

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 декабря 2023 года

г. Ясногорск Тульской области

Ясногорский районный суд Тульской области в составе:

председательствующего судьи Поповой Е.П.,

при секретаре Мовчан А.М.,

с участием ответчика Трофимовой Т.Е. и ее представителя в порядке ч.6 ст.53 ГПК РФ Букановой Е.Б.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Ясногорского районного суда Тульской области гражданское дело № 2-194/2023 (71RS0024-01-2023-000197-65) по иску Зайцевой Надежды Викторовны и Зайцева Семена Владимировича к администрации муниципального образования Ясногорский район, Юмагузиной Лилии Владимировне, Трофимовой Татьяне Евгеньевне о сохранении жилого помещения в реконструированном виде, признании права общей долевой собственности на реконструированный жилой дом блокированной застройки, признании реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра прав на недвижимость, установлении местоположения границ земельного участка,

установил:

Зайцевы Н.В. и С.В. обратились в суд с иском к администрации МО Ясногорский район о сохранении дома блокированной застройки в реконструированном состоянии, признании права общей долевой собственности на жилой дом блокированной застройки в реконструированном состоянии, указав в обоснование на то, что на основании решения Ясногорского районного суда Тульской области от 26.09.2007 они являются долевыми собственниками части жилого дома, расположенного по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10, площадью 55 кв.м., которая расположена на принадлежащем им земельном участке с кадастровым номером 71:23:010303:272 площадью 626 кв.м. Границы земельного участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

Ими произведена реконструкция части жилого дома за счет собственных средств, в результате которой были демонтированы наружные стены части жилого дома литер А в габаритах существовавших ранее помещений № 1, 2, 3, на месте демонтированной части возведены ограждающие строительные конструкции, образующие помещения № 1 площадью 25 кв.м., № 2 площадью 29,5 кв.м. с увеличением в размерах. Также возведены ограждающие строительные конструкции 2 и 3 этажей, образующие помещения № 3 площадью 24 кв.м., № 4 – 5,6 кв.м., № 5 – 22,2 кв.м. Над существующей жилой пристройкой литер А1 возведены ограждающие строительные конструкции 2 этажа, образующие помещение № 5 площадью 20,4 кв.м. Ограждающие конструкции веранды литер а1 демонтированы. Реконструкция проведена в соответствии с проектной документацией, выполненной ГУП ТО АПБГКиЗ в 2012 году, и на основании разрешения на строительство № RU71523102-0115/2012 от 12.12.2012.

Указали, что в результате реконструкции часть жилого дома имеет следующие помещения: литер А1, 1 этаж – кухня площадью 8,3 кв.м., коридор площадью 6,3 кв.м., туалет площадью 0,8 кв.м., ванная площадью 4,6 кв.м.; литер А1, 2 этаж – подсобная площадью 20,4 кв.м., жилая комната площадью 25,0 кв.м., жилая комната площадью 29,5 кв.м., жилая комната площадью 24,0 кв.м., коридор площадью 5,6 кв.м., жилая комната площадью 22,2 кв.м.; литер А2 3 этаж – подсобная площадью 60,4 кв.м. Общая площадь составляет 220,5 кв.м.

Полагают, что часть жилого дома является домом блокированной застройки, который расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 71:23:010303:272, имеет самостоятельные инженерные системы и подключения к внешним сетям. Вентиляция и отвод продуктов сгорания газового топлива осуществляется через обособленный дымовентиляционный канал, выведенный выше уровня дома. Крыша односкатная, со скатом на земельный участок истцов.

Спорное домовладение расположено в зоне Ж-3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Отмечают, что администрацией МО Ясногорский район откано в выдаче разрешения на реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства.

Ссылаясь на техническое заключение ООО «Элит-проект» № 4 от 17.02.2023, указывают, что реконструированное жилое помещение, являясь жилым домом блокированной застройки, пригодно для проживания, нарушений пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований не выявлено, высота реконструированного дома блокированной застройки составляет 9,05 м, что больше нормируемого градостроительным планом на 0,25 м. Указанное превышение называют незначительным.

