

КОПИЯ

83

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

01 сентября 2016 года

город Тула

Центральный районный суд г. Тулы в составе:
председательствующего судьи Рыбиной Н.Н.,
при секретаре Андреевой А.И.,
с участием представителя истца Гапон А.А. по доверенности Масько Ю.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2810/2016 по иску
Гапон Алевтины Алексеевны к администрации города Тулы, министерству экономи-
ческого развития Тульской области о признании права собственности на земельный
участок и на жилой дом в реконструированном виде,

установил:

Гапон А.А. обратилась в суд с иском к администрации города Тулы, министер-
ству экономического развития Тульской области о признании права собственности на
земельный участок и на жилой дом в реконструированном виде.

В обоснование заявленных требований указала, что ей (Гапон А.А.) принадле-
жит жилой дом по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. П. Алексеева, д. 60, на ос-
новании свидетельства о праве на наследство по закону, выданного 30 января 1975
года нотариусом Первой Тульской государственной нотариальной конторы Стрижа-
ковой Л.В., договора купли-продажи доли жилого дома, удостоверенного 14 ноября
1997 года нотариусом города Тулы Гречиной Т.Л., договора, удостоверенного и.о.
старшего государственного нотариуса Первой Тульской государственной нотариаль-
ной конторы Шубниковой Р.А. 22 января 1986 года.

Имея намерение оформить в собственность земельный участок, на котором
расположен жилой дом, истец обратилась в Тульский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» с целью изготовления схемы расположения земельного участка, а в последующем – министерство экономического развития Тульской области с заявлением о согласовании границ земельного участка, об утверждении указанной схемы, а также с заявлением о передаче земельного участка в собственность.

В письмах от 16 июля 2015 года за № 20-01-21/12580, 17 сентября 2015 года № 20-01-21/17807 и 27 октября 2015 года № 20-01-21/20681 Гапон А.А. было отказано в согласовании схемы расположения земельного участка и оформлении права собственности на земельный участок, в связи с тем, что испрашиваемый земельный участок расположен за красной линией.

Постановление администрации города Тулы от 17 мая 2016 года № 2099 «О внесении изменений в постановление администрации города Тулы от 13 октября 2014 года № 3204» в целях устранения технической ошибки, допущенной при подготовке проекта линий градостроительного регулирования в городе Туле, были внесены изменения в проект линий градостроительного регулирования, в соответствии с которым нарушения, связанные с положением домовладения истца за красной линией были устранены.

Согласно архивной справке от 06 октября 2014 года № ф-71/10585, выданной ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», в инвентарном деле на домовладение, расположенное по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Петра Алексеева, д. 60, имеются сведения о том, что вышеуказанное домовладение принято на первичный технический учет 10 сентября 1926 года, с указанием следующего адреса: г. Тула, ул.

Петра Алексева, д. 5 (по состоянию на 1933 год номер домовладения указан «112», по состоянию на 1953 год указан номер домовладения «60») район № 1, квартал 70 на земельном участке общей площадью земли под дворовым участком 270,86 кв.м.

В архивных документах имеются сведения о принадлежности домовладения Мелихову П.М. – купил у Евстигнеева П.И. в марте 1922 года. Основание – акт Нотариального стола за № 122, внесен в реестр под № 222. Указанный акт отмечен в реестре владений Тульского Губернского городского коммунально-хозяйственного отдела под № 149 часть 1.

В деле имеется заключение инвентаризационного бюро от 03 июля 1950 года о праве владения строениями по ул. Петра Алексева 112, согласно которому на земельном участке, площадью 270,86 кв.м., расположено одно строение, которое подлежало регистрации на праве лично собственности за Шелеховой С.И. ½ доля по договору дарения от 29 ноября 1946 года № 24155.

