

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

24 марта 2016 года

город Тула

Зареченский районный суд г. Тулы в составе:

председательствующего Климовой О.В.,

при секретаре Домаревой Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-367/2016 по иску Тарасовой Валентины Михайловны, Тарасова Михаила Викторовича к администрации г. Тулы о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на домовладение,

установил:

Тарасов М.В. и Тарасова В.М., ссылаясь на невозможность реализации своих прав во внесудебном порядке, обратились в суд с иском к администрации г. Тулы о сохранении жилого дома 102А по ул. Дульной г. Тулы в реконструированном виде, признании права собственности на жилой дом в реконструированном состоянии.

Мотивировали свои исковые требования тем, что они являются собственниками жилого дома 102А по ул. Дульной г. Тулы. На основании решения Зареченского районного суда г. Тулы от 14.09.2015 за ними было признано право общей долевой собственности – по $\frac{1}{2}$ доли в праве за каждым на земельный участок, площадью 569 кв.м., расположенный по адресу: г. Тула, ул. Дульная, д. 102А. В целях улучшения своих жилищных условий на собственные денежные средства и собственными силами самовольно, без получения соответствующего разрешения произвели реконструкцию своего жилого дома, а именно переустроили жилые пристройки лит. а, лит. А1, переоборудовали в жилую пристройку из холодной пристройки лит. А2, площадью 5,6 кв.м., возвели пристройку лит. а3, возвели второй этаж над жилым домом лит. над А,а. В целях легализации самовольно возведенных построек, истцы обратились в администрацию г. Тулы по вопросу выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольно реконструированного дома. На свое обращение они получили отказ. Истцы полагают, что принадлежащий им жилой дом не нарушает права и охраняемые интересы других лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Истцы Тарасов М.В., Тарасова В.М. в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом, в представленных суду заявлениях просили о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель истцов по доверенностям Масько Ю.В. в судебном заседании поддержал заявленные исковые требования, просил удовлетворить их в полном объеме.

Представитель ответчика администрации г. Тулы в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, в представленном суду заявлении просил о рассмотрении дела в свое отсутствие.

В силу ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Как установлено судом и усматривается из материалов дела, собственниками домовладения 102А по ул. Дульной г. Тулы являются Тарасова В.М. – $\frac{1}{2}$ доли,

Тарасов М.В. – $\frac{1}{2}$ доли, что следует из технического паспорта ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», составленному по состоянию на 04.02.2016.

В состав домовладения входят: лит. А – многоквартирный дом, лит. А1- жилая пристройка, лит. А2 – жилая пристройка, лит. а – жилая пристройка, лит. а3 – пристройка, над А,а – мансарда.

Технической инвентаризацией от 04.02.2016 зафиксировано, что разрешение на строительство лит. над Аа – мансарда, а3 – пристройки, переоборудование лит. а – жилой пристройки из пристройки, строительство лит. А2 – жилой пристройки на месте старого строения разрешение не представлено.

Как следует из материалов дела и существа иска, реконструкция домовладения, а именно лит. А, жилых пристроек лит.а, лит. А1, второго этажа лит. над А,а, пристройки тамбура, была произведена в целях улучшения своих жилищных условий на собственные денежные средства и собственными силами истцами, что никем из сторон не оспаривалось.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, сооружение, другое строение 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.

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

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.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ 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.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном Градостроительного кодекса РФ.

Положения ст. 222 Гражданского кодекса РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возникает новый объект.

Пристройка к жилому дому не является самостоятельным объектом недвижимого имущества. В случае возведения пристройки к уже существующему жилому дому, зарегистрированному на праве собственности за гражданином,

необходимо учитывать, что первоначальный объект права собственности при этом изменяется, а самовольная пристройка не является самостоятельным объектом права собственности.

При возведении жилой пристройки увеличивается общая площадь всего жилого дома, следовательно, изменяется объект права собственности, который отличается от первоначального размерами, планировкой и площадью. Новым объектом собственности является жилой дом, включающий самовольно возведенные части.

