

78

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

17 декабря 2014 года

г. Тула

Центральный районный суд г. Тулы в составе:
председательствующего Илларионовой А.А.,
при секретаре Дзядевич И.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4749/14 по иску
Марусик Нины Васильевны к Пенкиной Светлане Александровне, Пенкину Сергею
Александровичу, администрации г. Тулы о сохранении жилого дома в
реконструированном состоянии, о реальном разделе жилого дома, о выделе доли в
праве общей долевой собственности на жилой дом, о прекращении права общей
долевой собственности на жилой дом,

установил:

Марусик Н.В. обратилась с иском в суд к Пенкиной С.А., Пенкину С.А.,
администрации г. Тулы о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии,
о реальном разделе жилого дома, о выделе доли в праве общей долевой собственности
на жилой дом, о прекращении права общей долевой собственности на жилой дом.

В обоснование заявленных требований истец указывает на то, что согласно
техническому паспорту по состоянию на 01.09.2014 года домовладение,
расположенное по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6,
представляет собой двухэтажное строение, а так же надворные постройки.

Данный жилой дом расположен на земельном участке площадью 806 кв.м,
который принадлежит на праве общей долевой собственности: Денисову А.И. – 3/8
доли в праве, Пенкиной Н.И. – 1/4 доли в праве, Марусик Н.В. – 3/8 доли в праве.

Ранее вышеуказанное домовладение находилось в общей долевой собственности
Денисова А.И. – 3/8 доли в праве, Пенкиной Н.И. – 1/4 доли в праве, Марусик Н.В. –
3/8 доли в праве.

Пенкина Н.И. умерла. Наследниками к её имуществу по закону, фактически
принявшими наследство, являются её дети – дочь Пенкина С.А. и сын Пенкин С.А.

Решением Центрального районного суда г. Тулы от 24.07.2013 года был
произведен выдел в натуре принадлежащей Денисову А.И. 3/8 доли в праве общей
долевой собственности на вышеуказанный жилой дом. Суд выделил в собственность
Денисову А.И. часть жилого дома общей площадью 52,6 кв.м, в том числе жилой
площадью 40 кв.м. При этом суд прекратил право общей долевой собственности
Денисова А.И. в отношении указанного жилого дома.

Оставшееся после выдела в натуре доли Денисова А.И., домовладение до
настоящего времени находится в долевой собственности у истца Марусик Н.В., а
также у наследников Пенкиной Н.И.: Пенкиной С.А. и Пенкина С.А.

На основании изложенного истец просила суд:

1. Сохранить жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Центральный
район, ул. Пирогова, д. 6, в реконструированном состоянии с учетом наличия
самовольно возведенной веранды лит. а1 площадью 4,4 кв.м.

2. Произвести реальный раздел жилого дома, расположенного по адресу: г.
Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6.

Выделить в натуре Марусик Нине Васильевне часть жилого дома
расположенного по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6, в счет

принадлежащих ей 1/8 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, выделив в собственность Марусик Нине Васильевне часть жилого дома, состоящую из следующих помещений:

на первом этаже:

- в лит. А № 7 жилую комнату площадью 11,7 кв.м;
- в лит. А2 № 1 коридор площадью 6,5 кв.м, № 2 кухню площадью 6,3 кв.м;
- в лит. а1 № 1 веранду площадью 4,4 кв.м, общей площадью 28,9 кв.м, в том числе общей площадью жилого помещения 24,5 кв.м.

Выделить в натуре *Марусик Нине Васильевне часть жилого дома расположенного по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6, в счет принадлежащих ей 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, выделив в собственность Марусик Нине Васильевне часть жилого дома, состоящую из следующих помещений:

на втором этаже:

- в лит. А № 1 жилую комнату площадью 12,9 кв.м, кухню № 5 площадью 4,9 кв.м, подсобную № 6 площадью 7,0 кв.м;
- в лит. над А2 № 1 пристройку площадью 6,9 кв.м, пристройку № 2 площадью 6,6 кв.м., а также лестница площадью 3,1 кв.м, общей площадью 41,4 кв.м, в том числе общей площадью жилого помещения 41,4 кв.м.

3. Прекратить право общей долевой собственности между Марусик Ниной Васильевной и Пенкиной Светланой Александровной, Пенкиным Сергеем Александровичем на домовладение расположенное по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6.

Истец Марусик Н.В. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещалась своевременно и надлежащим образом, в представленном суду заявлении просил рассмотреть дело в её отсутствие.

