

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

15 декабря 2025 года

город Тула

Судебная коллегия по гражданским делам Тульского областного суда в составе:

председательствующего Бобковой С.А.
судей Крыловой Э.Ю., Чариной Е.В.
при секретаре Тимашковой Ю.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе По на решение Центрального районного суда г.Тулы от 22.07.2014 года по гражданскому делу №2-2459/2014 по иску Бочкарева Сергея Александровича, действующего в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Бочкаревой Елены Олеговны, Ом к администрации г.Тулы, министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о признании права собственности на часть жилого дома в реконструированном виде.

Заслушав доклад судьи Бобковой С.А., судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Б. О.А., действуя в своих интересах и интересах несовершеннолетней Бо О.О., О.А. обратились в суд с иском к администрации г.Тулы, министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о признании права собственности на часть жилого дома в реконструированном виде, указав, что на основании договора мены от 13.07.2009 года они (истцы) являлись сособственниками (по 41/270 доли в праве собственности каждый) жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы. Вступившим в силу решением Центрального районного суда г.Тулы от 25.05.2010г. произведен реальный раздел данного дома, им (истцам) в собственность выделена часть жилого дома, общей площадью 38,5 кв.м, на которую 21.08.2012г. они зарегистрировали право собственности. Впоследствии ими (истцами), для улучшения жилищных условий, без предварительного получения соответствующего разрешения и без согласования с уполномоченными органами, за счет собственных средств была реконструирована принадлежащая им часть жилого дома путем возведения жилой пристройки лит.А6, площадью 16,2 кв.м, и мансарды над лит.А1, А2, А4, А6, площадью 52,2 кв.м, что повлекло увеличение общей площади их части жилого дома до 104,7 кв.м.

Согласно техническому заключению №1768 от 26.11.2013г., составленному специалистом ООО «СтройЭкспертиза», основные строительные конструкции строений жилой пристройки лит.А6, мансарды лит. над А1, А2, А4, А6 находятся в удовлетворительном техническом состоянии, дефекты и повреждения, свидетельствующие об исчерпании несущей способности основных конструктивных элементов не обнаружены; возведенные строения не нарушают строительные, экологические, противопожарные правила и нормы, не создают угрозы жизни и здоровью граждан.

Ими (истцами) предпринимались меры к легализации самовольно возведенных пристроек, однако, письмами заместителя главы администрации г.Тулы №16176-к от 13.01.2014г. и №5625-к от 08.05.2014г. в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию отказано.

221

Уточнив в ходе судебного разбирательства иски требования, просили суд сохранить часть жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы в реконструированном состоянии с увеличением площади до 104,7 кв.м, и признать за ними (истцами) право общей долевой собственности (по 1/3 доле в праве за каждым) на указанную часть жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы, общей площадью 104,7 кв.м.

Определением Центрального районного суда г.Тулы от 02.06.2014 года к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены собственник другой части дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы П Е.В., собственники смежных земельных участков Ма Н.В. (собственник земельного участка по адресу: г.Тула, ул.Циолковского, д.52) и Н В.С. (собственник земельного участка №57 по ул.Шевченко г.Тулы).

В судебном заседании представитель истца Бо О.А. по доверенности иски требования поддержала и просила их удовлетворить.

Истцы Б А. и С А. в судебное заседание, о времени и месте которого извещены, не явились.

Представитель ответчика администрации г.Тулы в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие, в письменных возражениях просил в иске отказать, поскольку истцами не получено соответствующее разрешение на строительство пристройки и мансарды.

Представитель ответчика министерства имущественных и земельных отношений Тульской области в судебное заседание не явился, в письменном отзыве просил в иске отказать, поскольку границы земельного участка, на котором истцами осуществлено самовольное строительство, не сформированы, в связи с чем право на земельный участок, как объект гражданских прав, не возникло, а у истцов не имелось оснований для самовольного строительства.

В судебном заседании третье лицо М Н.В. не возражала против удовлетворения иска, пояснив, что между ней и истцами нет спора относительно границ земельных участков и в отношении спорных самовольно возведенных построек.

Третье лицо Н В.С. в судебное заседание не явился, письменно просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Третье лицо П Е.В. в судебное заседание не явился, суд признал его извещение надлежащим.

Решением Центрального районного суда г.Тулы от 22.07.2014 года иски требования удовлетворены. Суд признал за О.А., Б ой О.О., С. О.А. право собственности на часть жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы, состоящей из помещений: жилая комната №1, площадью 28 кв.м, в лит.А1,А2, кухня (помещение №1), площадью 8 кв.м в лит.А4, шкаф (помещение №2) площадью 0,3 кв.м в лит.А4; кладовая (помещение №1) площадью 2,9 кв.м в лит.А6, прихожая (помещение №2) площадью 6,2 кв.м в лит.А6, санузел (помещение №3) площадью 7,1 кв.м в лит.А6, мансарды лит.над А1,А2,А4,А6 – жилая комната площадью 16,4 кв.м, коридор (помещение №2) площадью 8,9 кв.м, кабинет (помещение №3) площадью 9,6 кв.м, жилая комната (помещение №4) площадью 14,1 кв.м, санузел (помещение №5) площадью 3,2 кв.м, а всего площадью 104,7 кв.м, в т.ч. жилой площадью 68,1 кв.м, подсобной площадью – 36,6 кв.м, в реконструированном виде (по 1/3 доли в праве за каждым).

Вступившим в законную силу 14.08.2014 года определением Центрального районного суда г.Тулы от 12.02.2014 года П Е.В. отказано в пересмотре решения суда от 22.07.2014 года по вновь открывшимся обстоятельствам.

Определением Центрального районного суда г.Тулы от 18.09.2024 года П В. восстановлен пропущенный процессуальный срок на подачу апелляционной жалобы на решение суда от 22.07.2014 года.

В апелляционной жалобе П Е.В. просит решение суда отменить, как незаконное и необоснованное, постановленное в нарушение требований материального и процессуального права при неправильной оценке доказательств и юридически значимых обстоятельств, принять по делу новое решение об отказе в иске.

Изучив материалы гражданского дела, а также гражданских дел Центрального районного суда г.Тулы №2-1313\10, №2-814\14, №2-3009\23, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав пояснения Потоцкого Е.В. и его представителя по ордеру адвоката Ш И.В., поддержавших эти доводы и встречные иски требования, возражения П П.В. и Нг й Л.В. и их представителя по доверенности, являющегося также представителем третьих лиц по доверенности О О.А. и в порядке ч.6 ст.53 ГПК РФ Бс О.А., Масько Ю.В., полагавших, что иски подлежат удовлетворению, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с положениями ст.167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле, поскольку они надлежащим образом извещены о времени и месте судебного разбирательства, не просили об отложении слушания дела ввиду их неявки по уважительным причинам.

Как указано в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О судебном решении» от 19.12.2003г. №23, решение должно быть законным и обоснованным (ч.1 ст.195 ГПК РФ).

Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч.1 ст.1, ч.3 ст.11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст.ст.55,59 - 61,67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В соответствии с ч.3 ст.196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям, которые рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом, а также по обстоятельствам, вынесенным судом на обсуждение в соответствии с ч.2 ст.56 ГПК РФ.

Согласно ст.12 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел.

223

В силу ст.56 ГПК РФ суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Постановленное по делу решение Центрального районного суда г.Тулы от 22.07.2014 года указанным требованиям закона не соответствует по следующим основаниям.

Как разъяснено в п.47 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.06.2021 года №16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции», в соответствии с ч.3 ст.327.1 ГПК РФ вне зависимости от доводов, содержащихся в апелляционных жалобе, представлении, суду апелляционной инстанции при рассмотрении дела следует проверять наличие предусмотренных ч.4 ст.330 ГПК РФ безусловных оснований для отмены судебного постановления суда первой инстанции, а также оснований для прекращения производства по делу (ст.220 ГПК РФ) или оставления заявления без рассмотрения (абзацы второй - шестой ст.222 ГПК РФ).