Также имеются сведения о принадлежности ½ доли вышеуказанного домовладения Горжилуправлению У/Д № 9. В качестве основания владения указан Приказ Горжилуправ. от 22 августа 1962 года № 61. Далее владельцем ½ доли домовладения указана администрация города Тулы (по праву оперативного управления ТГУ МЖХ) на основании Постановления главы администрации города Тулы от 21 июня 1994 года.

По данным текущей технической инвентаризации от 16 ноября 1993 года домовладение по адресу: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Петра Алексева, 60, расположено на земельном участке, по документам и фактическому пользованию площадью 271 кв.м.

Право собственности на ½ долю домовладения по договору дарения от 29 ноября 1946 года № 24155 возникло у Шелеховой С.И., которая приходится бабушкой истцу Гапон А.А. Данное обстоятельство подтверждается свидетельством о праве на наследство по закону от 30 января 1975 года, выданного 30 января 1975 года нотариусом Первой Тульской государственной нотариальной конторы Стрижаковой Л.В.

В настоящее время спорный земельный участок отмежеван, подготовлена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, а также обзорный план, которые определяют местоположение земельного участка, координаты характерных точек и линейные размеры участка. В результате межевания произошло уточнение площади земельного участка, которая составляет 276 кв.м.

Переход права собственности на домовладение к истцу произошел в результате принятия наследства и ряда последовательных сделок купли-продажи. При совершении всех сделок по переходу права на жилой дом, в договорах указывалось, что он расположен на земельном участке площадью 271 кв.м.

Гапон А.А. в целях улучшения жилищно-бытовых условий, без получения соответствующего разрешения в принадлежащем ей на праве собственности жилом доме за счет собственных средств была произведена реконструкция жилого дома 1917 года постройки.

Из примечания к ситуационному плану технического паспорта на жилой дом от 31 марта 2016 года усматривается, что разрешение на строительство на возведенные лит. А1, А2 – жилых пристроек, а1 – открытого крыльца не предъявлено.

Как следует из технического заключения № 95-2016 ООО «Проектцентр» жилой дом лит. А представляет собой одноэтажное здание, прямоугольной, с уступом, конфигурации в плане. Стены жилого дома лит. А выполнены бревенчатыми, рублеными; наружные поверхности стен – с дощатой обшивкой, окрашенные. Фундаменты – бутовые ленточные, цоколь – кирпичный, оштукатуренный; чердачное перекрытие – деревянное балочное с деревянными межбалочным заполнением, утепленное; кры-

ша – трехскатная, вальмовая, с фронтоном со стороны дворового фасада, с деревянной стропильной системой, кровельное покрытие выполнено из листовой оцинкованной стали. Год постройки жилого дома лит. А согласно технического паспорта – 1917. В жилом доме лит. А расположены две жилые комнаты - № 2 площадью 17,7 кв.м., № 3 площадью 9,2 кв.м. и коридор № 1 площадью 2,8 кв.м.

К жилому дому лит. А со стороны правого бокового фасада примыкают жилые пристройки лит. А1, лит. А2 и открытое крыльцо лит. а1, по которому осуществляется вход в жилой дом.

В жилой пристройке лит. А1 расположены: кухня № 1 площадью 10,8 кв.м., оборудованная газовым теплогенератором АОГВ, четырехконфорной газовой плитой и мойкой, коридор № 2 площадью 1,9 кв.м.

В жилой пристройке лит. А2 расположена ванная комната № 1 площадью 3,4 кв.м., оборудованная ванной, унитазом, раковиной и электрическим водонагревателем накопительного типа.

Открытое крыльцо лит. а1 представляет собой сооружение, устроенное при входе в жилой дом, состоящее из бетонного монолитного крыльца и деревянного каркасного козырька над входной площадкой крыльца.

В результате возведения жилых пристроек лит. А1, А2, а1 изменились параметры спорного жилого дома: увеличилась общая и жилая площади, объем и площадь застройки.

Гапон А.А. обратилась в администрацию города Тулы с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию спорного реконструированного жилого дома, но ей было отказано.