Проведенная реконструкция согласована с МУП «Водоканал Ясногорского района» и ОАО «Газпром газораспределение Тула».

Просили суд:

- сохранить в реконструированном состоянии жилой дом блокированной застройки площадью 220,5 кв.м. с кадастровым номером 71:23:010303:1334, расположенный по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10, включающий в себя следующие помещения: литер А1, 1 этаж – кухня площадью 8,3 кв.м., коридор площадью 6,3 кв.м., туалет площадью 0,8 кв.м., ванная площадью 4,6 кв.м.; литер А1, 2 этаж – подсобная площадью 20,4 кв.м., жилая комната площадью 25,0 кв.м., жилая комната площадью 29,5 кв.м., жилая комната площадью 24,0 кв.м., коридор площадью 5,6 кв.м., жилая комната площадью 22,2 кв.м.; литер А2 3 этаж – подсобная площадью 60,4 кв.м.;

- признать за Зайцевой Н.В. и Зайцевым С.В. право общей долевой собственности по 1/2 доли в праве каждому на жилой дом блокированной застройки площадью 220,5 кв.м. с кадастровым номером 71:23:010303:1334, расположенный по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10.

В ходе рассмотрения дела истцы увеличили заявленные требования, дополнив их требованием об установлении границ земельного участка с кадастровым номером 71:23:010303:272 ввиду наличия реестровой ошибки при постановке земельного участка на кадастровый учет. Просили суд установить местоположение границ земельного участка в соответствии с координатами характерных точек, установленными кадастровым инженером АО «Тула ТИСИЗ».

В дальнейшем уточнили исковые требования в части установления границ земельного участка, просил суд установить границы земельного участка согласно заключению эксперта № 1616, 1617/4-2-23 от 01.11.2023, выполненного ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России.

Определением суда от 11.04.2023 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика, привлечена Трофимова Т.Е.

Определением суда от 22.05.2023 к участию в деле в качестве соответчиков привлечены Юмагузина Л.В. и Трофимова Т.Е.

В возражениях на исковые требования ответчик Трофимова Т.Е. указывает на то, что ее права проведенной реконструкцией нарушаются ввиду несоблюдения отступа от красной линии, до улицы Железнодорожная, до границы с ее земельным участком, установленной в ЕГРН. Обращает на противоречия в описании технических характеристик реконструированного объекта в техническом паспорте и техническом плане здания. Полагает, что был произведен снос основного здания литер А, имеющего общую стену с пристройкой Юмагузиной Л.В. Критикует представленные истцами доказательства на предмет достоверности. Полагает, что произведенные работы являются не реконструкцией жилого дома, а созданием нового объекта в ходе строительства которого было снесено старое здание. Заявляет о нарушении противопожарного расстояния между домами. Скаты крыши дома расположен в иную, в отличие от других домов на улице Железнодорожной, сторону. Заявляет о нарушении инсоляции ее земельного участка.

В возражениях на исковое заявление представитель ответчика администрации МО Ясногорский район указывает на то, что без разрешения вопроса о границах земельного участка с кадастровым номером 71:23:010303:272 требование о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии не может быть рассмотрено. Обращает внимание на противоречия в заключении ООО «Элит проект» в отношении противопожарного расстояния между домами. Просит в иске отказать.

В дополнительных возражениях представитель ответчика администрации МО Ясногорский район критикует заключение эксперта, выполненное ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России. Обращает внимание на то, что истцы допустили нарушения в части отступления от параметров выданного разрешения в части превышения площади проектных характеристик реконструкции, фактически возведено новое строение. Полагает, что в ходе реконструкции в результате сноса несущих конструкций (стен) литер А первого этажа квартиры перестал существовать, на его месте появилось новое строение с большей площадью и вновь возведенными стенами. Впоследствии были возведены еще 2 этажа. Спорное строение называет самовольной постройкой. Обращает внимание на различное указание противопожарного расстояния между спорным домом и домом № 8 по улице Железнодорожной. Полагает, что площадь жилого дома определена экспертом неверно. Просит в иске отказать.