Согласно п.4 ч.4 ст.330 ГПК РФ основанием для отмены решения суда первой инстанции в любом случае является принятие судом решения о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

Вступившим в законную силу 05.06.2010 года решением Центрального районного суда г.Тулы от 25.05.2010г. (по гражданскому делу №2-1313\10) удовлетворен иск О. О.А., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней Бочаровой О.О., Бочарова О.А. к Потоцкому Е.В. о реальном разделе жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы, в общую долевую собственность (по 1\3 доли в праве каждому) О. О.А., Бочарова О.А. и О.О. выделена изолированная часть дома, общей площадью 38,5 кв.м, Потоцкого Е.В. в собственность выделена изолированная часть жилого дома, общей площадью 40 кв.м.

Обратившись в суд с иском о признании права собственности на реконструированную часть жилого дома, О. О.А. и Бочарова О.А. ссылались на то, что, самовольно, без получения разрешения, возвели к выделенной им части жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы жилую пристройку лит.Аб, площадью 16,2 кв.м, и мансарду лит. над А1,А2,А4,А6, площадью 52,2 кв.м, в связи с чем общая площадь их части дома стала 104,7 кв.м.

Таким образом, требования истцов, касающиеся реконструкции части жилого дома, в результате которой конфигурация этой части существенно изменилась, а общая площадь значительно увеличилась (с 38,5 кв.м до 104,7 кв.м), затрагивают права и охраняемые законом интересы собственника другой части этого же домовладения Потоцкого Е.В. Однако, Потоцкий Е.В. к участию в деле в качестве ответчика не привлечен, являлся по делу третьим лицом.

Рассматривая и разрешая настоящее дело с участием собственника части спорного дома Потоцкого Е.В. в качестве третьего лица, а не ответчика, суд первой инстанции фактически лишил его возможности реализовать специальные процессуальные права и обязанности ответчика, предусмотренные ст.ст.35,39 ГПК РФ, т.е. разрешил вопрос о правах и обязанностях Потоцкого Е.В., не привлеченного к участию в деле в надлежащем процессуальном статусе.

В соответствии с абз.4 ст.148 и п.4 ч.1 ст.150 ГПК РФ судья при подготовке дела к судебному разбирательству разрешает вопрос о составе лиц, участвующих в деле, и других участников процесса и о вступлении в дело соистцов, соответчиков и третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора, а также

разрешает вопросы о замене ненадлежащего ответчика.

Состав лиц, участвующих в деле, определен ст.34 ГПК РФ, согласно которой лицами, участвующими в деле, являются стороны, третьи лица, прокурор, лица, обращающиеся в суд за защитой прав, свобод и законных интересов других лиц или вступающие в процесс в целях дачи заключения по основаниям, предусмотренным ст.ст.4,46 и 47 настоящего Кодекса, заявители и другие заинтересованные лица по делам особого производства.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п.п.17,23 Постановления от 24.06.2008 года №11 «О подготовке дел к судебному разбирательству» указал, что возможность участия тех или иных лиц в процессе по конкретному делу определяется характером спорного правоотношения и наличием материально-правового интереса. Поэтому определение возможного круга лиц, которые должны участвовать в деле, начинается с анализа правоотношений и установления конкретных носителей прав и обязанностей.

Разрешение вопроса о вступлении в дело соистцов, соответчиков и третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора (п.4 ч.1 ст.150 ГПК РФ), необходимо для правильного определения состава лиц, участвующих в деле. Невыполнение этой задачи может привести к принятию незаконного решения, поскольку разрешение вопроса о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, является существенным нарушением норм процессуального права, влекущим безусловную отмену решения суда в апелляционном и кассационном порядке.

Выявленные нарушения норм процессуального права в силу п.4 ч.4 ст.330 ГПК РФ являются безусловным основанием для отмены решения суда первой инстанции.

Согласно договору купли-продажи от 08.12.2022 года О.А., Бо О.А. и О.О. продали принадлежащую им часть жилого дома №55, общей площадью 104,7 кв.м. по адресу г.Тула, ул.Шевченко, в общую совместную собственность П П.В. и Ни Л.В., о чем в материалы дела представлен нотариально удостоверенный договор купли-продажи (зарегистрирован в реестре №71\6-н\71-2022-5-742, нотариус г.Тулы Ле а Е.А.). Право собственности Пр П.В. и Ни З. на указанную часть жилого дома зарегистрировано 12.12.2022 года, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Поскольку после вынесения по делу решения от 22.07.2014 года истцы Бс О.А., Бо О.О., Ом О.А. произвели отчуждение спорной части жилого дома супругам П П.В. и Ни Л.В., т.е. перестали являться ее собственниками и, следовательно, стороной спорных правоотношений, то в соответствии со ст.44 ГПК РФ имеются правовые основания для замены Бс О.А., Бо О.О., Ом О.А. на правопреемников - П П.В. и Ни

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 05.12.2024 года постановлено перейти к рассмотрению данного дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 ГПК РФ. В соответствии со ст.44 ГПК РФ в порядке процессуального правопреемства заменены истцы Бс О.А., Бо О.О., Ом О.А. на правопреемников Ни Л.В., П П.В. К участию в деле привлечены: в соответствии со ст.40 ГПК РФ в качестве соответчика П Л.В., в соответствии со ст.43 ГПК РФ - в качестве третьих лиц Бс О.А., Бо О.О., Ом О.А. В соответствии со ст.ст.43,44 ГПК

225

РФ в порядке процессуального правопреемства третье лицо Н _____ и В.С. заменен на В: _____ у И.В.

В ходе рассмотрения дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 ГПК РФ, П _____ Е.В. предъявил к Н: _____ И.В., П: _____ П.В., администрации г.Тулы встречный иск о приведении реконструированной части дома в соответствие с установленными требованиями, указав, что в результате реконструкции, проведенной Бс _____ О.А. и О.О. и О _____ О.А. в их части дома, образовались два отдельно стоящих строения: жилой дом площадью 104,7 кв.м (вместо реконструированной части дома) и жилой дом площадью 45,1 кв.м (вместо выделенной ему, П _____ ту Е.В., части ранее единого домовладения). При этом реконструкция произведена самовольно, нарушает его права, как собственника дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы. Просил суд обязать Пр _____ Т.В. и Ни _____ Л.В. устранить допущенные нарушения и привести реконструированную часть жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы, состоящую из помещений: жилая комната №1, площадью 28 кв.м, в лит.А1,А2, кухня (помещение №1), площадью 8 кв.м в лит. А4, шкаф (помещение №2) площадью 0,3 кв.м в лит. А4, кладовая (помещение №1) площадью 2,9 кв.м в лит.А6, прихожая (помещение №2) площадью 6,2 кв.м в лит. А6, санузел (помещение №3) площадью 7,1 кв.м в лит.А6, мансарды лит.над А1,А2,А4,А6 – жилая комната площадью 16,4 кв.м, коридор (помещение №2) площадью 8,9 кв.м, кабинет (помещение №3) площадью 9,6 кв.м, жилая комната (помещение №4) площадью 14,1 кв.м, санузел (помещение №5) площадью 3,2 кв.м, а всего площадью 104,7 кв.м, в т.ч. жилой площадью 68,1 кв.м, подсобной площадью – 36,6 кв.м, в соответствие с установленными требованиями.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции истцы (ответчики по встречному иску) П _____ Т.В. и Ни _____ З. возражали против встречного иска Пс _____ Т.В., полагая его требования необоснованными. Пояснили, что в 2022 году купили у Бс _____ О.А. и О.О. и Омельченко О.А. спорную часть жилого дома, которая уже находилась в реконструированном виде, впоследствии делали в приобретенном жилье только косметический ремонт. ничего не пристраивали и не перестраивали. Соседняя, принадлежащая П _____ Е.В., часть дома длительное время находится в непригодном для проживания, запущенном состоянии, без отопления, в ней никто не проживает.

Представитель истцов (ответчиков по встречному иску) П: _____ а П.В. и Ни _____ З. по доверенности Масько Ю.В., являющийся также представителем третьих лиц по доверенности Ом _____ О.А. и в порядке ч.6 ст.53 ГПК РФ Бо _____ О.А., полагал встречные исковые требования не подлежащими удовлетворению, поскольку реконструированная часть дома отвечает всем действующим нормам и правилам, не нарушает права Потоцкого Е.В.

