

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

7 сентября 2016 года

г. Тула

Пролетарский районный суд г. Тулы в составе председательствующего Кузнецовой Н.В., при секретаре Княжевской Е.С., с участием представителя истца Осетрова С.Л. по доверенности Масько Ю.В., рассмотрев в открытом судебном заседании в здании Пролетарского районного суда г. Тулы гражданское дело № 2-2183/2016 по иску Осетрова Сергея Львовича к Скибе Андрею Николаевичу, Скибе Егору Сергеевичу, Скиба Екатерине Сергеевне, администрации г. Тулы, министерству экономического развития Тульской области о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, выделе доли жилого дома и прекращении права общей долевой собственности,

установил:

Осетров С.Л. обратился в суд с указанными исковыми требованиями, ссылаясь на то, что ему на праве собственности принадлежит 1/2 доли домовладения № 28 по ул. Маяковского г. Тулы. Совладельцами в праве общей долевой собственности на указанное домовладение зарегистрированы: Скиба Андрей Николаевич и Скиба Николай Васильевич по 1/4 доли за каждым. В результате улучшения жилищных условий домовладение было реконструировано: к жилому дому возведены: жилая пристройка (лит. А4); веранда (лит. а3) и навес (лит. а4). Общая площадь жилого дома увеличилась и составила 113,3 кв. м. В выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию строений ему было отказано. Самовольные строения не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан и расположены в границах земельного участка домовладения, соответствуют целевому назначению и разрешенному использованию. Просил выделить ему в собственность в счет принадлежащей увеличенной идеальной доли изолированную часть жилого дома, состоящую из строений: лит. А1 – жилой дом, лит. А2, лит. а1, лит. А4 – жилые пристройки, под А4 – подвал, лит. а3 – веранда, общей площадью 72,8 кв. м, и надворные постройки: лит. а4 – навес, лит. Г3, лит. Г5 – сараи, лит. Г6 – вольер, прекратив его право общей долевой собственности на указанное домовладение.

К участию в деле в качестве ответчиков привлечены наследники совладельца спорного жилого дома Скибы Н.В., умершего 26.11.2011, – Скиба Е.С. и Скиба Е.С.

Истец Осетров С.Л., ответчики Скиба А.Н., Скиба Е.С., Скиба Е.С., представители ответчиков администрации г. Тулы, министерства экономического развития Тульской области, извещенные о времени и месте судебного заседания, не явились.

Истец Осетров С.Л., ответчик Скиба А.Н., представители ответчиков администрации г. Тулы и министерства экономического развития Тульской области просили о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель истца Осетрова С.Л. по доверенности Масько Ю.В. в судебном заседании поддержал заявленные истцом требования по доводам, изложенным в уточненном исковом заявлении. Суду пояснил, что Осетров С.Л. своими силами и на свои средства произвел реконструкцию жилого дома № 28 по ул. Маяковского г. Тулы: возвел на отведенном для этих целей земельном участке жилую пристройку

(лит. А4), веранду (лит. а3), навес (лит. а4). При возведении указанных построек были соблюдены СНиП, градостроительные, противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования. Постройки не создают угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушают права и законные интересы других лиц.

Ответчики Скиба А.Н., Скиба Е.С., Скиба Е.С. объяснений по иску суду не представили.

От представителя администрации г. Тулы поступили письменные возражения на иск Осетрова С.Л., из которых следует, что заявленные истцом требования администрация г. Тулы не признает, поскольку Осетровым С.Л. не представлены доказательства того, что спорный жилой дом может быть сохранен в реконструированном состоянии; обратил внимание суда на то, что в данном случае администрацией г. Тулы разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию возведенного объекта капитального строительства истцу не выдавалось.

Руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, суд рассмотрел дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав представителя истца по доверенности Масько Ю.В., исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

В соответствии с п. 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.

Согласно 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.

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.

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.

Согласно техническому паспорту, домовладение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Маяковского, д. 28, зарегистрировано на праве общей долевой собственности за Осетровым Сергеем Львовичем - 1/2 доли на основании решения Пролетарского районного суда г. Тулы от 22.12.2009, вступившего в законную силу 12.01.2010 (свидетельство о государственной регистрации права № 71-АГ 044077 от 03.02.2010); Скибой Андреем Николаевичем - 1/4 доли по свидетельству о праве на наследство № 5617 от 28.12.2000, выданного нотариусом г. Тулы Щепиловой И.Г. (свидетельство о государственной регистрации права № 71 НА 147301 от 07.02.2001); Скибой Николаем Васильевичем - 1/4 доли по договору мены от 22.06.1999,

удостоверенному нотариусом г. Тулы Мухиной Е.А., реестровый номер 1651 (свидетельство о государственной регистрации права № 40286 от 03.08.1999).