Таким образом, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади.

Статьей 87 Земельного кодекса РСФСР 1970 года устанавливалось, что на землях городов при переходе права собственности на строение переходит также и право пользования земельным участком или его частью.

Аналогичное положение содержалось также в ст. 37 Земельного кодекса РСФСР 1991 года и содержится в настоящее время в ст. 35 Земельного кодекса РФ 2001 года.

Согласно ч.1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

В силу ч.4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

Из анализа указанных норм следует, что при переходе права собственности на строение к новому приобретателю переходят в порядке правопреемства права на земельный участок на тех же условиях и в том же объеме, что и у прежнего собственника строения.

В инвентарном деле на домовладение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Дульная, д. 102 по земельному участку имеются следующие сведения: на первичный технический учет домовладение, расположенное по вышеуказанному адресу, было принято 06.08.1931 с указанием почтового адреса домовладения: г. Тула, район милиции 3, квартал 92, ул. Дульная, д. 100.

В соответствии с поусадобной ведомостью муниципализированного владения № 1132 от 06.08.1931 на земельном участке, площадью 1528 кв.м. на момент проведения обследования зафиксированы следующие строения: лит. АА1 – жилой одноэтажный дом, лит. Б – служебная мастерская, лит. В – кухня, лит. Д – мастерская, лит. ЖЖ1 – жилой одноэтажный дом.

Имеется примечание: «передано в мунфонд из ГФО согласно акта передачи от 20 июля 1931 года.» В качестве пользователя указан: Домоуправ № 12.

Также имеются сведения о бывших владельцах домовладения: наследники Самсонова Михаила Егоровича жена Ольга Васильевна, дети Гавриил и Александр Михайлович.

По данным технической инвентаризации, проведенной в 1935 году, зафиксирован снос лит. Б,В, Д, а также изменение нумерации домовладения на 132.

По данным технической инвентаризации домовладения от 06 сентября 1947 года, на земельном участке площадью 1528 кв.м. расположены строения: лит. А, Ж – жилые дома, числящиеся в составе муниципального фонда, почтовый адрес домовладения указан: г. Тула, Пролетарский район, ул. Дульная, 102, впоследствии район исправлен на Зареченский.

В соответствии с заключением инвентаризационного бюро о праве владения строения от 17 июня 1948 года, расположенные на земельном участке, площадью 1528 кв.м. два основных строения на праве государственной собственности принадлежали регистрации за райисполкомом Зареченского района г. Тула домовладение № 12.

По данным технической инвентаризации, проведенной 15 августа 1987 года, на земельном участке по документам площадью 1528 кв.м., по фактическому пользованию на земельном участке площадью 1525 кв.м. зафиксировано возведение лит. Б – кухни.

Текущая инвентаризация домовладения (лит. А, Ж – основные строения) была проведена 12 марта 1997 года, адрес указан: Тульская область, Зареченский район, ул. Дульная, д. 102, площадь земельного участка домовладения по фактическому пользованию составила 1525 кв.м.

Согласно данным технического учета по состоянию на 16 апреля 1997 г. в качестве собственников лит. А указаны: Тарасовы Валентина Михайловна и Михаил Викторович на основании свидетельства о регистрации права собственности от 13.05.2006 № 13480, договора передачи от 10.04.1996 № 2055.

В настоящее время собственниками земельного участка, расположенного по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Дульная, д. 102-а являются Тарасова В.М. и Тарасов М.В. по 1/2 доли доле в праве за каждым, что объективно подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права № 149701, № 149702 от 11.11.2015, выданными на основании заочного решения Зареченского районного суда г. Тулы от 14.09.2015.

Письмом Администрации г. Тулы № 22130-К истцам на их заявление о выдаче разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома было разъяснено об отсутствии у администрации г.Тулы соответствующих полномочий.