Ответчик (истец по встречному иску) По _____ Е.В. и его представитель по ордеру адвокат Ше _____ в И.В. возражали против исковых требований П: _____ а П.В. и Ни _____ З., поддержали встречный иск и просили суд удовлетворить его. По: _____ Е.В. пояснил, что унаследовал часть жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы после смерти своего отца, умершего в 1999 году. После смерти отца в его части дома никто не проживает. Он (П _____ Е.В.) имеет другое постоянное место жительства, но периодически приезжал в дом, следил за его состоянием, дом отапливался с помощью АГВ. В 2014-2015г.г. в его части дома начались проблемы с отоплением, лопнули батареи. С этого времени его часть дома не отапливается. Ранее он (П _____ Е.В.) винил себя в проблемах с отоплением, полагая, что неправильно

обращался с АГВ, однако, в 2023 году кадастровый инженер разъяснил ему, что батареи полопались не от мороза, а от того, что после того, как соседи разобрали свою часть изначально единого дома, перегородка, ранее разделявшая дом на две изолированные части, стала внешней, ничем не утепленной стеной его (Поток Е.А.) части дома, из-за реконструкции под полом его (Поток Е.В.) части дома теперь «гуляет ветер». Из-за того, что между его частью дома и реконструированной частью дома соседей теперь имеется пространство 0,15-0,2 м, т.е. появились два отдельно стоящих строения, он (Поток Е.А.) лишен возможности обслуживать свое недвижимое имущество.

Третье лицо Валя И.В. пояснила в предыдущем судебном заседании суда апелляционной инстанции, что с рождения проживает в доме №57 по ул.Шевченко г.Тулы, ее домовладение граничит со спорной частью дома №55 по ул.Шевченко, ныне принадлежащей Пр... и Ник... Л.В. Спора о границе земельных участков между ними нет, претензий относительно законности реконструкции спорной части домовладения у нее также не имеется. На части земельного участка, примыкающего к части дома Пс... Е.В., разрослись деревья и возникла свалка, поскольку на протяжении длительного времени эта часть дома находится в неудовлетворительном состоянии, ею никто не занимается, не поддерживает в пригодном для проживания виде.

Рассмотрев возникший спор по правилам производства в суде первой инстанции, судебная коллегия установила следующее.

Как следует из материалов дела, на основании свидетельства о праве на наследство по закону №1488 от 23.05.2000 года, выданного нотариусом г.Тулы Верушкиной О.Н., свидетельства о государственной регистрации права от 07.02.2002 года Пс... являлся собственником 49\90 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом №55 по ул.Шевченко г.Тулы.

На основании договора мены от 13.07.2009 года Бс... А., Бо... и О.О., Ом... О.А. в собственность было приобретено каждым по 41\270 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом №55 по ул.Шевченко г.Тулы.

Вступившим в силу решением Центрального районного суда г.Тулы от 25.05.2010г. по гражданскому делу №2-1313\10 по иску Бс... А., Ом... О.А., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней Боч... О.О., к Пот... о разделе жилого дома, между сособственниками произведен реальный раздел дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы: в общую долевую собственность, по 41\270 доле каждому, Ом... О.А., Боч... О.А., Боч... О.О. выделена изолированная часть жилого дома, составляющая 123\270 долей от всего индивидуального жилого дома, состоящая из следующих помещений: жилой комнаты №1 площадью 16,2 кв.м в лит.А2, жилой комнаты №1 площадью 5 кв.м в лит.А1, жилой комнаты №2 площадью 9 кв.м в лит.А1, кухни площадью 8,3 кв.м в лит.А4, лит.а1 - веранды, всего общей площадью 38,5 кв.м, в т.ч. жилой площадью 30,2 кв.м, а также надворные постройки: лит.Г – сарай, лит.Г2-уборная; Потоцкому Е.В. в частную собственность выделена изолированная часть жилого дома, состоящая из 49\90 долей от всего индивидуального жилого дома, состоящая из следующих помещений: жилой комнаты №1 площадью 23 кв.м в лит.А, жилой комнаты площадью 12,2 кв.м в лит.А3, кухни площадью 4,8 кв.м в лит.А5, лит.а - пристройки, всего общей площадью 40 кв.м, в т.ч. жилой площадью 35,2 кв.м, а также надворные постройки: лит.В - сарай, лит.Г1 – уборная. Право общей долевой собственности на дом между Ом... А., Боч... О.О., Боч... О.А., Пот... Е.В. прекращено.

224

Право собственности О О.А., Б О.А., Бо О.О. на выделенную им часть жилого дома зарегистрировано в ЕГРП 21.08.2012г.

Право собственности По Е.В. на выделенную ему часть жилого дома зарегистрировано в ЕГРП 19.01.2023 года.

Обратившись в суд с иском о признании права собственности на реконструированную часть жилого дома, О О.А. и Б О.А. ссылались на то, что, самовольно, без получения разрешения, возвели к выделенной им части жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы жилую пристройку лит.Аб, площадью 16,2 кв.м, и мансарду лит. над А1,А2,А4,А6, площадью 52,2 кв.м, в связи с чем общая площадь их части дома стала 104,7 кв.м.

Согласно ст.222 ГК РФ, в редакции на момент вынесения решения суда от 22.07.2014 года, самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (ч.1).

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п.3 настоящей статьи (ч.2).

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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом (ч.3).

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (ч.4).

В соответствии со ст.222 ГК РФ, в редакции на момент рассмотрения дела судебной коллегией по правилам производства в суде первой инстанции, 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 (п.1).

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

Использование самовольной постройки не допускается.

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 (п.2).

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 (п.3).

Решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимается судом либо в случаях, предусмотренных п.4 настоящей статьи, органами местного самоуправления в соответствии с их компетенцией, установленной законом (п.3.1).

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

Лицо, во временное владение и пользование которому в целях строительства предоставлен земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором возведена или создана самовольная постройка, приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в случае выполнения им требования о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, если это не противоречит закону или договору.

Лицо, которое приобрело право собственности на здание, сооружение или другое строение, возмещает лицу, осуществившему их строительство, расходы на

229

постройку за вычетом расходов на приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями (п.3.2).

Органы местного самоуправления принимают в порядке, установленном законом: 1) решение о сносе самовольной постройки в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта, либо самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования; 2) решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта, либо в случае, если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.

Срок для сноса самовольной постройки устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем три месяца и более чем двенадцать месяцев, срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года.

Предусмотренные настоящим пунктом решения не могут быть приняты органами местного самоуправления в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Органы местного самоуправления в любом случае не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости или признано судом в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи либо в отношении которого ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, или в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома (п.4).

Согласно п.1 ст.1 Градостроительного кодекса РФ реконструкция является видом градостроительной деятельности.

В соответствии с п.14 ст.1 Градостроительного кодекса РФ, под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в т.ч. 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.

Согласно ст.51 Градостроительного кодекса РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт по общему правилу осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Как разъяснено в п.п.5,25,29-32,39 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.12.2023 года №44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», постройка может быть признана самовольной на любом этапе ее строительства, начиная с возведения фундамента.

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 п.1 ст.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).

В силу положений п.1 ст.222 ГК РФ возведение постройки в отсутствие необходимого в силу закона разрешения на строительство является признаком самовольной постройки.

Вместе с тем исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

В связи с этим следует иметь в виду, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц (п.25).

По общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной.

Определяя последствия такого нарушения, суду следует оценить его существенность. В частности, возведение объекта с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей или предельной высоты (например, возведение объекта индивидуального жилищного строительства, превышающего по

231

числу этажей допустимые параметры, установленные п.39 ст.1 ГрК РФ), с нарушением строительных норм и правил, повлиявшим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

С учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил (например, в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка), не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом незначительным и не препятствующим возможности сохранения постройки (п.29).

Независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении ее в соответствие с установленными требованиями, суд с учетом положений п.3.1 ст.222 ГК РФ выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при ее возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешенного использования земельного участка, в т.ч. ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, - о возможности приведения ее в соответствие с таким разрешенным использованием (ч.2 ст.56 ГПК РФ, ч.2 ст.65 АПК РФ) (п.30).

