

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 января 2018 года

г.Новомосковск Тульской области

Новомосковский городской суд Тульской области в составе:  
председательствующего Токаревой Л.В.,  
при секретаре Шурановой Е.В.,  
с участием истца Рубцова В.А. и его представителя по доверенности  
Юхатовой О.И.,  
третьего лица Иванова А.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-178 по иску Рубцова Владимира Анатольевича к администрации муниципального образования город Новомосковск о признании права собственности на часть жилого дома с учетом реконструкции,

установил:

Истец Рубцов В.А. обратился с иском к администрации, в котором просит о признании права собственности на часть жилого дома с учетом реконструкции. В обоснование заявленных требований ссылается на то, что на основании договора купли-продажи от 15.10.2012 года он является собственником части жилого дома, площадью 43,5 кв.м., расположенного по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Клин, д. 83б. Земельный участок, на котором находится часть жилого дома, принадлежит ему на праве собственности. Без получения разрешения он осуществил реконструкцию принадлежащей ему части жилого дома, в результате которой ее площадь была увеличена. Произведенная реконструкция не нарушает прав и интересов других лиц и не угрожает жизни и здоровью граждан.

Истец Рубцов В.А. и его представитель по доверенности Юхатова О.И. в судебном заседании поддержали заявленные требования, просили суд об их удовлетворении.

Представитель ответчика – администрации муниципального образования город Новомосковск по доверенности Кузьмина О.Б., в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела извещена надлежащим образом, просила дело рассмотреть в ее отсутствие. В письменном заявлении не возражала против удовлетворения заявленных требований.

Третье лицо - Иванов А.В., в судебном заседании не возражал против удовлетворения заявленных требований.

На основании статьи 167, ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав истца и его представителя, третье лицо, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» - строительство любого объекта должно

вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил.

Согласно статей 30-32 Земельного кодекса РФ строительство может осуществляться только на земельном участке, отведенном для этих целей в установленном законом порядке.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ реконструкция - это изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

В силу части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Из положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса РФ следует, что 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.

В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, относится к вопросам местного значения городского округа.

По делу установлено, что Рубцов В.А. является собственником части жилого дома, который расположен по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Клин, д.83б.

Право собственности Рубцова В.А. на часть жилого дома возникло на основании договора купли-продажи от 15.10.2012 года, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права от 01.11.2012 года.

Жилой дом расположен на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права от 01.11.2012 года.

Из технического паспорта на жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Клин, д.83б, следует, что осуществлена реконструкция его части, в результате которой площадь дома значительно увеличилась.

Реконструкция части жилого дома произведена без получения соответствующего разрешения.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

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.

Из положений изложенных выше норм права и разъяснений Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ следует, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, в случае, если данная постройка обладает единственным признаком самовольной постройки - возведение данной постройки без получения разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию.

При этом требования о признании права собственности на самовольную постройку подлежат удовлетворению в случае установления судом того, что лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а уполномоченный орган неправомерно отказал в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Также для удовлетворения такого требования необходимо установить отсутствие нарушения сохранением самовольной постройки прав и охраняемых законом интересов других лиц и угрозы жизни и здоровью граждан.

Из сообщения администрации муниципального образования город Новомосковск следует, что истцу отказано в выдаче разрешения на строительство жилого дома.

Согласно технического заключения ООО «Тульская Экспертно-оценочная компания» от 23.11.2017 года произведенные истцом перепланировка, переустройство и реконструкция соответствуют требованиям строительных и санитарных правил, не затрагивают несущие конструкции здания, не влияют на несущую способность и деформативность, не ведут к нарушению в работе инженерных систем, ухудшению воздухообмена помещения и не представляют угрозу жизни и здоровью проживающих в помещении граждан.

Поскольку реконструированная часть жилого дома находится на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, ее сохранение не создает угрозу жизни и здоровью граждан, в ином порядке Рубцов В.А. не может зарегистрировать свое право собственности, то за ним следует признать право собственности на часть жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Клин, д. 83-б, с учетом реконструкции.

Руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования Рубцова Владимира Анатольевича к администрации муниципального образования город Новомосковск о признании права собственности на часть жилого дома с учетом реконструкции удовлетворить.

Признать за Рубцовым Владимиром Анатольевичем право собственности на часть жилого дома: литеры А1, А2, А3, А4, А5, подвал под пристройкой литер А1, общей площадью 130,7 кв.м., гараж Г1, расположенные по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Клин, д. 83-б.

Решение может быть обжаловано в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Новомосковский городской суд в течение одного месяца со дня принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 27 января 2018 года.

Председательствующий

Л.В.Токарева