Представитель истца Марусик Н.В. по доверенности Сахарова Е.А. в судебном заседании исковые требования Марусик Н.В. поддержала в полном объеме, по основаниям изложенным в исковом заявлении, настаивала на их удовлетворении.

Ответчики Пенкина С.А. и Пенкин С.А. в судебное заседание не явились, извещались надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела исковые требования Марусик Н.В. о сохранении жилого дома в реконструированном виде, о выделе доли жилого дома в натуре и прекращении права общей долевой собственности признали в полном объеме, не возражали против их удовлетворения.

Представитель ответчика администрации г. Тулы в судебное заседание не явился, надлежащим образом извещен о времени и месте рассмотрения дела, причину неявки не сообщил, ходатайств и возражений не представил.

Выслушав пояснения сторон, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что согласно техническому паспорту, изготовленному Тульским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по состоянию на 01.09.2014 года домовладение, расположенное по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, дом 6, включает в себя двухэтажный жилой дом, надворные постройки, расположенные на земельном участке по документам площадью 800 кв.м, по фактическому пользованию 800 кв.м.

Земельный участок по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, дом 6, поставлен на кадастровый учет, кадастровый номер 71:30:050203:231, категория

земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома, общая площадь 806 кв.м.

Судом установлено, что данный земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности: Денисову А.И. – $\frac{3}{8}$ доли, Пенкиной Н.И. – $\frac{1}{4}$ доля и истцу Марусик – $\frac{3}{8}$ доли.

Принадлежность Марусик Н.В. $\frac{3}{8}$ доли в праве на указанный земельный участок подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 71-АГ 355451 от 23.08.2011 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

Судом установлено, что ранее домовладение находилось в общей долевой собственности у Денисова А.И. – $\frac{3}{8}$ доли в праве, у Пенкиной Н.И. – $\frac{1}{4}$ доля в праве и у Марусик Н.В. – $\frac{3}{8}$ доли в праве.

Пенкина Н.И. умерла 12.02.2014 года, что подтверждается свидетельством о смерти П-БО № 617483, выданным 13.02.2014 года.

Наследниками к её имуществу являются Пенкина Светлана Александровна – дочь и Пенкин Сергей Александрович – сын, что подтверждается материалами наследственного дела № 81/2014 к имуществу умершей 12.02.2014 года Пенкиной Н.И., полученными от нотариуса г. Тулы Верушкиной О.Н.

Нотариусом г. Тулы Верушкиной О.Н. выдано свидетельство о праве на наследство по закону, зарегистрированное в реестре за № 4-2839 08.10.2014 года, в соответствии с которым наследниками указанного в настоящем свидетельстве имущества Пенкиной Н.И. являются в $\frac{1}{2}$ доле каждый сын – Пенкин С.А. и дочь – Пенкина С.А. Наследство, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из: $\frac{1}{4}$ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 806 кв.м, с кадастровым номером 71:30:050203:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома, по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, дом 6, и $\frac{1}{4}$ доли в праве общей долевой собственности на жилой дом площадью 135,3 кв.м, находящийся по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, дом 6.

В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права серии 71 АБ № 370441 от 13.06.2007 года и Свидетельством о государственной регистрации права 71-АГ 190596 от 09.09.2010 года Марусик Н.В. является собственником $\frac{1}{8}$ доли в праве и $\frac{1}{4}$ доли в праве общей долевой собственности на 2-этажный жилой дом с надворными постройками, общей площадью 150 кв.м, расположенный по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, дом 6.

Согласно ч. 1 ст. 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом 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.

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

осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи (п. 2 ст. 222 ГК РФ).

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему её лицу расходы на постройку в размере, определённом судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан (п.3 ст. 222 ГК РФ).

Как разъяснено в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Как следует из Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014 года) при самовольном изменении первоначального объекта недвижимости посредством пристройки к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту недвижимости.

Рассматривая споры, вытекающие из самовольной реконструкции помещений и строений, следует иметь в виду, что понятие реконструкции дано в п. 14 ст. 1 ГрК РФ. Согласно указанной норме под реконструкцией понимается 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.

Положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (п. 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

За время проживания в вышеуказанном жилом доме Марусик Н.В. без соответствующего разрешения и привлечения соответствующих организаций, на собственные денежные средства в целях благоустройства на принадлежащем ей на

праве собственности земельном участке, произвела пристройку веранды лит. а1 вспомогательного назначения площадью 4,4 кв.м, реконструировав таким образом занимаемую ею часть жилого дома на первом этаже.