Как следует из технического заключения, подготовленного специалистами ООО «Проектцентр» в результате проведенного обследования жилых пристроек лит. А1, А2 и открытого крыльца лит. а1, входящих в состав реконструированного жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. П. Алексеева, д. 60, установлено, что основные строительные конструкции находятся в работоспособном техническом состоянии: прочностные характеристики материалов конструктивных элементов не снижены, отклонений от горизонтальных и вертикальных линий, трещин в местах сопряжения со смежными конструкциями не зафиксировано. Повреждений и деформаций, свидетельствующих о снижении несущей способности конструктивных элементов, не наблюдается. Строительные работы произведены в соответствии с технологическими условиями на производство общестроительных и специальных работ.

Жилые пристройки лит. А1, А2 и открытое крыльцо лит. а1, их объемно-планировочные и конструктивные решения соответствуют требованиям безопасности, долговечности, эксплуатационным характеристикам, противопожарным требованиям и санитарно-эпидемиологическим требованиям по охране здоровья людей и окружающей природной среды, предъявляемым к жилым домам в соответствии с требованиями СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ. Примененные при возведении обследуемых зданий 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 с требованиями СанПиН 2.1.2 2645-10.

На основании изложенного просит суд признать за Гапон А.А. право собственности на земельный участок площадью 276 кв.м., расположенный по адресу: Тульская

область, город Тула, Центральный район, ул. Петра Алексеева, д. 60, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальный жилой дом; сохранить в реконструированном состоянии жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, город Тула, Центральный район, ул. Петра Алексеева, д. 60; признать право собственности на жилой дом в реконструированном состоянии, расположенный по адресу: Тульская область, город Тула, Центральный район, ул. Петра Алексеева, д. 60, включающий в себя жилой дом лит. А, жилые пристройки лит. А1, лит. А2, открытое крыльцо лит. а1.

Истец Гапон А.А. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, причину неявки суду не сообщила.

Представитель истца Гапон А.А. по доверенности Масько Ю.В. в судебном заседании заявленные требования поддержал, просил удовлетворить.

Представитель ответчика администрации г.Тулы по доверенности Михеев С.В. в судебном заседании заявленные требования не признал, просил отказать.

Представитель ответчика министерства экономического развития Тульской области в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, причину неявки суду не сообщил.

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

Выслушав объяснения сторон, исследовав письменные доказательства по делу, приходит к следующему.

Судом установлено, что жилой дом № 60 по улице Петра Алексеева города Тулы принадлежит Гапон А.А. на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 30 января 1975 года, договора купли-продажи доли жилого дома от 14 ноября 1997 года, договора от 22 января 1986 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № 71-71/001-71/001/163/2015-464/1 от 17 ноября 2015 года.

Как следует из пояснений представителя истца и искового заявления, в процессе эксплуатации жилого дома Гапон А.А. в целях улучшения жилищно-бытовых условий за счет собственных средств была произведена реконструкция.

Как следует из технического паспорта на испрашиваемый жилой дом, составленного по состоянию на 31 марта 2016 года, назначение объекта – жилой дом, используется по назначению, год постройки 1917, общая площадь жилого дома 45,8 кв.м., в том числе жилая площадь 26,9 кв.м., разрешение на строительство лит. А1, А2 – жилых пристроек, лит. а1 – открытого крыльца не предъявлено.

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

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

Данная норма определяет, что право собственности на самовольную постройку

88

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.

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.

Для узаконения произведенных самовольных построек Гапон А.А. обратилась в администрацию г. Тулы с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного жилого дома за счет возведения самовольных строений (лит. А1, А2 – жилые пристройки, лит. а1 – открытое крыльцо).

Как следует из письма администрации г. Тулы от 05 июля 2016 года № 8568-К/1, Гапон А.А. отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного жилого дома за счет возведения самовольных строений.

