

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

17 ноября 2016 года

город Тула

Зареченский районный суд города Тулы в составе:
председательствующего Реуковой И.А.,
при секретаре Архиповой Я.Т.,
с участием представителя истца (ответчика по встречному иску) Ивлиевой Е.А.
по доверенности Масько Ю.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ивлиевой Елены Анатольевны к Ярову Павлу Анатольевичу, администрации города Тулы о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, выделе натуральных долей домовладения и земельного участка, прекращении права общей долевой собственности и по встречному иску Ярова Павла Анатольевича к Ивлиевой Елене Анатольевне о выделе натуральных долей домовладения и земельного участка, прекращении права общей долевой собственности,

у с т а н о в и л :

Ивлиева Е.А., ссылаясь на невозможность реализации своих прав во внесудебном порядке, обратилась в суд с иском к Ярову П.А. о сохранении в реконструированном состоянии жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а», с учетом переоборудованной без получения соответствующих разрешений жилой пристройки лит. А2, выделения ей (Ивлиевой Е.А.) в собственность части жилого дома общей площадью 54,4 кв.м по указанному адресу, состоящей из помещений №№ 5, 6, 7, 8 в жилом доме лит. А, помещений №№ 1, 2, 3, 4 в жилой пристройке лит. А2, и земельного участка с кадастровым номером 71:30:010502:201 при указанном домовладении площадью 407 кв.м в соответствии со схемой раздела земельного участка, подготовленной ЗАО «Тула ТИСИЗ», прекратив право общей долевой собственности на жилой дом и земельный участок.

Определением о подготовке дела к судебному разбирательству в порядке ст. 40 Гражданского процессуального кодекса РФ к участию в деле в качестве соответчика привлечена администрация г. Тулы.

Яровым П.А. в порядке ст. 137 Гражданского процессуального кодекса РФ предъявлен встречный иск к Ивлиевой Е.А. о выделе ему в собственности натуральной доли домовладения, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а» – части жилого дома общей площадью 69,5 кв.м, состоящей из помещений №№ 1, 2, 3, 4 в жилом доме лит. А, помещений №№ 1, 2 в жилой пристройке лит. А1, жилой пристройки лит. а1 и веранды лит. а3, и натуральной доли земельного участка с кадастровым номером 71:30:010502:201 при указанном домовладении площадью 346 кв.м в соответствии со схемой раздела земельного участка, подготовленной ЗАО «Тула ТИСИЗ», прекратив право общей долевой собственности на жилой дом и земельный участок.

В судебном заседании представитель истца (ответчика по встречному иску) Ивлиевой Е.А. по доверенности Масько Ю.В. поддержал исковые требования своего

доверителя по вышеизложенным основаниям и настаивал на их удовлетворении, встречный иски требования Ярова П.А. признал в полном объеме, подтвердив доводы, изложенные в их обоснование.

Истец (ответчик по встречному иску) Ивлиева Е.А., ответчик (истец по встречному иску) Яров П.А. и его представитель по доверенности Раковская А.Ю. в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещались своевременно и надлежащим образом.

Представитель ответчика (третьего лица по встречному иску) администрации г.Тулы по доверенности Веселкина К.А. в судебное заседание не явилась, о времени и месте его проведения извещена своевременно и надлежащим образом, представила письменное ходатайство о рассмотрении дела в свое отсутствие.

В соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ суд рассмотрел дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав объяснения представителя истца (ответчика по встречному иску), исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Как усматривается из технического паспорта жилого дома по состоянию на 30.08.2016 собственниками домовладения, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а» являются Ивлиева Е.А. и Яров П.А., каждому из которых принадлежит по 1/2 доле в праве общей долевой собственности, что также подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 04.12.2000 и от 29.05.2015. В состав указанного домовладения входит реконструированная Ивлиевой Е.А. без получения соответствующего разрешения для улучшения своих жилищных условий на собственные денежные средства и собственными силами жилая пристройка лит. А2, утепленная из холодного помещения, без изменения площади строения.