Истцы Зайцевы Н.В. и С.В., их представитель по доверенности Масько Ю.В., своевременно и надлежащим образом извещенные о судебном заседании, не явились, в письменном заявлении просили о рассмотрении дела в свое отсутствие, удовлетворении заявленных требований.

Представитель ответчика администрации МО Ясногорский район, ответчик Юмагузина Л.В., своевременно и надлежащим образом извещенные о судебном заседании, не явились, об уважительности причин неявки суду не сообщили, об отложении рассмотрения дела не просили.

Ответчик Трофимова Т.Е. в судебном заседании возражений против сохранения части жилого дома в реконструированном состоянии не имела, пояснив, что все высказанные ею нарушения Зайцевыми в ходе рассмотрения дела устранены, в том числе перенесен прибор учета электрической энергии от прибора учета потребления газа. Полагала, что требование об установлении границ земельного участка подлежит удовлетворению. Пояснила, что у принадлежащего ей земельного участка также неправильно установлены границы, она заинтересована в установлении смежной границы. С заключением эксперта согласилась.

Представитель ответчика Трофимовой Т.Е. в порядке ч.6 ст.53 ГПК РФ Буканова Е.Б. в судебном заседании поддержала позицию своего доверителя.

В судебном заседании установлено, что Зайцева Н.В. и Зайцев С.В. являются собственниками жилого помещения с кадастровым номером 71:23:010303:1334 площадью 55 кв.м., расположенного по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10, и земельного участка с кадастровым номером 71:23:010303:272 площадью 625 кв.м. из категории земель земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – для размещения жилых домов блокированной застройки, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ясногорский, г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10. Доля в праве каждого 1/2.

Решением Ясногорского районного суда Тульской области от 26.09.2007, вступившим в законную силу 08.10.2007, изменен объект технического учета, принадлежащий на праве долевой собственности Зайцевым Н.В. и С.В. с квартиры на часть жилого дома.

Изложенное свидетельствует о том, что в долевой собственности истцов находится часть жилого дома. Право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке.

Юмагузиной Л.В. принадлежит часть жилого дома площадью 32,5 кв.м. по указанному адресу.

12.12.2012 Зайцевым администрацией МО Ясногорский район выдано разрешение на строительство № RU71523102-0115/2012, согласно которому разрешена реконструкция части жилого дома отапливаемая пристройка к части жилого дома с устройством 2 этажа над ней и частью старого дома. Общая площадь части дома после реконструкции составит 149,5 кв.м., в т.ч. жилая – 101,85 кв.м. Срок действия разрешения до 12.12.2017.

Государственным предприятием Тульской области Архитектурно-проектным бюро Градостроительного кадастра и землепользования подготовлен проект реконструкции части жилого дома, расположенного по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10, согласно которому предусмотрено строительство отапливаемой пристройки из шлакоблоков, обложенной в ½ кирпича, на ленточно-бутобетонном фундаменте, с монолитными перекрытиями и кровлей из металлочерепицы.

На 1 этаже будут размещены спальня и гостиная. Над этой пристройкой и частью жилого дома будет возведен отапливаемый 2 этаж высотой 3,0 м по ж/б перекрытиям с размещением в нем жилых комнат. На 3 этаже будет возведен неотапливаемый этаж. Общая площадь части дома с учетом реконструкции составит 149,5 кв.м., жилая – 101,85 кв.м.

Из градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 71:23:010303:272 следует, что местоположение проектируемого объекта на земельном участке – в 2 метрах с восточной стороны участка, предельная высота здания, строения, сооружения – 8,80 м, предельное количество этажей – 2. Назначение объекта капитального строительства – пристройка к части жилого дома.

Как указали истцы в исковом заявлении реконструкция проведена с отступлением от выданного органом местного самоуправления разрешения.

