

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

24 февраля 2015 года

город Тула

Зареченский районный суд г. Тулы в составе:

председательствующего Климовой О.В.,

при секретаре Исаенковой Д.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-242/2015 по иску Телькушовой Ферюде Назиповне, Телькушова Сергея Вячеславовича к Администрации г. Тулы, Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, ТERRиториальному управлению г. Тулы по Зареченскому району, Телькушову Александру Сергеевичу о сохранении жилого дома в реконструированном виде с учетом самовольно возведенных строений, изменении идеальных долей,

установил:

Телькушова Ф.Н., Телькушов С.В. обратились в суд с иском к Администрации г. Тулы, Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, ТERRиториальному управлению г. Тулы по Зареченскому району, Телькушову А.С. о сохранении жилого дома в реконструированном виде с учетом самовольно возведенных строений, изменении идеальных долей.

Мотивировали свои требования тем, что собственниками жилого дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. М.Горького, д.241а являются Телькушова Ф.Н. – 1/6 доля в праве, Телькушов С.В. – 1/3 доля в праве, Телькушов А.С. – ½ доля в праве. В целях улучшения своих жилищных условий на собственные денежные средства и собственными силами самовольно, без получения соответствующего разрешения Телькушов В.С. наследниками которого являются истцы,озвел жилую пристройку- литер В2 и открытое крыльце – литер в4. В целях легализации самовольно возведенных построек, истцы обратились в администрацию г. Тулы и территориальное управление администрации г. Тулы по Зареченскому району по вопросу их узаконения. На свое обращение они получили отказ. Возведенные постройки расположены в пределах земельного участка и границу смежных земельных участков не нарушают. Земельный участок, на котором расположены принадлежащий им жилой дом и возведенные самовольные постройки, находится в их пользовании на законном основании. В соответствии с техническим заключением обследуемые строения пригодны для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению, не нарушают права и охраняемые законом интересы других граждан, архитектурные и экологические нормы и правила, не создают угрозу жизни и здоровью окружающих. Просили сохранить жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. М.Горького, д. 241а в реконструированном виде: общей площадью 57,3 кв.м., включающим в себя основное строение литер В, жилые пристройки литер В1, В2, пристройки литер в, открытого крыльца литер в3, в4, сараев литер Г, Г1. Г2, навес литер г12, забор литер I, калитка литер II, уборные литер wk, Г11, Г3, душ литер Г4; изменить доли участников общей долевой собственности домовладения, расположенного по адресу: г. Тула, ул. М.Горького, д. 241а, признав за Телькушовой Ф.Н. право собственности на 23/99 доли в праве на указанное домовладение, за Телькушовым С.В. на 46/99 доли в праве, за Телькушовым А.С. на 10/33 доли в праве.

Истец Телькушова Ф.Н. в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте слушания дела извещалась надлежащим образом, причину неявки суду не сообщила, об отложении судебного заседания не просила.

Истец Телькушов С.В. в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте слушания дела извещался надлежащим образом, причину неявки суду не сообщил, об отложении судебного заседания не просил.

Представитель истцов по доверенности Исаичева А.Д. в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме по основаниям, изложенным в иске.

Ответчик Телькушов А.С. в судебном заседании не возражал против удовлетворения исковых требований.

Представитель ответчика администрации г. Тулы в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте слушания дела извещался надлежащим образом, представил письменные возражения на исковое заявление, в которых также просил о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель ответчика министерства имущественных и земельных отношений Тульской области и представитель ответчика Территориального управления г. Тулы по Зареченскому району в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте слушания дела извещались надлежащим образом, причину неявки суду не сообщили, об отложении судебного заседания не просили.

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

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Как установлено судом и усматривается из материалов дела, домовладение, расположенное по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. М.Горького, д. 241а являются: Телькушова Ферюде Назиповна – 1/6 доля в праве на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 17.09.2013 г. после смерти мужа Телькушова В.С., Телькушов Сергея Вячеславович – 1/3 доля в праве на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 17.09.2013 г. после смерти отца Телькушова В.С. и договора купли-продажи от 20.09.2013 г.; Телькушов А.С. – ½ доля в праве на основании договора купли-продажи № 5-1493 от 12.09.1973 г.