Таким образом, помимо судебного порядка у истца не имеется иной возможности узаконить самовольные строения.

Согласно п.п. 25, 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума ВАС Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 222 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ) 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.

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).

На основании обследования реконструированного жилого дома, проведенного ООО «Проектцентр» (техническое заключение № 95-2016) установлено, что в результате проведенного обследования жилых пристроек лит. А1, А2 и открытого крыльца лит. а1, входящих в состав реконструированного жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. П. Алексеева, д. 60, установлено, что основные строительные конструкции находятся в работоспособном тех-

ническом состоянии: прочностные характеристики материалов конструктивных элементов не снижены, отклонений от горизонтальных и вертикальных линий, трещин в местах сопряжения со смежными конструкциями не зафиксировано. Повреждений и деформаций, свидетельствующий о снижении несущей способности конструктивных элементов, не наблюдается.

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

Жилые пристройки лит. А1, А2 и открытое крыльцо лит. а1, их объемно-планировочные и конструктивные решения соответствуют требованиям безопасности, долговечности, эксплуатационным характеристикам, противопожарным требованиям и санитарно-эпидемиологическим требованиям по охране здоровья людей и окружающей природной среды, предъявляемым к жилым домам в соответствии с требованиями СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ.

Примененные при возведении обследуемых зданий 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 с требованиями СанПиН 2.1.2 2645-10.

Расположение жилых пристроек лит. А1, А2 и открытого крыльца лит. а1, входящих в состав реконструированного жилого дома, не нарушает требований градостроительных регламентов.

Обследуемый реконструированный жилой дом, в том числе жилые пристройки лит. А1, А2 и открытое крыльцо лит. а1, пригодный для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению, не создают угрозы жизни и здоровью граждан.

Не доверять указанным в техническом заключении выводам специалистов ООО «Проектцентр» у суда оснований не имеется, поскольку они не противоречивы, соотносятся с технической документацией на домовладение, исследованной судом, и объяснениями сторон. Заключение выполнено специалистами, имеющими необходимый стаж, опыт работы и допуск к работам в области строительства капитальных объектов и их обследований.

Суд расценивает заключение ООО «Проектцентр» как доказательство, соответствующее требованиям относимости, допустимости и достоверности.

Суд принимает во внимание то обстоятельство, что самовольные строения расположены в пределах земельного участка, предоставленного первоначальным собственникам жилого дома на праве постоянного бессрочного пользования, что подтверждается архивной справкой на земельный участок, выданной Тульским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

В соответствии со ст. 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

Согласно с ч. 4 ст. 29 ЖК РФ на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

При таких обстоятельствах суд полагает возможным сохранить в реконструированном состоянии жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Петра Алексеева, д. 60.

89

Также суд считает, что подлежат удовлетворению требования истца о признании за ней права собственности на жилой дом.

В соответствии с подп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права, включая право собственности на имущество, возникают из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности.

В силу п. 1 ст. 17 ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вступившие в законную силу судебные акты являются основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Разрешая требования истца о признании за ней права собственности на земельный участок, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что домовладение № 60 по улице Петра Алексеева в городе Туле расположено на земельном участке площадью 276 кв.м.

Согласно абз. 2 ст. 12 ГК защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем признания права.

Статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Согласно пункту 5 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации принципом земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

В соответствии с ранее действовавшим Земельным кодексом РСФСР - земля состояла в собственности государства и предоставлялась только в пользование.

Земельным кодексом РСФСР от 1991 года был предусмотрен порядок предоставления земельных участков гражданам в собственность. В соответствии со статьей 30 указанного Кодекса граждане, заинтересованные в предоставлении им земельного участка в собственность, подают заявление в местный Совет народных депутатов, обладающий в соответствии со статьей 23 настоящего Кодекса правом изъятия и предоставления земельных участков.

Согласно ч. 3 ст. 20 Земельного кодекса РФ право постоянного (бессрочного) пользования находящимся в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшие у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса сохраняется.