В состав указанного объекта индивидуального жилищного строительства входит жилой дом (лит. А), постройки 1939 года и жилой дом (лит. А1), постройки 1957 года, с жилыми пристройками (лит. А2, лит. А3, лит. А4, лит. а1), пристройкой (лит. а), верандой (лит. а3) и хозяйственными постройками: навесом (лит. а4); сараями (лит. Г3, лит. Г5); вольером (лит. Г6); уборной (лит. Г).

При этом истец пользуется изолированной частью жилого дома, с индивидуальным входом а именно: жилым домом, площадью 16,7 кв. м (лит. А1); жилыми пристройками (лит. А2, лит. А4, лит. а1); верандой (лит. а3) и хозяйственными постройками: навесом (лит. а4); сараями (лит. Г3, лит. Г5); вольером (лит. Г6), расположенными на земельном участке по адресу: г. Тула, ул. Маяковского, д. 28.

На ситуационном плане технического паспорта на жилой дом № 28 по ул. Маяковского г. Тулы отражено, что разрешение: на строительство жилой пристройки (лит. А4); веранды (лит. а3); навеса (лит. а4) не предъявлено.

В техническом паспорте на спорное домовладение, составленном на 27.05.2016, указано, что оно располагается на земельном участке, площадью 644 кв. м, в которую входит 132 кв. м самовольно занятая земля.

Из архивной справки, выданной Тульским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» 05.06.2014 следует, что домовладение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Маяковского, д. 28, первоначально было принято на технический учет 15.10.1940, дом указан под № 30. Площадь земельного участка при домовладении составляла 494,00 кв. м. Первоначальным владельцем жилого дома на основании договора застройки с Горкомхозом, утвержденного нотариусом, плана застройки, утвержденного ТЭС от 14.12.1938 № 42, являлся Чекмазов А.И. При проведении инвентаризации в 1947 году зафиксировано изменение номера дома на 28. Инвентаризация от 16.04.1976 установила, что площадь земельного участка по фактическому использованию составила 594,6 кв. м. Решением исполкома Пролетарского районного Совета народных депутатов № 22-74 от 12.11.1987 земельный участок, площадью 18 кв. м, за указанным домовладением закреплен в постоянное пользование. Общую площадь земельного участка решено считать 512,0 кв. м.

В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка с кадастровым номером 71:30:030114:64, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Маяковского, д. 28, он имеет площадь 676 кв. м, отнесен к землям населенных пунктов, с разрешенным использованием: земли под домами индивидуальной жилой застройки, сведения о правах на земельный участок отсутствуют.

В силу положений 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 ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Переход права пользования земельным участком при переходе права собственности на строение предусматривалось нормами земельного законодательства ст. 87 Земельного кодекса РСФСР 1970 года, ст. 37 Земельного кодекса РСФСР 1991 года.

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 РФ 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 20.09.1992, являются выданные на тот период документы: государственные акты, решения соответствующих органов о предоставлении земельных участков, а при их отсутствии - земельно-шнуровые и похозяйственные книги, другие документы, имеющиеся в районных комитетах по земельной реформе и землеустройству, органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства или у самих землепользователей.

С учетом данных технической инвентаризации прежние собственники домовладения № 28 по ул. Маяковского г. Тулы и их правопреемники фактически владели спорным земельным участком, расположенным по указанному адресу.

Правомерность пользования истцом данным участком ответчиками по делу не оспаривалась.

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 и переходили к новому собственнику строения.

Оценив изложенные выше доказательства, суд приходит к выводу, что земельный участок по адресу: г. Тула, ул. Маяковского, д. 28, на котором расположено спорное домовладение, принадлежал первоначальному собственнику жилого дома на праве бессрочного пользования под строительство индивидуального жилого дома и находится в постоянном (бессрочном) пользовании совладельцев дома.

В соответствии с положениями ч. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольно возведенную постройку не может быть признано, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Из объяснений представителя истца усматривается, что Осетров С.Л. своими силами и на свои средства возвел жилую пристройку (лит. А4), веранду (лит. а3), навес (лит. а4) и ответчики Скиба А.Н., Скиба Е.С., Скиба Е.С. на указанные постройки не претендуют.

Как разъяснено в п. 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

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.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно ответу администрации г. Тулы от 22.06.2016 истцу отказано в узаконении самовольно возведенных построек, расположенных по адресу: г. Тула ул. Маяковского, д. 28, и вводе их в эксплуатацию, поскольку не было в установленном законом порядке получено разрешение на строительство.