При установлении возможности устранения нарушений, допущенных при возведении (создании) самовольной постройки, суд принимает решение, предусматривающее оба возможных способа его исполнения, о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями, на что указывается в резолютивной части решения (абз.3 п.2, п.3.1 ст.222 ГК РФ, ст.55.32 ГрК РФ, ч.5 ст.198 ГПК РФ, ч.5 ст.170 АПК РФ).

В таком решении должны содержаться выводы суда о допущенных при возведении (создании) постройки нарушениях, вместе с тем указание в резолютивной части конкретного перечня строительных работ, которые должен произвести ответчик для приведения постройки в соответствие с установленными требованиями, не является обязательным, поскольку исполнение решения суда в части приведения постройки в соответствие с установленными требованиями производится по правилам, предусмотренным главой 6 ГрК РФ (п.31).

Принимая решение о сносе самовольной постройки либо о ее сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями, суд указывает срок для его исполнения.

Срок, в течение которого ответчик обязан произвести снос самовольной постройки, а также срок, в течение которого он вправе привести ее в соответствие с установленными требованиями, определяется судом с учетом характеристик самовольной постройки, а также положений п.п.2,3 ч.11 ст.55.32 ГрК РФ (ч.2 ст.206 ГПК РФ, ч.1 ст.174 АПК РФ) (п.32).

Право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведен (создан) объект, 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 (п.3 ст.222 ГК РФ) (п.39).

132

Согласно п.40 вышеназванного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.12.2023 года №44 признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. В связи с этим при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения п.3 ст.222 ГК РФ в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда (п.2 ст.4 ГК РФ).

Из технического паспорта на жилой дом №55, расположенный по адресу: г.Тула, ул.Шевченко, составленного Городским отделением Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», по состоянию на 25.02.2013г., усматривается наличие жилой пристройки лит.А6 и мансарды лит. над А1,А2,А4,А6, что повлекло увеличение общей площади части жилого дома О О.А. и Бо О.А. и О.О. до 104,7 кв.м.

Таким образом, после самовольной реконструкции площадь части дома О О.А. и Бо О.А. и О.О. значительно увеличилась (с 38,5 до 104,7 кв.м), изменилась конфигурация, этажность этой части домовладения, поскольку она стала двухэтажной за счет строительства мансарды над лит.А1,А2,А4,А6, к ней пристроено помещение лит.А6.

Истцами по первоначальному иску предпринимались меры к легализации самовольно возведенных пристроек, однако, письмами заместителя главы администрации г.Тулы №16176-к от 13.01.2014г. и №5625-к от 08.05.2014г. в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию отказано.

Согласно архивной справке Городского отделения Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» №ф-71/16028 от 26.12.2013г. застройщику жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы в квартале 147 был предоставлен земельный участок №22 площадью 843,37 кв.м на основании договора застройки от 07.03.1941г.

Земельный участок площадью 843,37 кв.м по адресу: г.Тула, ул.Шевченко, д.55, поставлен на государственный кадастровый учет, ему присвоен К№71:30:050305:158, о чем в материалах дела имеется кадастровая выписка от 23.05.2014г., согласно которой участок расположен на землях населенных пунктов.

На основании положений Федерального закона от 25.10.2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», ст.271 ГК РФ, ч.1 ст.35 ЗК РФ, документов, имеющих в материалах инвентарного дела БТИ на спорное домовладение, судебная коллегия полагает, что земельный участок по адресу: г.Тула, ул.Шевченко, д.55, принадлежит сособственникам этого дома на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Из материалов инвентарного дела следует, что фактически в пользовании при доме по названному адресу находится земельный участок площадью 877 кв.м, имеется самовольно захваченная земля площадью 34 кв.м, однако, дом на ней не располагается, в связи с чем наличие самовольно захваченной земли в данном случае правового значения для разрешения спора не имеет.

Учитывая сведения о площади земельного участка, находящегося в пользовании истцов по первоначальному и встречному искам; площади частей жилого дома с учетом реконструкции, судебная коллегия приходит к выводу о том, что возведение самовольных пристроек к части жилого дома осуществлено истцами на принадлежащем им на праве постоянного (бессрочного) пользования земельном участке.

Данное обстоятельство фактически никем по делу не оспаривалось. Доказательств иного суду не представлено.

Поскольку земельный участок, на котором располагается самовольно реконструированный объект недвижимости, относится к землям населенных пунктов и имеет целевое назначение – размещение жилого дома, которое в соответствии с действующим законодательством позволяет возводить на земельном участке, отведенном под эти цели, жилые дома, бытовые и иные здания строения, сооружения с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, то юридически значимым по делу обстоятельством является соответствие реконструированной истцами части дома этим нормам и правилам.

Согласно представленному истцами по первоначальному иску техническому заключению ООО «СтройЭкспертиза» от 26.11.2013 года №1768, специалистами названной организации были обследованы жилая пристройка лит.А6, которая представляет собой одноэтажное строение сложной формы площадью 16,2 кв.м, и мансарда - лит. над А1,А2,А4,А6 – строение сложной форма площадью 52,2 кв.м. Несущие и ограждающие конструкции строений находятся в работоспособном состоянии. Основания и несущие конструкции строений не имеют разрушений и повреждений, приводящих к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом. Строения обустроены и оборудованы таким образом, чтобы предупредить риск получения травм людьми при передвижении внутри и около строений, при входе и выходе из них. Строения соответствуют требованиям СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» гл.7 «Пожарная безопасность», гл.9 «Обеспечение санитарно-эпидемиологических требований». Состояние жилой пристройки лит.А6, мансарды над лит.А1,А2,А4,А6 характеризуется, как удовлетворительное, износ средний. Качество строительства и характеристики примененных строительных материалов обеспечивают безаварийную эксплуатацию построек в течение продолжительного срока. Так как самовольно возведенные и переоборудованные строения не создают угрозы жизни и здоровью граждан, отвечают требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, соответствуют требованиям пожарной безопасности, выполняют санитарно-эпидемиологический требования, возможна дальнейшая нормальная эксплуатация строений по назначению в нормативном режиме.

Обратившись в суд с заявлением о пересмотре решения Центрального районного суда г.Тулы от 22.07.2014 года по вновь открывшимся обстоятельствам, а затем и со встречным иском, Пс Е.В. указывал, что после реконструкции истцами их части домовладения №55 по ул.Шевченко г.Тулы вместо частей дома образовались два отдельно стоящих строения, в подтверждение чего представил заключение №2023-2517 от 20.10.2023 года, составленное ООО «Альянс-капитал», согласно выволам которого в результате реконструкции, проведенной в части жилого дома О Э.А., Бо х О.А. и О.О., образовались два отдельно стоящих жилых дома – площадью 104,7 кв.м и 45,1 кв.м. Бывшая ранее смежной перегородка в помещении Пс Е.В. стала наружной, при этом она не обеспечивает возможность создания в его помещении пригодного для проживания микроклимата (влажность, температура), поскольку по теплотехническим характеристикам рассчитана на разделение двух смежных жилых помещений. В связи с указанными обстоятельствами жилой дом площадью 45,1 кв.м, находящийся в собственности П го Е.В., стал не пригоден для эксплуатации, чем нарушены его права.

Проведенная реконструкция части дома О О.А., Бо а О.А., Бс О. не соответствует техническим нормам, нарушает п.20 Правил землепользования и застройки г.Тулы (т.к. расстояние от смежной границы должно составлять 3 м, а фактически составляет 0,15-0,2 м), СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара на объектах защиты» (поскольку минимальное противопожарное расстояние между двумя домами должно составлять 12 м, а фактически составляет 0,15-0,2 м). Скаты кровли второго этажа помещения собственников Бочкаревых О.А. и О.О. и Омельченко О.А. нависают над помещением Потоцкого Е.В. на 0,3 м, что приводит к невозможности проведения ремонта кровли над помещением Потоцкого Е.В., а также невозможности проведения реконструкции либо ремонта смежной перегородки и т.д. Реконструкция, проведенная в части дома Б О.А. и О.О. и Омельченко О.А., по адресу: г.Тула, ул.Шевченко, д.55, создает угрозу жизни и здоровью граждан (как проживающих в доме, так и третьих лиц), поскольку нарушает градостроительные и противопожарные нормы, препятствует доступу для ремонта и обслуживания бывшей смежной перегородки, приводит к невозможности использования соседней части дома.

