

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

10 декабря 2019 года

г. Тула

Пролетарский районный суд г. Тулы в составе:  
председательствующего Громова С.В.,  
при секретаре Дикаревой О.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело № 2-2428/2019 по иску Авдеева Александра Ивановича к администрации г. Тулы о признании права собственности на жилой дом,

установил:

Авдеев А.И. обратился в суд с иском к администрации г. Тулы о признании права собственности на жилой дом. В обоснование заявленных требований указал, что ему принадлежит жилой дом по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 9, и земельный участок по данному адресу, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 14.05.2001 и 04.05.2011. В 2011 году на земельном участке по договору строительного подряда от 11.08.2011 им был возведен новый жилой дом лит.Б, общей площадью 38,7 кв. м., жилой - 10,7 кв.м. В соответствии с техническим паспортом жилого дома строительство произведено без получения соответствующего разрешения. Таким образом, указанная постройка являются самовольной, поскольку произведена без получения разрешения на строительство здания. 18.10.2018 истцом было подано в администрацию г. Тулы уведомление об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства. На данное уведомление получено уведомление от 23.10.2018 о несоответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности. Помимо этого основанием для отказа во вводе в эксплуатацию дома, указанным в уведомлении, явилось то, что земельный участок с кадастровым номером 71:30:030101:101 по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 9, расположен в зоне исторической территории (О-4и), на которой градостроительные регламенты не установлены, поэтому определить возможность размещения индивидуального жилого дома на данной территории не представляется возможным. Вместе с тем, данное обстоятельство не является основанием для отказа в приобретении права собственности на построенный мной жилой дом лит.Б. По договору купли-продажи от 17.04.2001 истцом был приобретен жилой дом общей площадью 17,80 кв.м. по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 9 (лит. А). Право собственности на данный жилой дом зарегистрировано в установленном законом порядке, о чем выдано свидетельство 71-АА № 075731 от 14.05.2001. Какие-либо ограничения или обременения в договоре или в ЕГРН не были установлены. С течением времени данный жилой дом пришел в негодность и стал находиться в состоянии, непригодном для проживания. В связи с этим, истец решил оформить право собственности на земельный участок и построить новый жилой дом. ГУП ТО «Тулземкадастр» была подготовлена схема расположения земельного участка, которая утверждена постановлением главы администрации г. Тулы № 1177 от 09.04.2010. Согласно схеме и постановлению сформирован земельный участок по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 9, площадью 156 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования -

индивидуальный жилой дом. На тот момент функциональная зона, в пределах которой находится земельный участок, была «Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2)», что отмечено в схеме расположения и постановлении № 1177 от 09.04.2010. Земельный участок был постановлен на кадастровый учет под номером 71:30:030101:101, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - индивидуальный жилой дом (кадастровый паспорт от 05.07.2010). Земельный участок был предоставлен на основании решения департамента имущественных и земельных отношений Тульской области № 1732 от 24.08.2010 по договору купли-продажи от 22.12.2010. К указанному договору 17.03.2011 было заключено дополнительное соглашение, согласно которому истец обязался выполнять особые условия охранного обязательства по выявленному объекту культурного наследия от 15.03.2011, и ему выдано охранное обязательство по выявленному объекту культурного наследия от 15.03.2011 (культурный слой XVII-XVIII вв. г. Тулы на земельном участке). 04.05.2011 было зарегистрировано его право собственности на участок с кадастровым номером 71:30:030101:101, о чем выдано свидетельство 71-АГ № 355166 от 04.05.2011. В свидетельстве отмечено ограничение (обременение) права - объект культурного наследия. Согласно письму департамента культуры Тульской области № 28-01-22/110-0 от 02.09.2011 департамент не возражает против проведения земляных работ, связанных с сооружением здания по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 9, при условии надзора за их проведением представителями органов охраны памятников. Завершение работ фиксируется актом осмотра проведенных работ представителями департамента и заказчиком. 30.09.2011 истцом был заключен договор с ГУК ТО «Центр по охране и использованию памятников истории и культуры» на проведение надзора за земляными работами на участке и в тот же день составлен акт осмотра № 24-11, утвержденный ГУК ТО «Центр по охране и использованию памятников истории и культуры» и согласованный департаментом культуры Тульской области № 28-01-22/110-0 от 02.09.2011. Согласно выводам комиссии, строительство ленточного фундамента под здание на земельном участке с кадастровым номером 71:30:030101:101 по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 9, археологически ценных культурных слоев не нарушило. Таким образом, при строительстве жилого дома лит.Б были соблюдены охранное обязательство и установленный порядок проведения земляных работ, объекту культурного наследия вред не причинен. Категория и вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 71:30:030101:101 допускают возведение индивидуальных жилых домов, притом, что старый жилой дом лит.А, на который право зарегистрировано, по-прежнему расположен на участке. Правила землепользования и застройки муниципального образования город Тула, которыми участок включен в зону исторической территории (О-4и), на которой градостроительные регламенты не установлены, утверждены решением Тульской городской Думы № 33/839 от 23.12.2016, то есть, после возведения дома. В соответствии с заключением эксперта ООО «Тульская экспертно-правовая компания» № 11/86 от 27.03.2019 у возведенного жилого дома лит.Б, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 9, нарушения строительных норм и правил отсутствуют. Архитектурно-строительные, конструктивные решения и строительные материалы жилого дома лит.Б соответствуют современным строительно-техническим, экологическим, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам. Жилой дом пригоден для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению. Возведенный жилой дом лит.Б не нарушает права и законные интересы граждан и не создает угрозу жизни и здоровью