Жилой дом по вышеуказанному адресу расположен на земельном участке с кадастровым номером 71:30:010502:201, границы которого установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, находящемся в общей долевой собственности Ивлиевой Е.А. и Ярова П.А. (по 1/2 доле в праве за каждым). Реконструированное строение расположено в пределах данного земельного участка, за его границы не выходит.

Предпринятые истцом (ответчиком по встречному иску) попытки к легализации указанных строений положительных результатов не принесли, о чем свидетельствует сообщение администрации г. Тулы № 13642-К/1 от 19.09.2016. Данное обстоятельство подтверждает доводы Ивлиевой Е.А. о невозможности реализовать свои имущественные права во внесудебном порядке, что не является препятствием для предъявления соответствующих исковых требований в суд.

Как следует из технического заключения № 190-2016 от 16.09.2016, подготовленного ООО «ПРОЕКТЦЕНТР», в результате проведенного обследования жилой пристройки лит. А2, входящей в состав реконструированного жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а», 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. Обследуемая жилая пристройка лит. А2, ее объемно-планировочное и конструктивное решение соответствует 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 22.07.2008 №123-ФЗ. Примененные при возведении обследуемой жилой пристройки лит. А2 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. Согласно карты градостроительного зонирования «Правил землепользования и застройки муниципального образования город 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 город Тула», земельный участок по адресу: г. Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а», расположен в зоне жилой застройки. Обследуемый реконструированный жилой дом, в том числе жилая пристройка лит. А2, соответствуют параметрам, установленными документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки МО город Тула. Расположение жилой пристройки лит. А2, входящей в состав реконструированного жилого дома, не нарушает требований градостроительных регламентов. Обследуемый реконструированный жилой дом, в том числе жилая пристройка лит. А2, пригоден для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению, не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Не доверять выводам указанного заключения у суда оснований не имеется, поскольку оно составлено специалистом организации, имеющей свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выводы данного заключения подробно мотивированы, основаны на действующих нормативно-правовых актах, участвующими в деле лицами не оспорены, а потому суд принимает данное заключение в качестве доказательства по делу.

Данных о несоответствии переоборудованного строения установленным требованиям, нарушение данным объектом прав иных лиц, в том числе собственника домовладения Ярова П.А., не возражавшего, согласно тексту встречного иска, против узаконения жилой пристройки лит. А2, создание угрозы их жизни и здоровью, суду не представлено, из материалов дела таковые не усматриваются.

В 2016 году реконструкция жилого дома была согласована с АО «Тульские городские электрические сети» и ОАО «Тулагорводоканал», что подтверждается соответствующими отметками в ситуационном плане, находящемся в техническом паспорте на жилой дом.

Доказательств, опровергающих доводы Ивлиевой Е.А., изложенные в обоснование заявленных исковых требований, суду не представлено.

Таким образом, проанализировав установленные по делу обстоятельства, полно, всесторонне и объективно исследовав собранные по делу доказательства, каждое в отдельности и в совокупности с другими доказательствами, оценив их относимость, допустимость и достоверность в соответствии со статьей 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, принимая во внимание положения ст. ст. 218 (ч. 2), 219, 222, 271 (п. 2) Гражданского кодекса РФ, разъяснения Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 в Постановлении N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014), суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для сохранения в реконструированном виде жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а», с учетом самовольно переоборудованной Ивлиевой Е.А. жилой пристройки лит. А2.

При разрешении первоначальных и встречных исковых требований в части выдела в натуре долей в праве общей долевой собственности на домовладение, суд приходит к следующему.

Ст. 247 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом 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 п.п. 1-3 ст. 252 Гражданского кодекса 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.

Аналогичные по сути положения закреплены в п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом», которым также предусмотрено, 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.

В п. 7 указанного Постановления разъяснено, что поскольку 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.

