

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

27 февраля 2017 года

город Тула

Зареченский районный суд г. Тулы в составе:
председательствующего Климовой О.В.,
при секретаре Батовой А.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-162/2017 по иску Садриевой Таскиря Закаровны к администрации г. Тулы, главному управлению администрации г. Тулы по Зареченскому территориальному округу о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на домовладение,

установил:

Садриева Т.З. обратилась в суд с иском к администрации г. Тулы, главному управлению администрации г. Тулы по Зареченскому территориальному округу о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на домовладение.

Мотивировала свои требования тем, что ей принадлежит на праве собственности жилой дом по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Шишкова, д. 16. Изначально площадь жилого дома составила 92,8 кв.м. Однако согласно техническому паспорту жилого дома фактическая площадь дома увеличилась и составляет 122,5 кв.м. Увеличение площади жилого дома произошло ввиду того, что в ходе эксплуатации жилого дома по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Шишкова, д. 16 ею были возведены: жилая пристройка лит. А3, открытое крыльцо лит. а5. Строительство указанных объектов было произведено без получения соответствующего разрешения. Построенные объекты находятся в пределах предоставленного земельного участка площадью 694 кв.м. В целях получения разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного жилого помещения, истец обратилась в администрацию г. Тулы, однако ей было отказано в выдаче испрашиваемого документа со ссылкой на Градостроительный Кодекс РФ.

Как следует из экспертного заключения, подготовленного специалистами ООО «Тульская экспертно-оценочная компания» у возведенных жилой пристройки лит. А3 и открытого крыльца лит. а5 к жилому дому, расположенному по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Шишкова, д. 16, отсутствуют нарушения строительных норм и правил, строительно-технических, экологических, санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм и правил. Возведенные строения пригодны для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению. Сохранение самовольных построек не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Просила суд сохранить жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Шишкова, д. 16 в реконструированном виде, общей площадью 122,5 кв.м., включающим в себя основное строение жилой дом лит. А, жилую пристройку лит. А1, жилую пристройку лит. а, жилую пристройку лит. А3, открытое крыльцо лит. а5, с надворными постройками: сарай лит. Г, сарай лит. Г1, навес лит. Г6, навес Г8, уборная лит. Г4, уборная лит. Г5, душ лит. Г7, калитка I, калитка II, ворота III, забор IV, забор V, забор VI, забор VII, выгребная яма VIII, канализация IX; признать за ней право собственности на данное домовладение с надворными постройками.

Истец Садриева Т.З. в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме, по основаниям изложенным в иске.

Представитель истца Садриевой Т.З. в порядке ст. 53 ГПК РФ Деев С.В. в судебном заседании исковые требования своего доверителя поддержал в полном объеме по основаниям, изложенным в иске.

Представитель ответчиков администрации г. Тулы и главного управления администрации г. Тулы по Зареченскому территориальному округу по доверенности Грачикова М.А., в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте слушания дела извещалась своевременно и надлежащим образом, в представленном ходатайстве просила о рассмотрении гражданского дела в отсутствие представителя в соответствии с действующим законодательством.

В силу ст. 167 ГПК РФ суд считал возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав истца, представителя истца, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Как установлено судом и усматривается из материалов дела, собственником жилого дома № 16 по ул. Шишкова г. Тулы является Садриева Т.З., что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права 71-АГ № 392763 от 17.05.2011г., 71-АГ № 660568 от 02.08.2012г. (л.д. 8-9), а также техническим паспортом на жилой дом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 18.11.2016г. (л.д. 35-40).

Из технического паспорта ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», составленному по состоянию на 18.11.2016 года также следует, что в настоящее время жилой дом № 16 по ул. Шишкова г. Тулы состоит из лит. А, лит. А1 – жилая комната, лит а – жилая пристройка, лит. А3- жилая пристройка, лит. а5 – открытая крыльца. Имеются надворные постройки, а именно сарай лит. Г, сарай лит. Г1, навес лит. Г6, навес Г8, уборная лит. Г4, уборная лит. Г5, душ лит. Г7, калитка I, калитка II, ворота III, забор IV, забор V, забор VI, забор VII, выгребная яма VIII, канализация IX. Имеется указание на то, что на строительство лит. А3 – жилой пристройки, лит а5 – открытого крыльца разрешение не предъявлено.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, сооружение, другое строение 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.

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.

Согласно п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном Градостроительного кодекса РФ.

Положения ст. 222 Гражданского кодекса РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возникает новый объект.

Пристройка к жилому дому не является самостоятельным объектом недвижимого имущества. В случае возведения пристройки к уже существующему жилому дому, зарегистрированному на праве собственности за гражданином, необходимо учитывать, что первоначальный объект права собственности при этом изменяется, а самовольная пристройка не является самостоятельным объектом права собственности.