Возражая против пересмотра решения суда от 22.07.2014 года и утверждая, что проведенная реконструкция не нарушает ничьих прав и интересов, сторона первоначальных истцов представила в суд первой инстанции техническое заключение ООО «Элит-проект» №01-2024, согласно которому в результате произведенных изменений жилой дом, расположенный в границах земельного участка по адресу: г.Тула, ул.Шевченко, д.55, состоящий из двух домов блокированной застройки, а именно: 2-этажного дома блокированной застройки с К№71:30:050305:1681, принадлежащего на праве собственности П П.В. и Ни Л.В., и 1-этажного дома блокированной застройки с К№71:30:050305:1728, принадлежащего на праве собственности Пс Е.В., в соответствии с действующим законодательством является домом блокированной застройки, состоящим из двух домов блокированной застройки. Дом блокированной застройки, с К№71:30:050305:1681, принадлежащий на праве собственности П П.В. и Ни Л.В., пригоден для эксплуатации, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

Таким образом, сторонами представлены письменные доказательства – технические заключения специализированных организаций, содержащие противоречащие друг другу выводы относительно соответствия спорной части жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы градостроительным, строительным, противопожарным и др. нормам и правилам, что, наряду с положениями ст.ст.60,79 ГПК РФ, свидетельствует о наличии правовых оснований к назначению и необходимости проведения по делу судебной строительно-технической экспертизы.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 27.01.2025 года по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, на разрешение экспертов поставлены вопросы:

1. В чем заключается реконструкция части жилого дома, выделенного решением Центрального районного суда г.Тулы от 25.05.2010 года в собственность Бс О.А. и О.О. и Омельченко О.А.? Каким объектом (частью жилого дома либо отдельно стоящим строением (зданием) является указанная часть жилого дома после ее реконструкции?
2. Соответствует ли часть жилого дома, находящаяся в собственности П П.В. и Ни Л.В. (общей площадью 104,7 кв.м) с К№71:30:050305:1681, по

285
адресу: г.Тула, ул.Шевченко, д.55, ранее принадлежавшая Бочкаревым О.А. и О.О. и О.А., градостроительным, строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим, экологическим нормам и правилам. Если нет, то каким и в чем это выражается?

3. Пригоден ли к эксплуатации по назначению жилой дом №55 по ул.Шевченко г.Тулы после реконструкции, проведенной в части дома, принадлежащей П.В. и Н.И. Л.В. (ранее – Бочкаревым О.А. и О.О. и О.А.)? Если нет, то почему?

4. Создает ли дом №55 по ул.Шевченко г.Тулы и его часть, принадлежащая П.В. и Н.И. Л.В. (ранее – Бочкаревым О.А. и О.О. и О.А.), угрозу жизни и здоровью как жителям дома, так и иным лицам?

5. Если при реконструкции части дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы, принадлежащей П.В. и Н.И. Л.В. (ранее – Бочкаревым О.А. и О.О. и О.А.), допущены нарушения и недостатки, то возможно ли их устранение? Предложить варианты устранения недостатков и нарушений (перечень работ, их стоимость).

Проведение судебной экспертизы поручено Федеральному бюджетному учреждению Тульская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации.

Согласно экспертному заключению ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России от 15.10.2025 года №397\4-2-25 реконструкция части жилого дома, выделенного решением Центрального районного суда г.Тулы от 25.05.2010 года в собственность Бочкаревым О.А. и О.О. и О.А., заключается в следующем: - переустройство веранды лит.а1, площадью 7,1 кв.м (согласно техпаспорту от 03.04.2007г.) в жилую пристройку лит.А6 (согласно техпаспорту от 25.02.2013г.); демонтаж перегородок между помещениями №1 и №2 в лит.А1, между лит.А1 и лит.А2 (согласно техпаспорту от 03.04.2007г.); возведении дополнительных стен между лит.А1 и лит.А (согласно техпаспорту от 03.04.2007г.); возведение мансарды над лит.А1,А2,А4,А6 (согласно техпаспорту от 25.02.2013г.), устройство лестницы на мансардный этаж (согласно техпаспорту от 25.02.2013г.), производство работ по усилению существующего фундамента в строениях лит.А1,А2 (согласно техпаспорту от 25.02.2013г.).

Часть жилого дома, расположенного по адресу: г.Тула, ул.Шевченко, д.55, принадлежащая Л.В. и П.В., с К№71:30:050305:1681, является неоконченной реконструкцией дома блокированной застройки.

Конструктивные решения и строительные материалы части жилого дома, с К№71:30:050305:1681, общей площадью 104,7 кв.м, находящейся в собственности П.В. и Н.И. Л.В., расположенного по адресу: г.Тула, ул.Шевченко, д.55, ранее принадлежавшая Бочкаревым О.А. и О.О. и О.А., соответствует современным строительным, техническим, экологическим и противопожарным нормам и правилам, за исключением СП 17.13330.2017 в части герметичности примыкания конструкций кровли. Не соответствует градостроительным нормам в части минимальных отступов от границ соседнего участка до жилой пристройки А6 и лит.А2. До реконструкции жилого дома он также не соответствовал градостроительным нормам в части минимальных отступов от границ соседнего участка до веранды лит.а1 и пристройки лит.А2.

Указанная часть жилого дома, общей площадью 104,7 кв.м, пригодна для эксплуатации по назначению, как часть жилого дома блокированной застройки.

В состоянии на момент экспертного осмотра часть жилого дома с К№71:30:050305:1728 непригодна для постоянного, круглогодичного проживания, удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем, техническое состояние является ограниченно-работоспособным, т.е. не пригодна для эксплуатации по назначению как часть жилого дома блокированной застройки.

Следуя формулировке поставленного вопроса об «угрозе жизни и здоровью граждан», в границах специальных строительно-технических знаний исследуемая часть жилого дома, принадлежащая П. у П.В. и Ник. Л.В. (ранее – Бс. О.А. и О.О. и Ом. О.А.), в существующих условиях на момент проведения экспертного осмотра не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Определить возможность угрозы жизни и здоровью вследствие несоответствия жилого дома требованиям СП 17.13330.2017 «Кровли» в части негерметичности примыкания кровли, Правил землепользования и застройки МО г.Тула, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» в части нарушения минимального отступа менее 3 метров до границы соседнего участка не представляется возможным.

Следуя формулировке поставленного вопроса об «угрозе жизни и здоровью граждан», в границах специальных строительно-технических знаний исследуемая часть жилого дома, принадлежащая Пс. Е.В., в существующих условиях на момент проведения экспертного осмотра не создает угрозу. При этом эксперт, следуя определению ГОСТ 31937-2024 «Правила исследования и мониторинга технического состояния», отмечает, что эксплуатация возможна при проведении необходимых мероприятий по обеспечению механической безопасности здания, восстановлению или усилению конструкций и последующем мониторинге технического состояния.

При реконструкции части дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы, принадлежащей Пр. у П.В. и Н. Л.В. (ранее – Б. м О.А. и О.О. и О. О.А.), допущены следующие недостатки: примыкание между двумя частями жилого дома, которые обособленно используют Пс. Е.В., Н. Л.В. и Пр. П.В., вдоль общей стены в строениях лит.А и лит.А1, было выполнено с существенным зазором между существующей стеной и вновь возводимой конструкцией для опирания стены мансардного этажа; при возведении мансардного этажа примыкание к существующему скату кровли выполнено с зазором между существующим скатом кровли и вновь возводимой конструкцией.

Для устранения выявленных недостатков необходимо выполнить заполнение пространства между стенами лит.А и лит.А1, мансардой и лит.А3 и обеспечить герметичность примыкания мансарды к кровле строений лит.А3 и лит.А.

Согласно локальной смете, стоимость устранения недостатков при провлении реконструкции части дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы, принадлежащей П. ку П.В. и Н. Л.В. (ранее – Бс. м О.А. и О.О. и О. О.А.), составляет 16096,78 руб.