Из материалов дела следует, что в пользовании Ивлиевой Е.А. находится часть жилого дома общей площадью 54,4 кв.м, в том числе жилой 37,4 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а», состоящая из жилых комнат № 5 площадью 5,4 кв.м, № 6 площадью 9,2 кв.м, № 7 площадью 14,6 кв.м, № 8 площадью 8,2 кв.м в жилом доме лит. А, кухни № 1 площадью 10,4 кв.м, прихожей № 2 площадью 5,1 кв.м, туалета № 3 площадью 1,8 кв.м, шкафа № 4 площадью 0,7 кв.м в жилой пристройке лит. А2, в то время как оставшиеся помещения – часть жилого дома общей площадью 69,5 кв.м, в том числе жилой 37,7 кв.м, состоящая из коридора № 1 площадью 7,5 кв.м, ванной № 2 площадью 4,3 кв.м, жилых комнат № 3 площадью 15,3 кв.м и № 4 площадью 9,8 кв.м в жилом доме лит. А, жилой комнаты № 1 площадью 12,6 кв.м, коридора № 2 площадью 3,1 кв.м в жилой пристройке лит. А1, жилой пристройки лит. а1 (кухни) площадью 16,9 кв.м и веранды лит. а3 площадью 8,2 кв.м, находятся в пользовании Ярова П.А.

О несоразмерности выделяемого Ивлиевой Е.А. и Ярову П.А. в натуре имущества размеру идеальных долей участвующие в деле лица не заявляли (п. 4 ст. 252 Гражданского кодекса РФ, п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4).

Доказательств, опровергающих доводы истцов по первоначальному и встречному искам, в нарушение требований ст. 123 Конституции РФ, ст. ст. 12, 56 Гражданского процессуального кодекса РФ, суду не представлено, из имеющихся в материалах дела документов таковых не усматривается.

При изложенных обстоятельствах, оценив исследованные судом доказательства по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, принимая во внимание возможность произвести выдел долей домовладения в натуре без изменения назначения и ухудшения строений, а также производства каких-либо переоборудований, связанных с выделом, суд считает возможным удовлетворить исковые требования Ивлиевой Е.А. и встречные иски Ярова П.А. о разделе домовладения, выделив в собственность Ивлиевой Е.А. часть жилого дома общей площадью 54,4 кв.м, а в собственность Ярова П.А. часть жилого дома общей площадью 69,5 кв.м, состоящие из вышеприведенных помещений, прекратив право общей долевой собственности на указанное домовладение.

При разрешении исковых требований Ивлиевой Е.А. и Ярова П.А. о выделе натуральных долей земельного участка, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Согласно ч. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В ст. 11.9 Земельного кодекса РФ определены требования к образуемым и измененным земельным участкам. Их границы не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов. Нельзя образовывать земельные участки, если их образование приводит к невозможности

разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса 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.

Согласно п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разрешая требование об определении порядка пользования имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из сосособственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования.

Таким образом, в соответствии с приведенными положениями закона и разъяснениями по их применению, правовое значение для дела имеют, в частности, вопросы сложившегося порядка пользования имуществом, нуждаемость каждого из сосособственников в этом имуществе, реальная возможность совместного пользования.

В ходе судебного разбирательства достоверно установлено, что в настоящее время земельный участок площадью 753 кв.м, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а», находящийся в собственности сторон, поставлен на государственный кадастровый учет, с присвоением кадастрового номера 71:30:010502:201, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальный жилой дом, местоположение его границ и площади уточнены в установленном законом порядке в результате проведенных межевых работ кадастровым инженером ЗАО «ТулаТИСИЗ» Родиным А.В. (свидетельства о государственной регистрации права от 03.12.2000 и от 29.05.2015, межевой план ЗАО «ТулаТИСИЗ» от 19.09.2016, кадастровая выписка о земельном участке № 71/16-461632 от 03.10.2016).