Имея намерения зарегистрировать право собственности на земельный участок, Гапон А.А. обратилась в Тульский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» с целью изготовления схемы расположения земельного участка, а в последующем – в министерство экономического развития Тульской области с заявлением о согласовании границ земельного участка, об утверждении указанной схемы, а также с заявлением о передаче земельного участка в собственность.

В письмах от 16 июля 2015 года за № 20-01-21/12580, 17 сентября 2015 года № 20-01-21/17807 и 27 октября 2015 года № 20-01-21/20681 Гапон А.А. было отказано в согласовании схемы расположения земельного участка и оформлении права собственности на земельный участок, в связи с тем, что испрашиваемый земельный участок расположен за красной линией.

Постановлением администрации города Тулы от 17 мая 2016 года № 2099 «О внесении изменений в постановление администрации города Тулы от 13 октября 2014 года № 3204» в целях устранения технической ошибки, допущенной при подготовке

проекта линий градостроительного регулирования в городе Туле, были внесены изменения в проект линий градостроительного регулирования, в соответствии с которыми нарушения, связанные с положением домовладения истца за красной линией были устранены.

В данном случае спорные правоотношения имеют длящийся характер, поэтому при рассмотрении данного спора суду необходимо руководствоваться нормами законодательства, которое действовало на момент приобретения истцом права на жилой дом и возникновения у него права на приобретение спорного земельного участка в собственность.

Данный спор относится к категории споров о приватизации фактически занимаемых гражданами земельных участков, правомерность пользования которыми граждане не могут подтвердить документально, а также к категории споров о приватизации земельных участков при смене собственников строения с учетом наименования и назначения принадлежащего истцу дома как многоквартирного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и в сведениях государственного кадастра недвижимости.

Первая категория споров (о приватизации фактически занимаемых гражданами земельных участков) затрагивает интересы тех лиц, которые пользовались земельными участками до принятия ЗК РСФСР 1991 года.

Приватизация гражданами земельных участков на добровольной и безвозмездной основе означает передачу им в собственность ранее предоставленных земельных участков.

В силу ст. ст. 25, 26 ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, и удостоверяются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». К числу таких оснований ст. 8 ГК отнесены, в частности, договоры и иные сделки, акты государственных органов и органов местного самоуправления, судебное решение.

По отношению к земельным участкам, когда они выделялись ранее и не могли быть объектом гражданского права, основанием для приватизации их в соответствии с Порядком, утвержденным Роскомземом 20 сентября 1992, являются выданные на тот период документы: государственные акты, решения соответствующих органов о предоставлении земельных участков, а при их отсутствии - земельно-шнуровые и хозяйственные книги, другие документы, имеющиеся в районных комитетах по земельной реформе и землеустройству, органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства или у самих землепользователей. Таким образом, речь идет практически о любых документах, удостоверяющих право граждан на указанные участки.

В 1987 году Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР письмом № 20-15-1-4/Е-9808р разъясняло, что в случае отсутствия землеотводных документов следует руководствоваться данными первичной инвентаризации, которые в дальнейшем определяют границы, размеры земельного участка индивидуального землевладения.

Указанная позиция нашла свое закрепление в п. 4 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в соответствии с которым граждане Российской Федерации, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 06.03.90 № 1305-1 «О собственности в СССР», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право зарегистрировать право собственности на указанные земельные участки в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ.

51

Смысл приведенной нормы заключается в том, чтобы узаконить право граждан на земельные участки, которые когда-то были отведены под строительство индивидуального жилого дома и которыми они пользовались в течение длительного времени.

Согласно архивной справке от 06 октября 2014 года № ф-71/10585, выданной ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», домовладение, расположенное по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Петра Алексева, д. 60, принято на первичный технический учет 10 сентября 1926 года, с указанием следующего адреса: г. Тула, ул. Петра Алексева, д. 5 (по состоянию на 1933 год номер домовладения указан «112», по состоянию на 1953 год указан номер домовладения «60») район № 1, квартал 70 на земельном участке общей площадью земли под дворовым участком 270,86 кв.м.