Данные обстоятельства подтверждаются техническим паспортом на указанное домовладение, выполненным по состоянию на 01.09.2014 года.

Реконструкция части жилого дома была произведена на земельном участке, принадлежащем истице на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 23.05.2014 года № 71-АГ 355451, кадастровый номер 71:30:050203:231.

Судом установлено, что сособственники жилого дома не возражают против произведенной истцом Марусик Н.В. реконструкции.

В соответствии с техническим заключением, выполненным ООО «СтройИнвестГрупп» № 432 от 29.10.2014 года «О состоянии строительных конструкций веранды лит а1, входящей в состав жилого дома», в результате проведенного обследования веранды лит. а1, входящей в состав реконструированного жилого дома, расположенного по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6, установлено, что основные строительные конструкции обследуемого строения и жилого дома в целом находятся в работоспособном техническом состоянии: несущая способность основных конструкций обеспечивается, конструктивные элементы пригодны для дальнейшей эксплуатации.

Веранда лит. а1, её объемно-планировочные и конструктивные решения соответствуют требованиям безопасности, долговечности, эксплуатационным характеристикам, санитарно-эпидемиологическим требованиям по охране здоровья людей и окружающей природной среды, противопожарным требованиям, предъявляемым к жилым домам в соответствии с требованиями СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ФЗ № 117 «О внесении изменений в Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Строительные работы произведены в соответствии с технологическими условиями на производство общестроительных и специальных работ.

В заключении ООО «СтройИнвестГрупп» указано, что обследуемая веранда лит. а1 и реконструируемый жилой дом пригодны для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению, не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Оснований не доверять указанному заключению у суда не имеется, так как изложенные в нем выводы сделаны организацией, имеющей соответствующий допуск на осуществление названных работ, и научно обоснованы, а поэтому суд считает его соответствующим требованиям относимости, допустимости и достоверности, установленным ст. 67 ГПК РФ.

Каких-либо доказательств, опровергающих указанные выше выводы специалистов, ответчиками суду представлено не было, не установлено таковых судом и в ходе рассмотрения дела по существу.

Обстоятельств, свидетельствующих о нарушении чьих-либо прав и законных интересов в результате произведенной реконструкции, судом в ходе судебного разбирательства по делу не установлено.

Ходатайств со стороны ответчиков о назначении судом строительно-технической экспертизы, в случае несогласия с техническим заключением ООО «СтройИнвестГрупп», в процессе рассмотрения дела не поступало.

Обстоятельств, свидетельствующих о том, что указанная пристройка лит. а1 – веранда, нарушают права и законные интересы других лиц, а также создают угрозу жизни и здоровью граждан, судом в ходе судебного разбирательства не установлено.

При таких обстоятельствах и с учетом требований ст.ст. 218, 222 ГК РФ суд полагает возможным сохранить жилой дом по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6, в реконструированном состоянии, признать за истцом право собственности на часть жилого дома, расположенного по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6, с учетом произведенных реконструкций.

В силу ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Пленум Верховного Суда РФ, обобщив судебную практику по делам, вытекающим из имущественных правоотношений, и закрепив ее в постановлении от 10 июня 1980 года № 4 «О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности» (в редакции постановления Пленума Верховного Суда РФ от 06.02.2007 года № 6), указал то, что выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем, имуществе.

Согласно п. 11 Постановления Пленума Верховного суда СССР от 31.07.1981 года № 4 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом» (в редакции Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 30.11.1990 года № 14), выдел по требованию участника общей долевой собственности на дом принадлежащей ему доли (раздел дома) может быть произведен судом в том случае, если выделяемая доля составляет изолированную часть дома с отдельным входом (квартиру), либо имеется возможность превратить эту часть дома в изолированную путем соответствующего переоборудования.

Таким образом, участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру и стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений.

Судом установлено, что на основании заочного решения Центрального районного суда г. Тулы от 24.07.2013 года по делу № 2-2818/13 суд выделил Денисову А.И. в собственность в соответствии с 3/8 долями жилого дома № 6 по ул. Пирогова Центрального района г. Тулы изолированную часть жилого дома с отдельным входом, состоящую из следующих помещений: в лит. А – жилая комната № 1 площадью 12,6 кв.м, жилая комната № 2 площадью 12,9 кв.м., жилая комната № 3 площадью 14,5 кв.м., шкаф № 4 площадью 0,4 кв.м, шкаф № 5 площадью 0,2 кв.м, коридор № 6 площадью 5,0 кв.м., в лит А1 кухня № 1 площадью 7,0 кв.м., а также пристройку лит. а и веранду лит. а2, а всего общей площадью 52,6 кв.м, в том числе

жилой площадью 40,0 кв.м. Суд также прекратил право общей долевой собственности Денисова А.И. с Марусик Н.В. и Пенкиной Н.И.