В техническом паспорте на указанное домовладение, составленном по состоянию на 01.07.2008 г. имеется указание на то, что на возведение литера В2 – жилой пристройки на месте старых строений с увеличением в размерах с нарушением Постановления главы администрации Зареченского района г. Тулы № 706 от 24.06.1998 г., на возведение литер в4 – открытого крыльца, разрешение не предъявлено.

Как установлено судом и сторонами не оспаривалось, указанные самовольные постройки были возведены при жизни Телькушовым В.С., наследниками которого являются истцы, оформившие в установленном законом порядке свои наследственные права.

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

Статьей 87 Земельного кодекса РСФСР 1970 года устанавливалось, что на землях городов при переходе права собственности на строение переходит также и право пользования земельным участком или его частью.

Аналогичное положение содержалось также в ст. 37 Земельного кодекса РСФСР 1991 года и содержится в настоящее время в ст. 35 Земельного кодекса РФ 2001 года.

Согласно ч.1 ст. 35 ЗК 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.

В силу ч.4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

Из анализа указанных норм следует, что при переходе права собственности на строение к новому приобретателю переходят в порядке правопреемства права на земельный участок на тех же условиях и в том же объеме, что и у прежнего собственника строения.

В отношении земельного участка по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. М.Горького, д.241а в инвентарном деле имеются следующие сведения: по данным первичной технической инвентаризации, проведенной в 1929 году на одном общем неразделенном земельном участке, площадью 1400 кв.м. расположено два владения: 1 владение – Леонтьевой Раисы Михайловны, имеется отметка: «Владеет после смерти деда Чижова Василия Степановича (со слов Леонтьевой), со слов же Чижовой Елизаветы Сергеевны, еще есть наследники»; 2 владение – Чижовой Елизаветы Сергеевны, имеется отметка: «Владеет после смерти мужа и отца – Алексея Михайловича Чижова. В права наследства не введена. Со слов владельца муж строился сам». Впоследствии была выполнена ссылка на постановление ГКО от 27.02.1931 г. № 936.

Почтовый адрес домовладения по данным первичной технической инвентаризации указан: г. Тула, район № 3, квартал № 89, ул. Алексинская, д. 224. Далее имеется отметка о присвоении владениям следующих почтовых адресов: 1 владение – г. Тула, ул. М.Горького, д. 241; 2 владение – г. Тула, ул. М.Горького, 241а.

В материалах инвентарного дела имеется Заключение инвентаризационного бюро о праве владения строениями от 07.04.1949 г. о праве владения строениями по адресу: М.Горького, 241а, согласно которому владение подлежало регистрации на праве личной собственности за Юсуповой Александрой Алексеевной 3/9, Гурьевой Татьяной Алексеевной 3/9, на основании Постановления ГКО от 27.02.1931 г. № 931, свидетельства нотариальной конторы от 19.02. 1938 г. № 2932, Юсуповой Галиной Алексеевной 1/9 свидетельства нотариальной конторы от 19.02.1938 г. № 2932. Площадь земельного участка, согласно данного заключения (совместно с владением № 241) указана 1400 кв.м.

По данным текущей технической инвентаризации, проведенной 01.07.2008 г., домовладение по адресу: г. Тула, зареченский район, ул. М.Горького, д. 241а расположено (совместно с домовладением № 241) на земельном участке по документам 1400 кв.м., по фактическому пользованию на земельном участке, площадью 1415 кв.м. Документов, содержащих сведения об отводе, закреплении земельного участка за указанным домовладением в материалах инвентарного дела не имеется.

Исходя из приведенных выше положений законодательства, действующего на момент приобретения истцами права собственности на домовладение, у них возникло право пользования и земельным участком, в связи с чем, земельный участок по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. М.Горького, д. 241а находится в законном пользовании истцов.

В судебном заседании установлено и сторонами не оспаривалось, что при жизни Телькушовым В.С. было получено разрешение главы администрации Зареченского

района г. Тулы № 706 от 24.06.1998 г. на строительство одноэтажной жилой пристройки размером 3,70м х 4,80 м на месте пристройки литер в1; веранды размером 2,10 м х 4,80 м на земельном участке домовладения № 241а по ул. М.Горького г. Тулы. Однако возведение литера В2 и литера в4 произведены с нарушением указанного постановления. Между тем, данные постройки возведены на земельном участке, находящемся в пользовании собственника, собственными силами на собственные денежные средства.

