

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

22 апреля 2019 года

г. Тула

Пролетарский районный суд г. Тулы в составе:
председательствующего Стеганцевой И.М.,
при секретаре Беляевой О.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Пролетарского районного суда г. Тулы гражданское дело № 2-947/2019 по иску Терина Александра Викторовича к администрации г. Тулы о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на самовольно возведенное строение,

установил:

Терин А.В. обратился в суд с иском к администрации г. Тулы о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на самовольно возведенное строение. В обоснование заявленных требований указал, что ему на праве собственности принадлежит жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: г. Тула, ул. Коксовая/Бункерная, д.18/42. Им (истцом) возведены жилые пристройки лит. А1, А2, над А, А1, А2, а – 2 этажа, лит. под А1 – подвал, лит. а - пристройка, а1 – веранда, лит. а2, а3 – навесы. Строительство объектов произведено без получения соответствующего разрешения. Истцом подано заявление в администрацию г. Тулы с просьбой о вводе в эксплуатацию самовольных строений, однако, им получен отказ. Расположение самовольных строений согласовано с ресурсосберегающими организациями.

Истец просил суд сохранить жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Коксовая/Бункерная, д.18/42, в реконструированном виде общей площадью 186 кв.м, включающий в себя жилой дом лит. А, жилые пристройки лит. А1, А2, над А, А1, А2, а – 2 этаж, лит. под А1 – подвал, лит. а – пристройку, лит. а1 – веранду, лит. а2, а3 – навесы, а также надворные постройки: лит. Г1 – гараж, лит. Г – уборную. Признать за ним (истцом) право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Коксовая/Бункерная, д.18/42 в реконструированном виде общей площадью 186 кв.м, включающий в себя жилой дом лит. А, жилые пристройки лит. А1, А2, над А, А1, А2, а – 2 этаж, лит. под А1 – подвал, лит. а – пристройку, лит. а1 – веранду, лит. а2, а3 – навесы, а также надворные постройки: лит. Г1 – гараж, лит. Г – уборную.

Истец Терин А.В. в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен своевременно и надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в свое отсутствие. В представленном суду заявлении не возражал рассмотреть гражданское дело в порядке заочного судопроизводства.

Представитель истца Терина А.В. по доверенности Макаров Д.Н. в судебном заседании поддержал исковые требования, в последнее судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен своевременно и надлежащим образом, не возражал против рассмотрения дела в порядке заочного судопроизводства

Представитель ответчика администрации г. Тулы по доверенности Горшкова Т.Л. в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена своевременно и надлежащим образом. В представленных возражениях просила отказать в удовлетворении исковых требований.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, Проскурин А.Т., Шуличенко К.П. в судебное заседание не явились,

о времени и месте судебного заседания извещены своевременно и надлежащим образом, ходатайствовали о рассмотрении дела в свое отсутствие, не возражали против удовлетворения заявленных требований. В представленных заявлении указали, что самовольно возведенный Териным А.В. жилой дом не нарушает их прав и законных интересов.

В соответствии с ч. 1 ст. 233 ГПК РФ в случае неявки в судебное заседание ответчика, извещенного о времени и месте судебного заседания, не сообщившего об уважительных причинах неявки и не просившего о рассмотрении дела в его отсутствие, дело может быть рассмотрено в порядке заочного производства.

На основании ст. 233 ГПК РФ суд считал возможным рассмотреть дело в порядке заочного производства.

Исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

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 здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

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, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности Терина Александра Викторовича на жилой дом, общей площадью 53,4 кв. м, по адресу: г. Тула, ул. Коксовая/Бункерная, д.18/42 зарегистрировано Управлением Росрегистрации по Тульской области 25 января 2005 года за № 71-01/30-178/2004-0031 на основании договора купли-продажи жилого дома с надворными постройками при нем от 27 декабря 2004 года.

Земельный участок, площадью 923 кв.м, с кадастровым номером 71:30:030821:145, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Коксовая/Бункерная, д.18/42, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для возведения жилого одноэтажного шлакоблокового дома с надворными постройками, принадлежит на праве собственности Терину Александру Викторовичу на основании договора купли-продажи жилого дома с надворными постройками при нем от 27 декабря 2004 года, зарегистрированный Управлением Росрегистрации по Тульской области 25 января 2005 года за 71-01/30-178/2004-0031.01.