В соответствии со сложившимся порядком пользования истец Марусик Н.В. пользуется и занимает следующими помещениями:

на первом этаже:

- в лит. А № 7 жилая комната площадью 11,7 кв.м;
- в лит. А2 № 1 коридор площадью 6,5 кв.м, № 2 кухня площадью 6,3 кв.м;
- лит. а1 № 1 веранда площадью 4,4 кв.м, общей площадью 28,9 кв.м, в том числе общей площадью жилого помещения 24,5 кв.м;

на втором этаже:

- в лит. А № 1 жилая комната площадью 12,9 кв.м, кухню № 5 площадью 4,9 кв.м, подсобная № 6 площадью 7,0 кв.м;
- в лит. над А2 № 1 пристройка площадью 6,9 кв.м, пристройка № 2 площадью 6,6 кв.м., а также лестница площадью 3,1 кв.м, общей площадью 41,4 кв.м, в том числе общей площадью жилого помещения 41,4 кв.м.

Ответчики Пенкины С.А. и С.А. пользуется следующими помещениями на втором этаже: в лит А № 2 жилая комната площадью 14,0 кв.м., № 3 жилая комната площадью 15,7 кв.м, № 4 коридор площадью 4,9 кв.м, № 1 кухня площадью 5,0 кв.м, № 2 коридор площадью 5,4 кв.м, общей площадью 45,0 кв.м, общей площадью жилого помещения 45,0 кв.м.

Ответчики против указанного истцом порядка пользования жилым домом не возражают, о чем свидетельствуют письменные заявления о признании исковых требований.

Учитывая сложившийся порядок пользования жилым домом расположенном по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6, между сособственниками, а также то, что отсутствуют споры по поводу порядка пользования домовладением, оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, исходя из установленных по делу обстоятельств и приведенных выше норм материального права, учитывая признание исковых требований ответчиками, суд находит искивые требования Марусик Нины Васильевны к Пенкиной Светлане Александровне, Пенкину Сергею Александровичу о реальном разделе жилого дома, о выделе доли в праве общей собственности на жилой дом, о прекращении права общей долевой собственности на жилой дом, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194 – 198 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Марусик Нины Васильевны к Пенкиной Светлане Александровне, Пенкину Сергею Александровичу, администрации г. Тулы о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, о реальном разделе жилого дома, о выделе доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, о прекращении права общей долевой собственности на жилой дом, удовлетворить.

Сохранить жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6, в реконструированном состоянии с учетом наличия самовольно возведенной веранды лит. а1 площадью 4,4 кв.м.

Произвести реальный раздел жилого дома, расположенного по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6.

Выделить в натуре Марусик Нине Васильевне часть жилого дома расположенного по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6, в счет принадлежащих ей 1/8 доли и 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, выделив в собственность Марусик Нине Васильевне часть жилого дома, состоящую из следующих помещений:

на первом этаже:

- в лит. А № 7 жилую комнату площадью 11,7 кв.м;

- в лит. А2 № 1 коридор площадью 6,5 кв.м, № 2 кухню площадью 6,3 кв.м;

- в лит. а1 № 1 веранду площадью 4,4 кв.м, общей площадью 28,9 кв.м, в том числе общей площадью жилого помещения 24,5 кв.м;

на втором этаже:

- в лит. А № 1 жилую комнату площадью 12,9 кв.м, кухню № 5 площадью 4,9 кв.м, подсобную № 6 площадью 7,0 кв.м;

- в лит. над А2 № 1 пристройку площадью 6,9 кв.м, пристройку № 2 площадью 6,6 кв.м., а также лестница площадью 3,1 кв.м, общей площадью 41,4 кв.м, в том числе общей площадью жилого помещения 41,4 кв.м.

Прекратить право общей долевой собственности между Марусик Ниной Васильевной и Пенкиной Светланой Александровной, Пенкиным Сергеем Александровичем на домовладение расположенное по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 6.

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

Председательствующий