Вопреки мнению Потоцкого Е.В. и его представителя адвоката Шестопалова И.В., судебная коллегия полагает, что данное заключение судебной экспертизы является допустимым доказательством по делу, поскольку соответствует требованиям ст.86 ГПК РФ и ст.25 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001г. №73-ФЗ, дано квалифицированным и компетентным специалистом – государственным судебным экспертом Ол. А.В., имеющей высшее образование по специальности «Строительство», дополнительное профессиональное образование по специальности

228

«Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территории, функционально связанной с ними». Эксперту разъяснены права и обязанности, предусмотренные ст.85 ГПК РФ, эксперт в установленном порядке предупрежден об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ. Оснований сомневаться в правильности выводов эксперта, которые обоснованы подробным исследованием объекта и материалов гражданского дела, в т.ч. технической документацией инвентарного дела БТИ на дом, мотивированы в заключении ссылками на нормативные акты, результаты непосредственного осмотра обеих частей дома в присутствии сторон спора, проиллюстрированы цветным фотоматериалом, - не имеется.

Оснований для вызова в суд для допроса государственного судебного эксперта ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России Олейникову А.В., о чем ходатайствовал П й Е.В., судебная коллегия, с учетом заявленных им доводов о несогласии с экспертным заключением, не усматривает.

Так, в экспертном заключении №397\4-2-25 от 15.10.2025 года приведено правовое понятие реконструкции объекта капитального строительства и подробно обосновано, в связи с какими обстоятельствами эксперт считает реконструкцию блока жилого дома истцов по первоначальному иску незаконченной.

Правовые основания, предусмотренные ст.87 ГПК РФ для назначения по делу дополнительной судебной строительно-технической экспертизы, о чем ходатайствовал П й Е.В., по мнению судебной коллегии, отсутствуют, поскольку на все поставленные, с учетом предмета спора и подлежащих доказыванию юридически-значимых обстоятельств, вопросы эксперт ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России подробно и мотивированно ответила в своем заключении №397\4-2-25 от 15.10.2025 года, в т.ч. о техническом состоянии части дома Потоцкого Е.В., влиянии на эту часть дома реконструкции второй части дома, недостатках проведенной реконструкции.

Пс Е.В. заявлен встречный иск об обязанности Н Л.В. и Пр ка П.В. устранить допущенные при реконструкции части дома нарушения и привести реконструированную часть дома в соответствии с установленными требованиями.

В соответствии с ч.3 ст.196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Поскольку требований о взыскании убытков либо возмещения ущерба, причиненного его имуществу реконструкцией соседней части жилого дома, Пс м Е.В. в рамках настоящего гражданского дела не заявлено, то указанные им в ходатайстве о назначении по делу дополнительной судебной строительно-технической экспертизы вопросы не относимы к предмету спора и разрешаемым исковым требованиям (в т.ч. встречным), в том виде, в котором они сформулированы истцами.

Согласно заключению судебной экспертизы экспертом были осмотрены обе части жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы, которые являются обособленными, каждая имеет свой вход: первая часть с К№71:30:050305:1728 представляет собой одноэтажное разрушающееся деревянное строение, к боковой стене которого примыкает вторая часть жилого дома с К№71:30:050305:1681, которая является двухэтажным жилым строением без подвала, с мансардным этажом. В результате произошедших изменений (возведение пристроек лит.А6 и мансарды над лит.А1,А2,А4,А6, размещение новых перегородок) увеличился строительный объем и общая площадь помещений, что относится к реконструкции. Следовательно, в период с 2007 года вторая часть дома была реконструирована. Части жилого дома, которые

обособленно используют Пс Е.В., Ни Л.В. и П. П.В., разделены общей стеной в строениях лит.А3 и лит.А4. При этом между строениями лит.А и лит.А1 отсутствует единая стена, что является признаком незавершенной реконструкции блока жилого дома. Чердачное пространство разграничено, крыши двух частей жилого дома обособлены.

При надстройке мансардного этажа над лит.А1, А2, А4, А6 примыкание между двумя частями жилого дома, которыми обособленно пользуются Пс Е.В., Пр П.В. и Ни Л.В., вдоль общей стены в строениях лит.А и лит.А1 было выполнено с существенным зазором между существующей стеной и вновь возводимой конструкцией для опирания стены мансардного этажа. Данное несоответствие относится к незаконченности реконструкции блока жилого дома.

По указанным основаниям эксперт пришла к выводу о том, что часть жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы, принадлежащая Пр у П.В. и Ни й Л.В. (с К№71:30:050305:1681), является неоконченной реконструкцией дома блокированной застройки.

Вопреки доводам Пс Е.В., данный вывод эксперта изложен логично, понятно, мотивированно. Фактически эксперт установила нарушение при проведении реконструкции - наличие зазора между частью дома Пс о Е.В. и соседним блоком, которое свидетельствует о том, что реконструкция части дома истцов не завершена, поскольку требует устранения этого недостатка.

Также эксперт установила, что при возведении мансардного этажа примыкание к существующему скату кровли выполнено с зазором между существующим скатом кровли и вновь возведенной конструкцией.

Выявленные экспертом недостатки являются устранимыми, на что прямо указано в экспертном заключении №397\4-2-25 от 15.10.2025г., экспертизой определены способ их устранения, конкретные вид, перечень и объем работ, их стоимость.

Так, в заключении указано, что необходимо заполнить пространство между стенами лит.А и лит.А1, мансардой и лит.А3 и обеспечить герметичность примыкания мансарды к кровле строений лит.А3 и лит.А. Заключение содержит смету необходимых для устранения недостатков реконструкции работ.

Согласно экспертному заключению ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России №397\4-2-25 от 15.10.2025 года дом №55 по ул.Шевченко г.Тулы расположен в зоне Ж1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами. На момент экспертного осмотра высота исследуемой части жилого дома в коньке кровли соответствует градостроительным требованиям. Процент застройки земельного участка не превышает максимальную величину.

Минимальный отступ от жилого дома (жилых пристроек лит.А6 и лит.А2) до фактических границ со стороны участка №57 составляет 2,72 м, что не соответствует градостроительным требованиям в части минимального расстояния до границы земельного участка в 3 м.

Согласно данным технического паспорта, по состоянию на 03.04.2007г., расстояние между жилой пристройкой лит.А2 и веранды лит.а1 (в настоящее время пристройка лит.А6) до границы соседнего участка составляло также 2,72 м.

В исследуемом доме у каждой его части имеются: центральное электро-, газо-, водоснабжение, водоотведение, отопление и горячее водоснабжение; в составе помещений имеются: жилые комнаты, кухни, санузлы, подсобные помещения, площади которых больше минимально допустимых.

Требования к инсоляции, естественному освещению, вентиляции, противопожарным расстояниям между строениями соблюдены.

На момент экспертного осмотра часть дома с К№71:30:050305:1681, общей площадью 104,7 кв.м, принадлежащая Пр П.В. и Н Л.В., соответствует современным строительным, техническим, экологическим и противопожарным нормам и правилам, физическое состояние конструкций, параметры микроклимата являются нормативными. Данная часть дома пригодна для эксплуатации по назначению, как часть жилого дома блокированной застройки.

На момент экспертного осмотра часть жилого дома с К№71:30:050305:1728 (принадлежащая П Е.В.) не эксплуатируется, имеется провисание перекрытий, гниль деревянных конструкций, разрушение фундамента, частичное отсутствие оконных заполнений, отсутствие отопления, газо- и электроснабжения. Данная часть дома не пригодна для постоянного, круглогодичного проживания, ее техническое состояние является ограниченно работоспособным, данная часть дома не пригодна для эксплуатации по назначению как часть жилого дома блокированной застройки.

Техническое состояние основных конструктивных элементов части дома истцов – работоспособное. Пространственная жесткость обеспечивается совместной работой каменного фундамента, каменных стен и деревянных перекрытий. Горизонтальность и вертикальность несущих конструкций не нарушена, отсутствуют признаки, свидетельствующие о наличии деформаций и повреждений, относящихся к «недопустимому» и «аварийному» состоянию. Конструктивное решение и техническое состояние несущих элементов исследуемого строительного объекта обеспечивают необходимую устойчивость и надежность эксплуатации, исключая возможность их внезапного обрушения.