Согласно техническому паспорту на жилой дом № 18/42 по ул. Коксовая/Бункерная г. Тулы, составленному по состоянию на 19 октября 2018 года, разрешение на строительство лит. А1, А2 – жилых пристроек, над А, А1, А2, а – 2 этажа, лит. под А1 – подвала, лит. а – пристройки, лит. а1 – веранды, лит. а2, а3 – навесов не предъявлено.

Как разъяснено в п. 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «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.

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.

В техническом паспорте жилого дома 18/42 по ул. Коксовая/Бункерная г. Тулы имеются отметки о согласовании самовольно возведенного объекта капитального строительства со службами АО «Тулагорводоканал», АО «Тулагоргаз», АО «Тульские городские электрические сети».

Согласно заключению эксперта № 11/80 от 21 декабря 2018 года, выполненному ООО «Тульская экспертно – правовая компания» о соответствии жилых пристроек лит. А1, А3, лит. над А, А1, А2, а – 2 этажа, лит. под А1 – подвала, лит. а – пристройки, лит. а1 – веранды, лит. а2. а3 – навесов к дому, расположенному по адресу: г. Тула, ул. Коксовая/Бункерная, д.18/42, требованиям законодательства РФ в результате произведенных работ по реконструкции жилого дома, возможности сохранения объекта в реконструированном виде нарушения строительных норм и правил отсутствуют, архитектурно-строительные, конструктивные решения и строительные материалы возведенных жилых пристроек соответствуют современным строительно-техническим, экологическим, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам. Самовольно возведенные пристройки пригодны для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению, не нарушают законные права и интересы граждан, не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Указанное заключение эксперта имеет подробную исследовательскую часть, дано специалистами организации, имеющей свидетельство о допуске к работам по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений и свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Оценив заключение эксперта по правилам, установленным ст. 67 ГПК РФ, суд придает ему доказательственное значение.

Выводы заключения эксперта ответчиком оспорены не были.

Кроме того, привлеченные к участию в деле в качестве третьих лиц собственники домовладений, расположенных на смежных участках: Проскурина А.Т. (г. Тула, ул. Бункерная, д.40), Шуличенко К.П. (г. Тула, ул. Коксовая, д.20), не возражали против удовлетворения заявленных требований, указали, что реконструированный жилой дом не нарушает из законных прав и интересов.

При установленных обстоятельствах суд сохраняет в реконструированном состоянии жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Коксовая/Бункерная, д.18/42 общей площадью 186 кв. м, поскольку он возведен на отведенном для этих целей земельном участке, соответствует техническим нормам и правилам, противопожарным и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, не нарушает законных интересов других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, и, учитывая, что единственным признаком спорной постройки является отсутствие разрешения на строительство, и то, что в силу ст. 218 ГК РФ спорный жилой дом является новым объектом, признает за истцом право собственности на реконструированный жилой дом.

На основании изложенного, суд находит требования о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии и признании на него права собственности 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 Терина Александра Викторовича удовлетворить.

Сохранить в реконструированном состоянии жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ул. Коксовая/Бункерная, д.18/42, общей площадью 186 кв.м., включающий: лит. А – жилой дом, лит. А1 – жилую пристройку, лит. А2 – жилую пристройку, лит. над А., А1, А2, а – 2 этаж, лит. под А1 – подвал, лит. а – пристройку, лит. а1 – веранду, лит. а2 – навес, лит. а3 – навес, надворные постройки: Г1 – гараж, лит. Г – уборную.

Признать за Териным Александром Викторовичем право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ул. Коксовая/Бункерная, д.18/42 общевой площадью 186 кв.м., включающий: лит. А – жилой дом, лит. А1 – жилую пристройку, лит. А2 – жилую пристройку, лит. над А., А1, А2, а – 2 этаж, лит. под А1 – подвал, лит. а – пристройку, лит. а1 – веранду, лит. а2 – навес, лит. а3 – навес, надворные постройки: Г1 – гараж, лит. Г – уборную.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Председательствующий

И.М. Стеганцева