При возведении жилой пристройки увеличивается общая площадь всего жилого дома, следовательно, изменяется объект права собственности, который отличается от первоначального размерами, планировкой и площадью. Новым объектом собственности является жилой дом, включающий самовольно возведенные части.

Таким образом, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади.

Земельный участок, по адресу Тульская область, г. Тула, Зареченский район, ул. Шишкова, д. 16 принадлежит Садриевой Т.З. на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 71-71/001-71/001/187/2015-180/1 от 13.01.2016г. (л.д. 10).

В судебном заседании установлено и сторонами не оспаривалось, что истец провела реконструкцию: строительство жилой пристройки лит А3, открытого крыльца лит а5 на земельном участке, находящемся в собственности, собственными силами на собственные денежные средства.

Письмом Главного управления администрации г. Тулы по Зареченскому территориальному округу от 17.11.2016г. и письмом администрации г. Тулы истцу на ее заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольно возведенных строений, по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Шишкова, д. 16, было отказано, и разъяснено что Градостроительным кодексом РФ не предусмотрена возможность выдачи разрешения на строительство на построенные объекты, решение вопроса о признании права на самовольно выстроенные и переоборудованные строения возможно только в судебном порядке.

Между тем, данные самовольные постройки согласованы с соответствующими городскими службами: ОАО «Тульские городские электрические сети», ОАО «Тулагорводоканал», АО «Тулагоргаз».

В соответствии с заключением эксперта ООО «Тульская экспертно-оценочная компания» № 11/16 от 03.11.2016г. о соответствии введенных жилой пристройки лит. А3, открытого крыльца лит. а5, расположенных по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Шишкова, д. 16 требованиям законодательства Российской Федерации, в результате произведенных работ по реконструкции жилого дома и возможности сохранения жилого дома в реконструированном виде у введенных жилой пристройки лит. А3, открытого крыльца а5 к жилому дому, нарушения строительных норм и правил отсутствуют. Архитектурно-строительные, конструктивные решения и строительные материалы введенных жилой пристройки лит. А3, открытого крыльца лит. а5 соответствуют современным строительно-техническим, экологическим, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным нормам и правилам. Введенные жилая пристройка лит. А3, открытое крыльцо а5 к жилому дому, пригодны для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению. Введенные жилая пристройка лит. А3, открытое крыльцо а5 к жилому дому, не нарушают права и законные интересы граждан и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Указанное заключение эксперта подготовлено надлежащими экспертами ООО «Тульская экспертно-оценочная компания», имеющего свидетельство, в соответствии с которым вправе выполнять виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а потому выводам, содержащимся в данном заключении оснований не доверять у суда не имеется, в связи с чем, суд считает, что данное заключение является относимым и допустимым доказательством.

Таким образом, оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что сохранение самовольно введенного строения не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц – собственников соседних домовладений, от которых представлены соответствующие заявления, и не создает угрозу жизни и здоровья граждан, постройки расположены на земельном участке, который находится в собственности истца, в связи с чем, исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд решил:

исковые требования Садриевой Таскиря Закаровны удовлетворить.

Сохранить жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Шишкова, д. 16 в реконструированном виде, общей площадью 122,5 кв.м., включающим в себя основное строение жилой дом лит. А, жилую пристройку лит. А1, жилую пристройку лит. а, жилую пристройку лит. А3, открытое крыльцо лит. а5, с надворными постройками: сарай лит. Г, сарай лит. Г1, навес лит. Г6, навес Г8, уборная лит. Г4, уборная лит. Г5, душ лит. Г7, калитка I, калитка II, ворота III, забор IV, забор V, забор VI, забор VII, выгребная яма VIII, канализация IX.

Признать за Садриевой Таскирией Закаровной право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Шишкова, д. 16, общей площадью 122,5 кв.м., включающим в себя основное строение жилой дом лит. А, жилую пристройку лит. А1, жилую пристройку лит. а, жилую пристройку лит. А3, открытое крыльцо лит. а5, с надворными постройками: сарай лит. Г, сарай лит. Г1, навес лит. Г6, навес Г8, уборная лит. Г4, уборная лит. Г5, душ лит. Г7, калитка I,

калитка II, ворота III, забор IV, забор V, забор VI, забор VII, выгребная яма VIII, канализация IX.

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

Мотивированный текст решения изготовлен 28 февраля 2017 года.

Председательствующий (подпись)

О.В.Климова

Копия верна.

Судья Климова О.В.

Секретарь судебного заседания Батова А.И.

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-162/2017
Зареченского районного суда г. Тулы.