Техническое состояние исследуемой части жилого дома Потоцкого Е.В. характеризуется снижением несущей способности здания и его эксплуатационных характеристик. Эксплуатация этой части дома возможна при проведении необходимых мероприятий по обеспечению механической безопасности здания, восстановлению или усилению конструкций и последующем мониторинге технического состояния.

Таким образом, эксперт пришел к выводу о наличии двух недостатков проведенной реконструкции части дома истцов, которые являются устранимыми и несущественными.

Каких-либо иных негативных воздействий реконструкции части дома П П.В. и Н Л.В. на часть дома Пс о Е.В. судебной экспертизой не установлено.

Выводы эксперта согласуются с иными доказательствами по делу.

Так, обращаясь в суд с иском о реальном разделе жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы (гражданское дело Центрального районного суда г.Тулы №2-1313\10), истец Омельченко О.А. пояснила в суде (протокол судебного заседания от 25.05.2010г.), что реальный раздел жилого дома необходим для того, чтобы пользоваться своей частью дома, независимо от других собственников. Она планирует улучшить жилищные условия, произвести ремонт своего жилья, т.к. часть дома, принадлежащая Пс Е.В., находится в ненадлежащем состоянии: окна забиты фанерой, отсутствует отопление, в связи с чем общая стена дома покрывается плесенью.

Ответчик П й Е.В., не возражавший против реального раздела домовладения, пояснил в том же судебном заседании 25.05.2010 года, что дом №55 по

ул.Шевченко г.Тулы пришел в негодность от старости. Он (Пс й Е.В.) не проживает в принадлежащей ему части указанного дома, но в нее подведены газ и электричество, окна застеклены.

В рамках настоящего гражданского дела истцы П П.В. и Ни..... П.З., третье лицо Ва .В. (проживающая в соседнем доме - №57 по ул.Шевченко г.Тулы) поясняли, что принадлежащая По у Е.В. часть дома и прилегающий к ней земельный участок длительное время находятся в заброшенном состоянии.

В рамках рассмотрения настоящего гражданского дела ответчик (истец по встречному иску) По не отрицал в суде, что не проживает в доме №55 по ул.Шевченко г.Тулы, в 2014-2015г.г. в его части дома начались проблемы с отоплением, лопнули батареи. С этого времени его часть дома не отапливается.

Из инвентарного дела на дом №55 по ул.Шевченко г.Тулы следует, что жилым домом, 1940 года постройки, основным строением является только лит.А (состоящая из одной комнаты площадью 23 кв.м, которая выделена в собственность Пс Е.В. при реальном разделе дома), все остальные помещения данного домовладения являются пристройками к лит.А (жилые - лит.А1, лит.А2, лит.А3, лит.А4, лит.А5, лит.А6, над лит.А1,А2, А4,А6, пристройка лит.а).

По данным техинвентаризации 24.10.1994г., основное строение лит.А имеет процент износа 58%. Отмечено наличие трещин, осадка фундамента, повреждение стен гнилью.

В техпаспорте, по состоянию на 03.04.2007 год, указано, что лит.А является основным строением, домовладением, остальные литеры – пристройки к нему. Стены в лит.А бревенчатые, с двух сторон обшиты тесом, повреждены гнилью, имеют трещины, процент износа стен 60%; фундамент - с трещинами, наблюдается его осадка, процент износа 60%; перегородки имеют незначительное отклонение, перекося, незначительный прогиб балок перекрытия (процент износа перегородок и балок 55%); гниль, рассыхание рам и подоконников, перекося и осадка дверных проемов (износ 60%), штукатурка стен утрачена; техническое состояние системы электричества – неудовлетворительное.

Аналогичным образом техническое состояние основных конструктивных элементов лит.А описано в техпаспорте, по состоянию на 25.02.2013г.

Таким образом, неудовлетворительное техническое состояние части дома Пс Е.В., основных конструктивных элементов этой части дома ввиду износа в процессе эксплуатации отмечено в документах технической инвентаризации до проведения реконструкции второй части дома.

В заключении ООО «Альянс-капитал» №2023-2517 от 20.10.2023 года, представленном в суд Пс Е.В., указано, что бывшая ранее смежной перегородка в настоящее время является наружной перегородкой в помещении По Г.В., не обеспечивает возможность создания в помещении Потоцкого Е.В. пригодного для проживания микроклимата.

Однако, как указано выше, стена в лит.А, где располагается комната, о которой указано в заключении ООО «Альянс-капитал», является не перегородкой, а капитальной бревенчатой стеной, поскольку лит.А - это основное строение.

Указанное заключение ООО «Альянс-капитал» №2023-2517 от 20.10.2023 года получено П Е.В. во внесудебном порядке, дано без осмотра реконструированной части дома, только на основании техпаспорта, по состоянию на 25.02.2013г., без анализа технической документации за разные периоды существования дома, без описания и анализа фактического состояния основных конструктивных элементов исследуемой части дома, в связи с чем объективность,

241

полнота и правильность данного заключения вызывают сомнения, не позволяет признать его допустимым доказательством по делу.

Вместе с тем, из содержащегося в данном заключении фотоматериала (т.2 л.д.41,48-50) усматривается, что часть дома Потоцкому Е.В. находится в заброшенном состоянии, окна без остекления, забиты.

В техническом заключении ООО «Элит-проект» по результатам обследования жилого дома от 16.01.2024 года, представленного в суд представителем истцов по первоначальному иску, подробно проанализированы данные технической инвентаризации дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы по состоянию на 2007, 2013г. Установлено, что, по состоянию на 03.04.2007г., т.е. до реконструкции, данный дом представлял собой здание, состоящее из бревенчатого основного строения лит.А, заблокированного со стороны правового бокового фасада с жилыми пристройками лит.А1 и лит.А2; со стороны дворового фасада к основному строению лит.А и жилым пристройкам лит.А1 и лит.А2 примыкали жилые пристройки лит.А3, лит.А4, лит.А5, пристройка лит.а и веранда лит.а1. Общая боковая бревенчатая стена располагалась между основным строением лит.А и жилой пристройкой лит.А1, общая боковая стена кирпичная стена располагалась между жилыми пристройками лит.А3 и лит.А4 (т.2 л.д.119).

По данным инвентаризации от 25.02.2013г. часть дома блокированной застройки, принадлежащая в настоящее время Потоцкому П.В. и Никитиной Л.В., состоит из бревенчатой жилой пристройки лит.А1, шлакозаливной жилой пристройки лит.А2, заблокированных со стороны дворового фасада с кирпичной жилой пристройкой лит.А4 и жилой пристройкой лит.А6, выполненной из пенобетонных блоков. Над жилыми пристройками лит.А1, лит.А2, лит.А4, лит.А6 возведены каркасные ограждающие конструкции мансарды лит. над А1,А2,А4,А6. В ходе реконструкции части дома собственниками возведена на бетонном основании новая боковая, без проемов, каркасная стена жилой пристройки лит.А1, с двухсторонней обшивкой цементно-стружечными плитами, с отступом на 10-15 см от общей боковой стены, расположенной между основным строением лит.А, входящем в состав дома блокированной застройки, принадлежащем на праве собственности Потоцкому Е.В., и жилой пристройкой лит.А1, входящей в состав реконструированного блока дома. Необходимость возведения новой боковой стены без проемов жилой пристройки лит.А1 с отступом от боковой стены, расположенной между основным строением лит.А и лит.А1, на которую опираются конструкции фронтона мансарды лит. над лит.А1,А2,А4,А6, вызвана недопустимостью увеличения нагрузки от конструкций мансарды на общую боковую бревенчатую стену, имеющую повреждения древесины венца из бревен (продольные трещины вдоль волокон на глубину до 1/2 диаметра сруба, биоповреждения и выкрашивания отдельных волокон) за длительный период эксплуатации жилого дома лит.А, 1940 года постройки, а также имеющимся креном общей боковой бревенчатой стены, в результате которого величина отступа имеет переменные размеры – 10 см в нижней части и 15 см в уровне карнизной части. Для предотвращения попадания атмосферных осадков в образовавшийся зазор между стенами лит.А и жилой пристройки лит.А1, по верху скатов кровли лит.А устроены фартуки из стальных листов с креплением их к вертикальной конструкции, выходящей выше кровли дома лит.А – стене мансарды.