Согласно техническому плану здание, расположенное по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10, является домом блокированной застройки, имеет 3 этажа. Площадь объекта недвижимости – 220,5 кв.м. Из заключения кадастрового инженера следует, что реконструированный дом состоит из следующих помещений: 1 этаж: помещение 1 площадью 4,6 кв.м., помещение 2 площадью – 0,8 кв.м., помещение 3 – 6,2 кв.м., помещение 4 – 8,2 кв.м., помещение 5 – 27,0 кв.м., помещение 6 – 25,3 кв.м.; 2 этаж: помещение 7 – 22,2 кв.м., помещение 8 – 19,8 кв.м., помещение 9 – 5,7 кв.м., помещение 10 – 24,1 кв.м.; 3 этаж: помещение 11 – 60,6 кв.м.

Согласно части 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.

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 (п.14 ст.1 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, содержащимся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 44 от 12.12.2023 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их реконструкцию или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются собственниками и иными правообладателями земельных участков при условии соблюдения правового режима земельного участка, а также законодательства о градостроительной деятельности, требований технических регламентов, экологических требований, санитарно-гигиенических правил и нормативов, требований пожарной безопасности и иных требований, предусмотренных законодательством (пункт 2 статьи 260, пункт 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации(далее - ГК РФ), пункт 2 статьи 7, подпункт 2 пункта 1 статьи 40, пункт 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), пункт 14 статьи 1, статья 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), часть 2 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2009 года N384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", статья 36 Федерального закона от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", пункт 2 статьи 12 Федерального закона от 30

марта 1999 года N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", абзац четвертый статьи 20 Федерального закона от 21 декабря 1994 года N 69-ФЗ "О пожарной безопасности" и другие) (п.1).

Постройка, возведенная (созданная) в результате реконструкции объекта недвижимого имущества, которая привела к изменению параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), может быть признана самовольной и подлежащей сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями при наличии оснований, установленных пунктом 1 статьи 222 ГК РФ. При наличии технической возможности такая постройка может быть приведена в соответствие с установленными требованиями путем

демонтажа только той части объекта, которая была создана в результате реконструкции (например, самовольно возведенной пристройки) (п.5).

Законом могут быть определены категории объектов недвижимости, в отношении которых не допускается принятие судом или органом местного самоуправления в соответствии со статьей 222 ГК РФ решений об их сносе либо о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями.

К таким объектам недвижимости относятся, например, объекты индивидуального жилищного строительства, построенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или расположенных в границах населенных пунктов и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, а также жилые и садовые дома, созданные на садовых земельных участках, при наличии одновременно следующих условий: права на эти объекты зарегистрированы до 1 сентября 2018 года; их параметры соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, и (или) предельным параметрам таких объектов, установленным федеральным законом; эти объекты расположены на земельных участках, принадлежащих на праве собственности или на ином законном основании собственникам этих объектов (пункт 3 статьи 22 Федерального закона от 30 ноября 1994 года N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", часть 7 статьи 54 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации") (п.7).

Как следует из технического заключения о состоянии строительных конструкций реконструированного дома блокированной застройки № 44-2022, выполненного ООО «Элит-проект», общее техническое состояние несущих и ограждающих конструкций реконструированного дома блокированной застройки, расположенного по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10, характеризуется как работоспособное.

Дефекты и повреждения несущих и ограждающих конструктивных элементов жилого дома, влияющие на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности, отсутствуют. Несущая способность конструкций обеспечивается.

Дом блокированной застройки, его объемно-планировочные и конструктивные решения соответствуют требованиям безопасности, долговечности, эксплуатационным характеристикам, противопожарным требованиям и санитарно-эпидемиологическим требованиям по охране здоровья людей и окружающей природной среды, предъявляемым к жилым домам блокированной застройки и к жилым блокам в соответствии с требованиями свода правил СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые многоквартирные», ФЗ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.1.2645-2010 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Строительные материалы, изделия и инженерное оборудование дома блокированной застройки обеспечивают допустимые условия микроклимата и воздушной среды помещений каждого дома блокированной застройки; допустимый уровень естественной освещенности через световые проемы в наружных стенах; допустимые уровни шума в помещениях каждого дома блокированной застройки в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.2645-10.