Между тем, данные самовольные постройки согласованы соответствующими городскими службами: ЗАО «Тулагоргаз», ОАО «Тульские городские электрические сети», ОАО «Тулагорводоканал».

В соответствии с техническим заключением ООО «СтройИнвестГрупп» № 322 от 22.12.2015, основные строительные конструкции жилого дома лит. А, жилых пристроек лит. а, лит. А1, второго этажа лит. над А,а, пристройки тамбура, входящих в состав реконструированного дома с кадастровым номером 71:30:010212:102, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:30:010212:649 по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Дульная, д. 102а, находятся в работоспособном техническом состоянии: несущая способность основных конструкций обеспечивается, конструктивные элементы пригодны для дальнейшей эксплуатации.

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

Обследуемые здания – жилой дом лит. А, жилые пристройки лит. а, лит. А1, второй этаж лит. над А,а, пристройка тамбура, их объемно-планировочные и конструктивные решения соответствуют требованиям безопасности, долговечности, эксплуатационным характеристикам, противопожарным и санитарно-эпидемиологическим требованиям по охране здоровья и окружающей природной среды, предъявляемым к жилым домам в соответствии с требованиями СП 55.133330.2011 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 «123-ФЗ.

Примененные при возведении обследуемых зданий, входящих в состав реконструированного жилого дома, строительные материалы, изделия и инженерное оборудование обеспечивают допустимые условия микроклимата и воздушной среды помещений; допустимый уровень естественной освещенности через световые проемы в наружных стенах; допустимые уровни шума в жилых помещениях в соответствии СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Согласно карты градостроительного зонирования «Правил землепользования и застройки муниципального образования г. Тула», утвержденных решением Тульской городской Думы от 10.12.2014 № 5/95 «О внесении изменений в решение Тульской городской Думы от 25.03.2009 №65/1406 «Правила землепользования и застройки муниципального образования г. Тула», земельный участок с кадастровым номером 71:30:010212:649 по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Дульная, д. 102а, расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-4.

Обследуемый реконструированный жилой дом с кадастровым номером 71:30:010212:102 соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки муниципального образования г. Тула.

Расположение реконструированного жилого дома с кадастровым номером 71:30:010212:102 не нарушает градостроительных регламентов.

Обследуемый реконструированный жилой дом с кадастровым номером 71:30:010212:102, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 71:30:010212:649 по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Дульная, д. 102а, состоящий из жилого дома лит. А, жилых пристроек лит. а, лит. А1, второго этажа лит. над А,а, пристройки тамбура, пригоден для дальнейшей эксплуатации по по функциональному назначению, не создает угрозу здоровью и жизни граждан.

Таким образом, оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что сохранение самовольно возведенных построек не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц, создает угрозу жизни и здоровья граждан, постройки расположены на земельном участке, который находится в собственности и фактическом пользовании истцов, в связи с чем, иски подлежат удовлетворению в полном объеме.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Тарасова Михаила Викторовича и Тарасовой Валентины Михайловны удовлетворить.

Сохранить в реконструированном виде жилой дом, состоящий из литеры А, литера а – жилая пристройка, литера А2 – жилая пристройка, А1 – жилая пристройка, а3 – пристройка, литера над Аа – мансарда, общей площадью 138, 6 кв.м., расположенный по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Дульная, д. 102А.

Признать право собственности за Тарасовым Михаилом Викторовичем и Тарасовой Валентиной Михайловной по ½ доли в праве на жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Дульная, д. 102А, состоящий из литеры А, литера а – жилая пристройка, литера А2 – жилая пристройка, А1 – жилая пристройка, а3 – пристройка, литера над Аа – мансарда, общей площадью 138, 6 кв.м.

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

Мотивированный текст решения изготовлен 28 марта 2016 года.

Председательствующий /подпись/

О.В. Климова

Копия верна.

Судья

Секретарь

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № 2-367/2016 в Зареченском районном суде г. Тулы.

зареченский районный суд
города Тулы
пронумеровано и скреплено
печатью 5 листов
подпись _____