Ограждающие стеновые конструкции жилого дома лит.А, входящего в состав части дома Потоцкому Е.В., выполнены из срубных оцилиндрованных бревен. В ходе обследования дома выполнены измерения диаметров продольной и поперечной стен лит.А на участке главного фасада дома, доступном для обследования, и установлено,

2/2

что диаметр бревен сруба, образующих продольный венец (наружную стену дома лит.А, выходящую на главный фасад), составляет 18-20 см; диаметр бревен сруба, образующих торцевой венец (ранее бывшую общую боковую стену между домом лит.А и жилой пристройкой лит.А1), составляет 18-20 см. Таким образом, диаметр бревен продольной и поперечной стен дома лит.А одинаков; бывшая ранее общей торцевая стена является капитальной, не является перегородкой, что позволяет обеспечить требуемые теплотехнические характеристики общей боковой стены (торцевой стены сруба), которая стала наружной после возведения с отступом от нее отдельно стоящей стены жилой пристройки лит.А1.

Согласно визуальному осмотру, блок дома с К№71:30:050305:1728, не эксплуатируется собственником, что подтверждает заброшенный внешний вид построек, наличие заделанных старыми строительными материалами оконных проемов, повреждение остекления в оконных проемах, наличие повреждений ограждающих конструкций.

Данное техническое заключение ООО «Элит-проект» также получено во внесудебном порядке, изнутри часть дома Потоцкого Е.В. специалистом не осматривалась, однако, все выводы специалиста подробно аргументированы, обоснованы анализом технической документации на жилой дом №55 по ул.Шевченко г.Тулы за разные годы, ссылками на нормативные акты, данные фактического осмотра, произведенные измерения, проиллюстрированы цветным информативным фотоматериалом, схемами.

Выводы специалиста ООО «Элит-проект», изложенные в техническом заключении, согласуются с выводами судебной строительно-технической экспертизы, в связи с чем судебная коллегия признает техническое заключение ООО «Элит-проект» допустимым по делу письменным доказательством.

Несоблюдение минимального расстояния от реконструированной части дома до границы соседнего земельного участка (2,72 м вместо 3 м) не является тем существенным нарушением, которое препятствует удовлетворению первоначального иска, поскольку нарушений данным недостатком чьих-либо прав по делу не установлено. Третье лицо Ва И.В., являющаяся собственником дома №57 по ул.Шевченко г.Тулы, пояснила в суде апелляционной инстанции, что ее домовладение граничит с реконструированной частью дома №55 по ул.Шевченко, ныне принадлежащей П П.В. и Ни Т.В., спора о границе земельных участков между ними нет, претензий относительно законности реконструкции спорной части домовладения у нее также не имеется. Кроме того, судебный эксперт указала в своем заключении, что и до реконструкции минимальное расстояние между частью дома Бс С.А. и О.О. и Ом Ю.О. до границы соседнего земельного участка было таким же, не соответствовало нормативным значениям.

При указанных обстоятельствах судебная коллегия полагает, что вышеприведенное экспертное заключение ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России от 15.10.2025 года №397\4-2-25 объективно подтверждает доводы истцов по первоначальному иску о том, что после проведенной реконструкции принадлежащая им часть жилого дома соответствует требованиям действующих норм и правил, сохранение блока дома в реконструированном виде не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, в связи с чем спорная часть дома может быть сохранена в реконструированном виде с общей площадью 104,7 кв.м.

Вместе с тем, разрешая встречный иск П Е.В. об обязанности Ни_____ й Л.В. и П_____ П.В. устранить допущенные при реконструкции их части дома

245

нарушения, судебная коллегия полагает, с учетом выводов экспертного заключения ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России от 15.10.2025 года №397\4-2-25, что имеются правовые основания для удовлетворения названных требований.

Экспертом указаны следующие недостатки произведенной реконструкции части жилого дома истцов по первоначальному иску: примыкание между двумя частями жилого дома, которые обособленно используют По Е.В., Н Л.В. и Пр П.В., вдоль общей стены в строениях лит.А и лит.А1, выполнено с существенным зазором между существующей стеной и вновь возведенной конструкцией для опирания стены мансардного этажа; при возведении мансардного этажа примыкание к существующему скату кровли выполнено с зазором между существующим скатом кровли и вновь возведенной конструкцией.

Для устранения выявленных недостатков, согласно экспертному заключению ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России от 15.10.2025г. №397\4-2-25, необходимо выполнить заполнение пространства между стенами лит.А и лит.А1, мансардой и лит.А3 и обеспечить герметичность примыкания мансарды к кровле строений лит.А3 и лит.А.

При установленных по делу обстоятельствах суд апелляционной инстанции полагает необходимым возложить на П П.В. и Ни у Л.В. обязанность устранить выявленные указанные экспертом недостатки реконструкции их части дома, восстановив, таким образом, нарушенные права собственника соседней части дома П Е.В.

Согласно ст.206 ГПК РФ при принятии решения суда, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

В случае, если указанные действия могут быть совершены только ответчиком, суд устанавливает в решении срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено.

Судебная коллегия полагает, что Н Л.В. и Пр П.В. следует установить срок – 4 месяца со дня вынесения настоящего апелляционного определения для исполнения решения суда об устранении недостатков реконструкции, что является достаточным сроком с учетом объема работ и сезонных погодных условий, влияющих на возможность совершения указанных действий.

На основании изложенного, судебная коллегия полагает, что решение Центрального районного суда г.Тулы от 22.07.2014 года нельзя признать законным и обоснованным, в связи с чем оно подлежит отмене, на основании п.4 ч.4 ст.330 ГПК РФ, как постановленное в нарушение норм материального и процессуального права. Поскольку юридически значимые по делу обстоятельства установлены, судебная коллегия в соответствии со ст.328 ГПК РФ полагает возможным, отменив решение суда первой инстанции, принять по делу новое решение, которым искивые требования Н Л.В. и Пр Л.В. и встречный иск П о Е.В. - удовлетворить.

Руководствуясь ст.ст.328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

решение Центрального районного суда г.Тулы от 22.07.2014 года – отменить.

Принять по делу новое решение, которым искивые требования Пр а П.В. и Ни Л.В., встречный иск Пот) Е.В. - удовлетворить.

Сохранить часть жилого дома №55 (блок жилого дома блокированной застройки) с К№71:30:050305:1681, расположенного по адресу: г.Тула, ул.Шевченко, в реконструированном виде с общей площадью 104,7 кв.м.

Признать за Пр и Павлом Витальевичем и Ни Ларисой Викторовной право общей совместной собственности на часть жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы (блок жилого дома блокированной застройки), общей площадью 104,7 кв.м, с К№71:30:050305:1681, состоящей из помещений: жилая комната №1, площадью 28 кв.м в лит.А1,А2; кухня (помещение №1), площадью 8 кв.м в лит.А4, шкаф (помещение №2) площадью 0,3 кв.м в лит.А4, кладовая (помещение №1) площадью 2,9 кв.м в лит.А6, прихожая (помещение №2) площадью 6,2 кв.м в лит.А6, санузел (помещение №3) площадью 7,1 кв.м в лит.А6, мансарды лит.над А1,А2,А4,А6 – жилая комната площадью 16,4 кв.м, коридор (помещение №2) площадью 8,9 кв.м, кабинет (помещение №3) площадью 9,6 кв.м, жилая комната (помещение №4) площадью 14,1 кв.м, санузел (помещение №5) площадью 3,2 кв.м.

Возложить на Пр и П а и Ник ту Л ровну обязанность устранить недостатки, допущенные при реконструкции принадлежащей им части жилого дома №55 по ул.Шевченко г.Тулы, с К№71:30:050305:1681, выполнив заполнение пространства между стенами лит.А и лит.А1, мансардой и лит.А3, и обеспечить герметичность примыкания мансарды к кровле строений лит.А3 и лит.А, согласно экспертному заключению ФБУ Тульская ЛСЭ Минюста России №397\4-2-25 от 15.10.2025 года, в срок – 4 месяца со дня вынесения настоящего апелляционного определения.

Председательствующий

Судьи:

Мотивированное апелляционное определение составлено 29.12.2025г.