Отступления от параметров разрешенного строительства, реконструкции, указанных в разрешительной документации - проектной документации на реконструкцию части жилого дома, разработанной и утвержденной ГУП ТО АПБГККиЗ в 2012 году и градостроительного плана № RU71523102-0065, утвержденного постановлением администрации МО Ясногорский район от 08.11.2012 № 2473, - отсутствуют.

Допущенное при реконструкции дома блокированной застройки нарушение градостроительных регламентов в части несоблюдения минимального отступа от границы земельного участка по улице Железнодорожная не создает угрозы жизни и здоровью граждан, местоположение объекта не препятствует безопасности движения автотранспорта и пешеходов по улице, тем самым не нарушает права и интересы третьих лиц, является незначительным.

Возможно сохранение реконструированного дома блокированной застройки, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 71:23:010303:272 по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10.

Из заключения эксперта № 1616, 1617/4-2-23, выполненного ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России 01.11.2023, следует, что реконструированное жилое помещение с кадастровым номером 71:23:010303:1334, расположенное по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10, соответствует строительно-техническим, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам.

Подсобное помещение второго этажа лит.А1 находится в состоянии проведения строительно-монтажных работ и определить соответствии требованиям СП 112.13330.2011 в части эвакуационных путей не представляется возможным.

Реконструированное жилое помещение с кадастровым номером 71:23:010303:1334, расположенное по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10, соответствует требованиям по планировке территории, правилам землепользования и застройки, обязательным требованиям к параметрам постройки.

Исследуемый объект не создает угрозу жизни и здоровья граждан – проживающим в нем и третьим лицам.

Реконструированное жилое помещение с кадастровым номером 71:23:010303:1334, расположенное по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10, не нарушает инсоляцию смежных земельных участков.

Суд придает вышеуказанному заключению эксперта доказательственное значение, поскольку оно отвечает критериям относимости и допустимости, соответствует положениям ст. 86 ГПК РФ, содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ. Данное экспертное заключение иными доказательствами по делу не опровергнуто, сторонами не оспаривалось.

Допрошенный в судебном заседании эксперт ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России Красников К.А. выполненное заключение подтвердил в полном объеме. Пояснил, что исследуемый объект является домом блокированной застройки. Часть жилого дома была реконструирована. Исследуемый объект не является вновь возведенным, это произведенная реконструкция, поскольку сохранены части старого дома. Визуальным исследованием это достоверно установлено. Над старой частью дома возвели два этажа. Затем реконструировали и старую часть дома. Части дома имеют общую стену, поэтому исследуемый объект является домом блокированной застройки. Поскольку старая часть дома также была реконструирована, то название литеры изменилось с «А» на «А1». Противопожарное расстояние между домами соблюдено, оно составляет 8 метров. Также соблюдены требования по пожарному отсеку, которые устанавливаются в зависимости от застроенных территорий, в настоящем случае это 500 кв.м. Поскольку на 3 этаже расположено подсобное помещение, то оно не включено в площадь дома.

Изложенное в совокупности свидетельствует о наличии правовых оснований для удовлетворения требования истцов о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, поскольку согласно заключению эксперта, которому судом дано доказательственное значение, реконструированное жилое помещение отвечает всем предъявляемым к нему требованиям, не нарушает права и законные интересы граждан. Те отступления от градостроительных регламентов, которые установлены в ходе рассмотрения дела, суд находит незначительными и полагает возможным права истцов защитить путем признания за ними права на реконструированный объект недвижимого имущества, признав за каждым из них право собственности на 1/2 долю в праве, поскольку они являлись собственниками по 1/2 доли в праве на часть жилого дома. Свидетельств иного распределения долей между собственниками на реконструированный объект суду не представлено.

В соответствии с пунктом 40 статьи 1 ГрК РФ дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Статья 16 ЖК РФ к числу жилых помещений относит часть жилого дома.

