования реконструированного жилого дома, расположенного в границах земельного участка по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Кулига Большая, д. 44, установлено: общее техническое состояние реконструированного жилого дома характеризуется как ограниченно работоспособное. Реконструированный жилой дом является домом с высокой степенью износа, длительное время не эксплуатируется. Реконструированный жилой дом, объемно-планировочные и конструктивные решения реконструированного жилого дома, соответствовали 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 свода правил СП 55.13330.206 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые и многоквартирные», Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.1.2.2645-2010 «Санитарно-

эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». Реконструированный жилой дом, расположенный в границах земельного участка, соответствует параметрам разрешенного строительства, реконструкции для территориальной зоны «Ж-1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами». Реконструированный жилой дом является домом с высокой степенью износа, не влечет за собой повреждение или уничтожение имущества других лиц, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не является источником затенения смежных земельных участков.

Изучив представленное истцом заключение, суд признает его достоверным и допустимым, поскольку оно является достаточно полным, ясным, проведенным компетентным органом, имеющим соответствующую лицензию.

Федеральный закон № 93-ФЗ от 30.06.2006 г. «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» установил упрощенный порядок регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимости.

Из содержания вышеприведенной нормы закона следует, что законодатель предусмотрел упрощенный порядок государственной регистрации прав на объекты недвижимости, правоустанавливающие документы на которые отсутствуют либо не соответствуют требованиям законодательства. И гражданин вправе, представив пакет документов, перечисленных в ст. 25.3 данного закона (технический паспорт на домовладение, правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, в отношении объектов, для которых не требуется в соответствии со ст. 51 п. 17 ГК РФ разрешение на строительство, реконструкцию, - декларация на такой объект недвижимости) произвести регистрацию права собственности на созданный объект недвижимости через органы государственной регистрации.

Статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что за разрешением на строительство на земельном участке и разрешением на ввод объекта в эксплуатацию застройщик с приложением названных в этих статьях документов должен обращаться в уполномоченный на то федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Частью 2 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

По общему правилу разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (ч.4 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно п.8 ст.36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Из положений приведенных выше правовых норм и разъяснений в их взаимосвязи следует, что сохранение самовольно реконструированного объекта недвижимости и признание на него права собственности возможно в случае, если

единственными признаками самовольной постройки у самовольно реконструированного объекта являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, осуществившее самовольную реконструкцию, предпринимало меры, однако уполномоченным органом в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию было неправомерно отказано, при этом сохранение объекта в реконструированном состоянии не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, поскольку судом установлено, что истец предпринимал меры к легализации реконструкции дома, а с учетом выше установленных обстоятельств, отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске, а также принимая во внимание, что сохранение объекта в реконструированном состоянии не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, суд полагает возможным сохранить спорный жилой дом в реконструированном виде и признать за истцом право собственности на реконструированный жилой дом.

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

решил:

исковые требования Самойлова Дмитрия Васильевича удовлетворить.

Прекратить право общей долевой собственности Ермилова Николая Петровича, Ермиловой Екатерины Петровны, Ишкова Вячеслава Валентиновича, Ермиловой (Горбуновой) Екатерины Николаевны на жилой дом с кадастровым номером 71:30:0201056625 площадью 52,4 кв.м, расположенный по адресу: Тульская область, город Тула, улица Кулига Большая, д. 44.

Исключить из числа собственников жилого дома с кадастровым номером 71:30:0201056625 площадью 52,4 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, город Тула, улица Кулига Большая, д. 44: Ермилова Николая Петровича, Ермилову Екатерину Петровну, Ишкова Вячеслава Валентиновича, Ермилову (Горбунову) Екатерину Николаевну.

Сохранить в реконструированном состоянии жилой дом с кадастровым номером 71:30:0201056625 площадью 52,4 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, город Тула, улица Кулига Большая, д. 44.

Признать за Самойловым Дмитрием Васильевичем право собственности на жилой дом с кадастровым номером 71:30:0201056625 площадью 52,4 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, город Тула, улица Кулига Большая, д. 44, в реконструированном состоянии.

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

Председательствующий:/подпись/

«КОПИЯ ВЕРНА»  
Подпись судьи  
Исполнительный обязанности  
уполномоченного работника аппарата  
федерального суда общей юрисдикции  
2022

Решение  
вступило в законную  
силу  
« 27 » 08 2022 г.  
Судья:  
Секретарь:

Приказанный районный суд г. Тулы  
процессуально оформлен и скреплен

лист  
75

подпись



Судья  
И. И. И.

Секретарь  
И. И. И.