Письмом Администрации г. Тулы № 16255-к от 11.11.2014 г. и письмом территориального управления администрации г. Тулы по Зареченскому району № ТУЗ – 1438 от 18.11.2014 г. истцам в удовлетворении их заявление о введение в эксплуатацию самовольно возведенных построек было отказано.

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

В соответствии с техническим заключением ООО «Элит-Проект», основные строительные конструкции жилой пристройки литер В2, открытого крыльца литер в4, входящие в состав домовладения № 241а по ул. М.Горького г. Тулы, находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Видимых повреждений и деформаций, свидетельствующих о снижении прочностных характеристик конструктивных элементов строений, не зафиксировано. Строительные работы произведены в соответствии с техническими условиями на производство общестроительных работ. Объемно-планировочные и конструктивные решения, принятые застройщиком при возведении обследуемых строений отвечают требованиям безопасности, долговечности, эксплуатационным характеристикам, санитарно-эпидемиологическим требованиям по охране здоровья и окружающей природной среды, предъявляемым к жилым домам в соответствии с требованиями СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные». Обследуемые строения пригодны для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению.

Указанное техническое заключение подготовлено надлежащими специалистами ООО «Элит-Проект», имеющего лицензию на выполнение работ по обследованию технического состояния зданий и сооружений, а потому выводам, содержащимся в данном заключении оснований не доверять у суда не имеется, в связи с чем, суд придает данному заключению доказательственное значение.

В материалах дела имеются заявления собственником соседних домовладений – Анурова В.М. и Териной Л.Г., в которых они выразили свое согласие на сохранение жилого дома № 241а по ул. М.Горького г. Тулы в реконструированном состоянии.

Таким образом, оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что сохранение самовольно возведенных построек не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц – собственников соседних домовладений и не создает угрозу жизни и здоровья граждан, постройки расположены на земельном участке, который находится в фактическом пользовании истцов, в связи с чем, исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

Разрешая требования об изменении идеальных долей собственников домовладения № 241а по ул. М.Горького г. Тулы, суд приходит к следующему.

На основании ч.3 ст.245 ГК РФ участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

Согласно имеющегося в материалах дела заключения ООО «Элит-Проект» с учетом самовольно возведенных построек доли в домовладении № 241а по ул. М.Горького г.Тулы распределяются следующим образом: Телькушов А.С. – 10/33 доли, Телькушов В.С. – 23/33 доли.

При таких обстоятельствах суд полагает возможным изменить идеальные доли собственников домовладения № 241а по ул. М.Горького г. Тулы и, с учетом оформления истцами своих наследственных прав после смерти Телькушова В.С., полагает возможным признать за Телькушовой Н.Ф. право собственности на 23/99 долей указанного домовладения, за Телькушовым С.В. – на 46/99 долей, за Телькушовым А.С. – на 10/33 долей в право общей долевой собственности.

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

исковые требования Телькушовой Ферюде Назиповны и Телькушова Сергея Вячеславовича удовлетворить.

Сохранить в реконструированном виде жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. М.Горького, д. 241а с учетом возведенных построек: литер В2 и литер в4, общей площадью 57,3 кв.м.

Изменить идеальные доли собственников домовладения № 241а по ул. М.Горького Зареченского района г.Тулы, признав: за Телькушовой Ферюде Назиповной право собственности на 23/99 долей в праве на домовладение, за Телькушовым Сергеем Вячеславовичем право собственности на 46/99 долей в праве на домовладение, за Телькушовым Александром Сергеевичем право собственности на 10/33 долей в праве на домовладение, расположенное по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. М.Горького, д. 241а.

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 26 февраля 2015 года.

Председательствующий *подпись* О.В. Климова
Копия верна.

Судья *подпись*

Секретарь судебного заседания Исаенкова Д.С. *подпись*
«30» 03. 2015 г.

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-242/2015 Зареченского районного суда г. Тулы.

Справка:

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ
СИЛУ «30» 03. 2015 г.

Судья *подпись*

СЕКРЕТАРЬ *подпись*