В части 2 статьи 49 ГрК РФ под жилым домом блокированной застройки понимается жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Таким образом, для каждого из объектов недвижимости, а именно "квартиры", "жилой дом блокированной застройки", "многоквартирные дома", необходимо установить физические, явные отличительные признаки, такие как: количество этажей, размер площади, количество выходов, наличие помещений и территорий общего пользования.

Само понятие дома блокированной застройки не исключает наличие в таком доме, общего имущества, являющейся неотъемлемой частью жилого дома, возводимого и принимаемого в эксплуатацию как единый технический комплекс, общих конструктивных элементов, а именно общих стен, неразрывно связывающих такое жилое помещение с соседними блоками и коммуникациями, составляющих общее имущество собственников этих жилых помещений. Такое жилое помещение по закону не может быть признано индивидуально-определенным жилым домом, предназначенным для проживания одной семьи, как это предусмотрено ст. 16 ЖК РФ, без наличия к тому иных правовых препятствий, а является именно частью жилого дома.

Жилой дом может быть признан домом блокированной застройки при одновременном наличии следующих признаков:

- 1) блокирован с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов;
- 2) имеет самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям;
- 3) не имеет общих с соседними (имеющими с ним общую стену (стены)) жилыми домами чердаков, подпольй, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми домами;
- 4) имеет отдельный выход на земельный участок и разрешенное использование земельного участка допускает размещение на нем домов блокированной застройки.

Поскольку представленными сторонами доказательствами подтверждается наличие всех перечисленных условий для признания части жилого дома Зайцевых, эксперт в судебном заседании подтвердил то, что реконструированный объект является жилым домом блокированной застройки - помещение имеет отдельный выход на земельный участок, не имеет общих с соседними жилыми домами шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми домами, имеются

самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, то имеются основания для удовлетворения заявленных требований в данной части.

Свидетельств иного суду не представлено.

Разрешая требование истцов о наличии реестровой ошибки и установлении границ земельного участка, суд приходит к следующим выводам.

Согласно статье 70 Земельного кодекса РФ государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

На основании части 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет недвижимого имущества - это внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

В силу части 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ 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 образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

Описание местоположения объекта недвижимости является одним из основных сведений об объекте недвижимости. В кадастр недвижимости вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости: описание местоположения объекта недвижимости (пункт 3 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

Согласно части 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (часть 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ).

В соответствии с пунктом 10 части 2 статьи 22 Закона № 218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Согласно статье 68 Земельного кодекса РФ землеустройство включает в себя, в том числе, описание местоположения и (или) установление на местности границ объектов землеустройства.

Положениями статьи 304 ГК РФ установлено, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В судебном заседании установлено, что смежным земельным участком к земельному участку истцов является земельный участок с кадастровым номером 71:23:010303:257, границы земельных участков установлены в ЕГРН.

Частью 5 статьи 40 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» установлено, что споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом РФ порядке.

Требование об установлении (определении) границ земельного участка является самостоятельным способом защиты, направленным на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка при наличии возражений заинтересованного лица, выдвинутых, в частности, в рамках процедуры согласования границ.

Итогом рассмотрения указанного требования должен быть судебный акт, которым будет установлена смежная граница между земельными участками по координатам поворотных точек (либо иным способом, предусмотренным законодательством). На основании судебного акта установленная граница вносится в Единый государственный реестр недвижимости.

При разрешении такого спора суд устанавливает фактическую и (или) юридическую границу смежных земельных участков, принимая во внимание, в том числе сведения о местоположении границ таких участков и

их согласовании на момент образования спорных участков. Установление судом границ земельного участка позволяет провести его окончательную индивидуализацию и поставить его на соответствующий государственный учет, создает определенность в отношении по использованию заинтересованными лицами смежных земельных участков («Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2019)», утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 17.07.2019).

Такой иск представляет собой самостоятельный способ защиты нарушенного права, он направлен на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка и разрешение спора о принадлежности той или иной его части. Ответчиком по такому иску является смежный землепользователь.

Из заключения эксперта № 1616, 1617/4-2-23, выполненного ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России 01.11.2023, следует, что имеется реестровая ошибка в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 71:23:010303:272.