В соответствии с техническим заключением от 14.06.2016, выданным ООО «Проектцентр», являющимся специализированной организацией, имеющей свидетельство о допуске к работам по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений, жилая пристройка (лит. А4), подвал под А4, веранда (лит. а3), навес (лит. а4), расположенные по адресу: г. Тула, ул. Маяковского, д. 28, находятся в работоспособном техническом состоянии: несущая способность основных конструкций обеспечивается (СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»), конструктивные элементы пригодны для дальнейшей эксплуатации. Техническое состояние построек соответствует требованиям безопасности, долговечности, эксплуатационным характеристикам, санитарно-эпидемиологическим требованиям по охране здоровья людей и окружающей природной среды, противопожарным требованиям СП 55.13330.2011 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные», Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ, СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», не создают угрозы жизни и здоровью людей. Объект пригоден для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению.

Приведенное техническое заключение содержит подробную исследовательскую часть, содержит описание обследования построек, специалист, давший заключение имеет свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Выводы технического заключения оспорены не были. Суд придает доказательственное значение указанному техническому заключению.

На основании изложенного, учитывая, что единственным признаком спорных самовольных построек является отсутствие разрешения на строительство, суд сохраняет в реконструированном состоянии жилой дом № 28 по ул. Маяковского г. Тулы с самовольно возведенными строениями (лит. А4, подвал под А4, лит. а3, лит. а4), поскольку самовольные постройки не нарушают прав и законных интересов других лиц, возведены в соответствии с техническими нормами и правилами, не нарушают противопожарные и санитарно-эпидемиологические нормы и правила, возведены на отведенном для этих целей земельном участке.

Согласно положениям ч. 3 ст. 245 ГК РФ участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

В соответствии со ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, установленном судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Согласно ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

По заключению об определении (изменении) идеальных долей в праве общей долевой собственности на домовладение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Маяковского, д. 28, составленное 27.07.2016 кадастровым инженером Родиным А.В., идеальная доля Осетрова С.Л. в праве собственности на жилой дом с учетом самовольно возведенных строений увеличилась и соответствует 728/1133 доли спорного домовладения.

Согласно позиции Верховного суда Российской Федерации, изложенной им в Постановлении Пленума № 4 от 10.06.1980 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом», выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли домовладения означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, и влечет утрату им права на эту долю в общем имуществе.

Из объяснений представителя истца следует, что Осетров С.Л. занимает фактически изолированную часть жилого дома, состоящую из строений: лит. А1, лит. А2, лит. а1, лит. А4, под А4, лит. а3), площадью 72,8 кв. м, которая имеет свой вход. Хозяйственные постройки: навес (лит. а4), сарай (лит. Г3, лит. Г5); вольер (лит. Г6), расположенные на земельном участке по адресу: г. Тула, ул. Маяковского, д. 28, находятся в пользовании истца.

При установленных обстоятельствах, суд выделяет в натуре совладельцу Осетрову С.Л. в собственность в счет его идеальной доли изолированную часть жилого дома, общей площадью 72,8 кв. м, состоящую из строений: жилой дом (лит. А1); жилые пристройки (лит. А2, лит. А4, лит. а1); подвал (под А4); веранду (лит. а3); хозяйственные постройки: навес (лит. а4); сарай (лит. Г3, лит. Г5); вольер (лит. Г6), расположенные на земельном участке по адресу: г. Тула, ул. Маяковского, д. 28.

При этом суд считает необходимым указать, что оставшаяся часть спорного домовладения, расположенная по указанному адресу, состоящая из строений: жилой дом (лит. А), площадью 28,2 кв. м; жилая пристройка (лит. А3); пристройка (лит. а) и хозяйственная постройка – уборная (лит. Г), остаются в общей долевой собственности совладельцев дома: Скибы Андрея Николаевича и Скибы Николая Васильевича по 1/2 доли за каждым.

Руководствуясь ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд

решил:

сохранить в реконструированном состоянии жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Маяковского, д. 28.

Выделить в собственность Осетрова Сергея Львовича в счет принадлежащей ему идеальной доли изолированную часть жилого дома, общей площадью 72,8 кв. м, состоящую из строений: жилой дом (лит. А1); жилые пристройки (лит. А2, лит. А4, лит. а1); веранду (лит. а3); подвал (под А4) и хозяйственные постройки: навес (лит. а4); сарай (лит. Г3, лит. Г5); вольер (лит. Г6), расположенные на земельном участке по адресу: г. Тула, ул. Маяковского д. 28.

Прекратить право общей долевой собственности Осетрова Сергея Львовича на жилой дом по адресу: г. Тула, ул. Маяковского, д. 28.

Оставшуюся изолированную часть жилого дома (лит. А) с пристройками по адресу: г. Тула, ул. Маяковского, д. 28, оставить в общей долевой собственности Скибы Андрея Николаевича и Скибы Николая Васильевича по 1/2 доли за каждым.

Решение может быть обжаловано в Тульский областной суд через Пролетарский районный суд г. Тулы в течение месяца.

Председательствующий (подпись)

Подлинник документа находится в материалах дела № 2-2183/2016 в Пролетарском районном суде г. Тулы.

Секретарь



Е.С. Княжевская