В целях определения вариантов раздела указанного земельного участка, стороны обратились в ЗАО «ТулаТИСИЗ», кадастровым инженером которого в октябре 2016 года, с учетом сложившегося порядка пользования земельным участком, была подготовлена соответствующая схема, предполагающая, что в собственность

Ивлиевой Е.А. подлежит выделу земельный участок площадью 407 кв.м в границах координат характерных поворотных точек н5, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, н1, н2, н3, н4, н5, а в собственность Ярова П.А. – земельный участок площадью 346 кв.м в границах координат характерных поворотных точек 1, 16, н5, н4, н3, н2, н1, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1.

Ивлиева Е.А. и Яров П.А. пришли к соглашению относительно варианта раздела земельного участка, просили произвести раздел в соответствии с вышеуказанной схемой ЗАО «ТулаТИСИЗ»

Оценивая представленные сторонами доказательства по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд определяет вариант раздела земельного участка между сторонами в соответствии с указанной схемой, поскольку данный вариант отражает сложившийся порядок пользования земельным участком, подтвержденный многолетней практикой, обеспечивает сторонам свободный доступ для обслуживания строений, сооружений и коммуникаций, проход на все части земельного участка, указанный вариант отвечает интересам обеих сторон.

Таким образом, оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности в соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, разрешая исковые требования в порядке ч. 3 ст. 196 Гражданского процессуального кодекса РФ в пределах заявленных, суд приходит к выводу о том, что исковые требования Ивлиевой Е.А. и встречные исковые требования Ярова П.А. подлежат удовлетворению в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

р е ш и л :

исковые требования Ивлиевой Елены Анатольевны и встречные исковые требования Ярова Павла Анатольевича удовлетворить.

Сохранить жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а», общей площадью 124,9 кв.м, в том числе жилой 75,1 кв.м, в реконструированном состоянии.

Выделить в собственность Ивлиевой Елены Анатольевны натуральную долю домовладения – часть жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а», общей площадью 54,4 кв.м, в том числе жилой 37,4 кв.м, состоящую из жилых комнат № 5 площадью 5,4 кв.м, № 6 площадью 9,2 кв.м, № 7 площадью 14,6 кв.м, № 8 площадью 8,2 кв.м в жилом доме лит. А, кухни № 1 площадью 10,4 кв.м, прихожей № 2 площадью 5,1 кв.м, туалета № 3 площадью 1,8 кв.м, шкафа № 4 площадью 0,7 кв.м в жилой пристройке лит. А2.

Выделить в собственность Ярова Павла Анатольевича натуральную долю домовладения - часть жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а», общей площадью 69,5 кв.м, в том числе жилой 37,7 кв.м, состоящую из коридора № 1 площадью 7,5 кв.м, ванной № 2 площадью 4,3 кв.м, жилых комнат № 3 площадью 15,3 кв.м и № 4 площадью 9,8 кв.м в жилом доме лит. А, жилой комнаты № 1 площадью 12,6 кв.м, коридора № 2 площадью 3,1 кв.м в жилой пристройке лит. А1, жилой пристройки лит. а1 (кухни) площадью 16,9 кв.м, веранды лит. а3 площадью 8,2 кв.м.

Произвести раздел земельного участка площадью 753 кв.м с кадастровым номером 71:30:010502:201, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а», категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – индивидуальный жилой дом, выделив в собственность:

- Ивлиевой Елены Анатольевны земельный участок площадью 407 кв.м в границах точек н5, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, н1, н2, н3, н4, н5, определенных схемой раздела земельного участка ЗАО «ТулаТИСИЗ»;

- Ярова Павла Анатольевича земельный участок площадью 346 кв.м в границах точек 1, 16, н5, н4, н3, н2, н1, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, определенных схемой раздела земельного участка ЗАО «ТулаТИСИЗ».

Прекратить право общей собственности на жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, пос. Октябрьский, 13-й проезд, д. 8 «а».

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

Мотивированное решение составлено судьей в совещательно комнате 17 ноября 2016 года.

Председательствующий /подпись/ И.А. Реукова

Копия верна.

Судья _____

Помощник судьи Архипова Я.Т. _____

« 14 » 11 2016

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-1432/2016 Зареченского районного суда г. Тулы