Для устранения реестровой ошибки необходимо провести повторное межевание границ участков с последующим внесением изменений сведений о местоположении границ участков в ЕГРН.

Смежная граница земельных участков с кадастровыми номерами 71:23:010303:272 и 71:23:010303:257 проходит от точки н8 до точки н10, координаты смежной границы следующие: н8 – X 775267,16, Y 267494,67, н9 – X 775268,80, Y 267496,04, н10 X 775271,59, Y 267514,59.

Границы земельного участка с кадастровым номером 71:23:010303:272 установлены по фактическому пользованию и закреплены объектами искусственного происхождения, их координаты следующие:

№ точки	X	Y
н1	775249,21	267466,33
н2	775262,06	267457,12
н3	775263,67	267468,28
н4	775264,63	267476,91
н5	775265,34	267483,93
н6	775266,16	267493,17
н7	775266,14	267494,71
н8	775267,16	267494,67
н9	775268,80	267496,04
н10	775271,59	267514,59
н11	775259,18	267516,01
н12	775258,86	267513,81
н13	775257,12	267500,62
н14	775256,20	267491,37
н1	775249,21	267466,33

Приведенному заключению судом придано доказательственное значение. Ответчик Трофимова Т.Е. в судебном заседании подтвердила отсутствие споров по установленной смежной границе, выразила согласие с установленными координатами.

Изложенное в совокупности свидетельствует о наличии правовых оснований для удовлетворения уточненных исковых требований истца в части установления границ земельного участка с кадастровым номером 71:23:010303:272.

Руководствуясь ст.194-199 ГПК РФ, суд

решил:

уточненные исковые требования Зайцевой Надежды Викторовны и Зайцева Семена Владимировича удовлетворить.

Сохранить в реконструированном состоянии жилой дом блокированной застройки площадью 220,5 кв.м. с кадастровым номером 71:23:010303:1334, расположенный по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10, включающий в себя следующие помещения: литер А1, 1 этаж – кухня площадью 8,3 кв.м., коридор площадью 6,3 кв.м., туалет площадью 0,8 кв.м., ванная площадью 4,6 кв.м.; литер А1, 2 этаж – подсобная площадью 20,4 кв.м., жилая комната площадью 25,0 кв.м., жилая комната площадью 29,5 кв.м., жилая комната площадью 24,0 кв.м., коридор площадью 5,6 кв.м., жилая комната площадью 22,2 кв.м.; литер А2 3 этаж – подсобная площадью 60,4 кв.м.

Признать за Зайцевой Надеждой Викторовной и Зайцевым Семеном Владимировичем право общей долевой собственности по ½ доли в праве за каждым на жилой дом блокированной застройки площадью 220,5 кв.м. с кадастровым номером 71:23:010303:1334, расположенный по адресу: Тульская обл., г.Ясногорск, ул.Железнодорожная, д.10.

Признать реестровой ошибкой сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости в части описания границ земельного участка с кадастровым номером 71:23:010303:272.

Исключить из Единого государственного реестра недвижимости сведения об описании границ земельного участка с кадастровым номером 71:23:010303:272.

Установить местоположение границ земельного участка с кадастровым номером 71:23:010303:272 в соответствии со следующими координатами:

№ точки	X	Y
н1	775249,21	267466,33

H2	775262,06	267457,12
H3	775263,67	267468,28
H4	775264,63	267467,91
H5	775265,34	267483,93
H6	775266,16	267493,17
H7	775266,14	267494,71
H8	775267,16	267494,67
H9	775268,80	267496,04
H10	775271,59	267514,59
H11	775259,18	267516,01
H12	775258,86	267513,81
H13	775257,12	267500,62
H14	775256,20	267491,37
H1	775249,21	267466,33

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

Председательствующий судья-подпись

Копия верна. Судья

Решение вступило в законную силу 19 января 2024 года.

Судья

Мотивированное решение изготовлено 18 декабря 2023 года

Секретарь

Секретарь



Ясногорский районный суд  
Тульской области  
пронумеровано и секретарю  
печатью \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
днем \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_