граждан. Расположение возведенного жилого дома согласовано со всеми ресурсоснабжающими организациями. Сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Просил признать за ним (Авдеевым А.И.) право собственности на самовольно возведенное строение - жилой дом лит.Б, общей площадью 38,7 кв.м., расположенный по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 9.

Определением суда от 18.11.2019 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Чусовлянова А.И.

Истец Авдеев А.И. в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства извещен своевременно и надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Представитель истца Авдеева А.И. по доверенности Макаров Д.Н. в судебное заседание не явился, ходатайствовал о рассмотрении дела в свое отсутствие, поддержал заявленные требования.

Представитель ответчика администрации г. Тулы по доверенности Вознюк А.Н. в судебное заседание не явился, ходатайствовал о рассмотрении дела в отсутствие представителя ответчика. В представленных возражениях просил отказать в удовлетворении исковых требований за необоснованность. Ссылаясь на положения Гражданского кодекса и Градостроительного кодекса РФ, полагал, что истцом не были приняты предусмотренные законом меры по легализации построенного объекта.

Третье лицо Чусовлянова А.И. в судебное заседание не явилась, просила рассмотреть дело в свое отсутствие, указала, что возражений по исковым требованиям не имеет.

На основании ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся в судебное заседание лиц.

Изучив письменные материалы гражданского дела, материалы архивного гражданского дела № 2-2093/2019, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом (часть 1), каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им (часть 2), никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (часть 3).

На основании ч. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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.

Судом установлено, что по договору купли-продажи жилого дома от 17.04.2011 Авдеев А.И. (Покупатель) купил в собственность у Поданевой Е.Н. (Продавец) жилой дом общей полезной площадью 17,8 кв.м., с надворными постройками при нем, находящийся по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 9, расположенный на земельном участке мерою 150 кв.м. по землеотводным документам. Право собственности истца на данный жилой дом зарегистрировано 14.05.2001, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 71-АА № 075731.

Из представленных в материалы дела письменных доказательств также следует, что Авдеев Александр Иванович является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:30:030101:101, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли под домами индивидуальной жилой застройки, площадь 156 кв.м., адрес (местонахождения): Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ул. Пролетарская, д. 9.

Право собственности истца на земельный участок возникло на основании решения департамента имущественных и земельных отношений Тульской области № 1732 от 24.08.2010 «О предоставлении Авдееву А.И. в собственность земельного участка, расположенного по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Пролетарская, д. 9», и договора купли-продажи земельного участка от 22.12.2010, заключенного между департаментом имущественных и земельных отношений Тульской области (Продавец) и Авдеевым А.И. (Покупатель).

17.03.2011 между департаментом имущественных и земельных отношений Тульской области (Продавцом) и Авдеевым А.И. (Покупателем) было заключено дополнительное соглашение к договору купли-продажи земельного участка от 22.12.2010, согласно которому Авдеев А.И. принял на себя обязательство выполнять особые условия охранного обязательства по выявленному объекту культурного наследия от 15.03.2011, и ему выдано охранное обязательство по выявленному объекту культурного наследия от 15.03.2011 (культурный слой XVII-XVIII вв. г. Тулы на земельном участке).

Схема расположения земельного участка подготовлена ГУП ТО «Тулземкадстр» и утверждена постановлением главы администрации г. Тулы № 1177 от 09.04.2010. Право собственности истца на земельный участок зарегистрировано в установленном порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 71-АГ № 355166 от 04.05.2011. При этом зарегистрировано ограничение (обременение) права - объект культурного наследия.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Согласно ст. ст. 218, 219 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В силу ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

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.

Данная норма корреспондируется с положениями п. 26 Постановления Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав», которым разъяснено, что 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.

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.

В соответствии со ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных, строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка.

Суд отмечает, что признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

По объяснениям сторон и письменным материалам дела судом установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 71:30:030101:101, расположенным по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Пролетарская, д. 9, истцом самовольно без получения разрешения на строительство, с привлечением подрядной организации (договор от 11.08.2011) и в соответствии с подготовленным специализированной организацией (ООО «Строй71») проектом построен 1-этажный жилой дом лит.Б общей площадью 38,7 кв.м., право собственности на который не зарегистрировано.