Имеются сведения о принадлежности домовладения Мелихову П.М. – купил у Евстигнеева П.И. в марте 1922 года. Основание – акт Нотариального стола за № 122, внесен в реестр под № 222. Указанный акт отмечен в реестре владений Тульского Губернского городского коммунально-хозяйственного отдела под № 149 часть 1.

В деле имеется заключение инвентаризационного бюро от 03 июля 1950 года о праве владения строениями по ул. Петра Алексева 112, согласно которому на земельном участке, площадью 270,86 кв.м., расположено одно строение, которое подлежало регистрации на праве личной собственности за Шелеховой С.И. ½ доля по договору дарения от 29 ноября 1946 года № 24155.

Также имеются сведения о принадлежности ½ доли вышеуказанного домовладения Горжилуправлению У/Д № 9. В качестве основания владения указан Приказ Горжилуправ. от 22 августа 1962 года № 61. Далее владельцем ½ доли домовладения указана администрация города Тулы (по праву оперативного управления ТГУ МЖХ) на основании Постановления главы администрации города Тулы от 21 июня 1994 года.

По данным текущей технической инвентаризации от 16 ноября 1993 года домовладение по адресу: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Петра Алексева, 60, расположено на земельном участке, по документам и фактическому пользованию площадью 271 кв.м.

Иных документов о предоставлении земельного участка в инвентарном деле не имеется.

Данные сведения дают суду основания полагать, что у собственника указанного домовладения возникло правомерное владение и пользование спорным земельным участком до вступления в силу Закона «О собственности в СССР». То есть, у них фактически возникло и существовало право постоянного (бессрочного) пользования на спорный земельный участок.

Так как приобретение истцом права собственности на жилой дом, расположенный на спорном земельном участке, возникло после введения в действие ЗК РФ, то спор касается приватизации земли при смене собственников строений.

Выделяемые под строительство домов земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования традиционно самостоятельным объектом гражданского права не являлись - они выполняли служебную роль при возведенном здании. При отчуждении строения они следовали его судьбе, то есть переходили к новому собственнику строения.

Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов новым ЗК РФ провозглашено в качестве одного из принципов земельного законодательства (подп. 5 п. 1 ст. 1). Этот принцип был развит в ст. 35 ЗК РФ, в соответствии с которой при переходе права собственности на здания, строения, сооружения, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на ис-

пользование 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.

Анализ ст. 35 ЗК РФ позволяет прийти к выводу о том, что при переходе права на строение к новому собственнику строения переходит право на одну часть земельного участка, занятую строением, и другую, которая необходима для обслуживания строения, здания, сооружения и сохранения их целевого назначения. Именно об их использовании на тех же условиях и в том же объеме, что и у прежнего собственника, говорится в п. 1 ст. 35 ЗК РФ.

К тому же в п. 2 ст. 35 ЗК РФ прямо говорится об определении площади земельного участка, который необходим для нормальной эксплуатации расположенного на нем строения. Очевидно, что это не тот участок, который находится под строением.

Пункт 3 ст. 33 ЗК РФ, к которому отсылает п. 2 ст. 35 ЗК РФ, ориентирует при определении размера части земельного участка, переходящего к новому собственнику, на нормы отвода и учета правил застройки и проектной документации.

Это важно для жилых домов, которые отличаются тем, что помимо основного капитального строения, предназначенного для проживания, на земельном участке, как правило, располагаются многочисленные служебные постройки: сараи, гаражи, навесы, туалеты и другое. Кроме того, на участке могут находиться такие дворовые сооружения, как заборы, ворота, колодцы, выгребные ямы, подъездные площадки, дорожки, многочисленные коммуникации - газовые, канализационные и тому подобное. Жилой дом предназначен не только для проживания - он необходим для отдыха, ведения различного хозяйства, садоводства и огородничества.