Разрешая заявленные требования, суд принимает во внимание, что объект индивидуального жилищного строительства расположен в границах сформированного земельного участка.

Согласно письму департамента культуры Тульской области № 28-01-22/110-0 от 02.09.2011, перед началом строительства истцом было выполнено охранное обязательство, и на обращение Авдеева А.И. по вопросу строительства, а именно, производства земляных работ - устройство ленточного фундамента, Департамент не возражал против проведения земляных работ, связанных с сооружением здания по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 9, при условии надзора за их проведением представителями органов охраны памятников.

30.09.2011 истцом был заключен договор с ГУК ТО «Центр по охране и использованию памятников истории и культуры» на проведение надзора за земляными работами на участке, и в тот же день составлен акт осмотра № 24-11, утвержденный ГУК ТО «Центр по охране и использованию памятников истории и культуры» и согласованный департаментом культуры Тульской области № 28-01-22/110-0 от 02.09.2011.

Согласно выводам комиссии, при строительстве ленточного фундамента под здание на земельном участке с кадастровым номером 71:30:030101:101 по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 9, археологически ценных культурных слоев нарушено не было.

Таким образом, при строительстве жилого дома лит.Б истцом были соблюдены охранное обязательство и установленный порядок проведения земляных работ, а объекту культурного наследия вред не был причинен.

Согласно заключению эксперта № 11/86 от 27.03.2019, выполненного ООО «Тульская экспертно-правовая компания» возведенный жилой дом лит.Б, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 71:30:030101:101 по адресу: Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ул. Пролетарская, д. 9, год завершения строительства – 2011, количество этажей – 1, общей площадью 38,7 кв.м. (по техническому паспорту от 11.02.2019), соответствует строительным, экологическим, противопожарным и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам; пригоден для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению; не нарушает права и законные интересы граждан и не создает угрозу их жизни и здоровью.

Оценив указанное заключение по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд придает ему доказательственное значение и приходит к выводу, что самовольная постройка не нарушает права и законные интересы граждан, а равно не создает угрозу их жизни или здоровью.

В данном случае суд при принятии решения руководствуется требованиями действующего законодательства, учитывает возникновение права на земельный участок, принимает во внимание категорию земельного участка и вид его разрешенного использования, а также наличие технического заключения о возможности эксплуатации возведенной постройки, соблюдение застройщиком охранного обязательства при возведении строения.

Истцом принимались меры к легализации самовольно возведенного жилого дома, и 18.10.2018 было подано в администрацию г. Тулы уведомление об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства. Уведомлением от 23.10.2018 администрация г. Тулы указала на несоответствие построенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности, а также то, что земельный участок с кадастровым номером 71:30:030101:101 по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 9, расположен в зоне исторической территории (О-4и), на которой градостроительные регламенты не

установлены, поэтому определить возможность размещения индивидуального жилого дома на данной территории не представляется возможным.

Вместе с тем, земельный участок с кадастровым № 71:30:030101:101 был сформирован площадью 156 кв.м. и поставлен на кадастровый учет с категорией земель - земли населенных пунктов, видом разрешенного использования - индивидуальный жилой дом. В схеме расположения земельного участка и постановлении № 1177 от 09.04.2010 указан вид разрешенного использования - индивидуальный жилой дом (Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами -Ж-2). Самовольно занятой земли, как усматривается из технического паспорта на объект индивидуального жилищного строительства, составленным по состоянию на 11.02.2019, не имеется.

Как следует из технического паспорта на объект индивидуального жилищного строительства по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Пролетарская, д. 9, лит.Б, расположение объекта согласовано с ресурсоснабжающими организациями АО «Тулагорводоканал», АО «Тульские городские электрические сети» и АО «Тулагоргаз».

Кроме того, как усматривается из схемы земельного участка и технического паспорта на объект индивидуального жилищного строительства, (лит.Б), объект расположен по границе земельного участка, смежного с земельным участком по адресу: г. Тула, ул. Пролетарская, д. 5. Привлеченная к участию в деле в качестве третьего лица землепользователь смежного земельного участка Чусовлянова А.И. не возражала против удовлетворения заявленных требований.

На основании изложенного, суд находит требования о признании права собственности на самовольно возведенное строение - жилой дом обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Рассмотрев дело в пределах заявленных и поддержанных в судебном заседании требований, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Авдеева Александра Ивановича удовлетворить.

Признать за Авдеевым Александром Ивановичем, 02.06.1960 года рождения, право собственности на самовольно возведенное строение - жилой дом лит.Б, общей площадью 38,7 кв.м., количество этажей – 1, расположенный на земельной участке с кадастровым № 71:30:030101:101 по адресу: Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ул. Пролетарская, д. 9.

Решение может быть обжаловано в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Пролетарский районный суд г. Тулы в течение одного месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Председательствующий

С.В. Громов