Нормы предоставления земельных участков под строительство домов учитывают эту особенность, исходя из того, что предоставляемый для строительства земельный участок необходим в целом для дома как сложного инженерно-строительного комплекса. Иное с неизбежностью вступало бы в противоречие с принципом единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, являющимся одним из основных принципов земельного законодательства.

Для правильного рассмотрения спора необходимо определить природу права на земельный участок, которое переходит к новому собственнику строения на основании ч. 2 ст. 171 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ, где говорится о переходе права на использование, а не права пользования земельным участком. Земельный участок на любом вещном праве (собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования и т.п.) предполагает нахождение его в пользовании одного или нескольких лиц. В этом смысле следует относиться и к понятию «использования земельного участка», поскольку ничего иного, кроме пользования, за этим термином не стоит. Право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, как это прямо предусмотрено тем же п. 1 ст. 35 ЗК РФ, переходит к новому собственнику строения на тех же условиях и в том же объеме, какими обладал прежний собственник. Это касается сохранения размеров, целевого назначения, установленных сервитутов и ограничений в пользовании, а также вида права пользования земельным участком. Следовательно, если прежний собственник строения имел земельный участок на праве постоянного бессрочного пользования, к покупателю переходит и право на однократную бесплатную приватизацию его без каких-либо ограничений.

Проанализировав указанные нормы права, суд приходит к выводу, что в случае получения строения по какой-либо сделке в период действия нового ЗК РФ нормы ст. 35 данного кодекса не отменяют и не ограничивают переход к новому собственнику всех прав на земельный участок прежнего пользователя, включая и право на бесплат-

93

ную приватизацию участка, перешедшего к нему на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Поэтому истец имеет право на приобретение земельного участка бесплатно.

Нормами статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» определено, что при кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета в случае, если в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Из анализа данной нормы суд делает вывод, что если земельный участок с указанной разницей в значениях площади может быть объектом кадастрового учета и соответственно является объектом права, то он может быть объектом права собственности и, следовательно, может быть зарегистрирован в ЕГРП.

Аналогичной правовой позиции придерживается и Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, которая отражена в ее письме от 15.06.2010 № 14-4670-ГЕ.

Нормы предоставления земельных участков закреплены в ст. 33 Земельного кодекса Российской Федерации: предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для индивидуального жилищного строительства устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Минимальный и максимальный размеры земельного участка, предоставляемого гражданам в собственность на территории муниципального образования город Тула, из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для индивидуального жилищного строительства определен Решением Тульской городской Думы от 27.10.2010 № 8/189 «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам на территории муниципального образования город Тула».

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о признании за Гапон А.А. права собственности на земельный участок общей площадью 276 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Петра Алексеева, д. 60, в порядке приватизации.

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

решил:

исковые требования Гапон Алевтины Алексеевны удовлетворить.

Сохранить в реконструированном состоянии жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, город Тула, Центральный район, ул. Петра Алексеева, д. 60.

Признать за Гапон Алевтиной Алексеевной право собственности на жилой дом в реконструированном состоянии, расположенный по адресу: Тульская область, город

Тула, Центральный район, ул. Петра Алексева, д. 60, включающий в себя жилой дом лит. А, жилые пристройки лит. А1, лит. А2, открытое крыльцо лит. а1.

Признать за Гапон Алевтиной Алексеевной право собственности на земельный участок площадью 276 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, город Тула, Центральный район, ул. Петра Алексева, д. 60, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальный жилой дом.

В соответствии со ст. 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в течение трех дней со дня вступления решения в законную силу направить его для сведения в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

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

Председательствующий

Н.Н. Рыбина



Центральный районный суд
г. Тулы
пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов
Судья: _____
Секретарь: _____