

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 сентября 2015 года

город Тула

Привокзальный районный суд г. Тулы в составе: председательствующего Сафроновой И.М., при секретаре Рогожиной Н.А., с участием представителя истца Крутиковой Т.Н. по доверенности Исайчевой А.Д., рассматривал в открытом судебном заседании в помещении Привокзального районного суда г. Тулы гражданское дело №2-1413/2015 по исковому заявлению Крутиковой Татьяны Николаевны к администрации г.Тулы, Главному управлению администрации г.Тулы по Привокзальному территориальному округу, Министерство имущественных и земельных отношений Тульской области о сохранении жилого дома в реконструированном виде с учетом самовольных построек и признании права собственности на жилой дом,

установил:

Крутикова Т.Н. обратилась в суд с иском к администрации г.Тулы, Главному управлению администрации г.Тулы по Привокзальному территориальному округу, Министерство имущественных и земельных отношений Тульской области о сохранении жилого дома в реконструированном виде с учетом самовольных построек и признании права собственности на жилой дом, мотивируя свои требования тем, что истцу Крутиковой Т.Н., принадлежит на праве собственности земельный участок по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Садовая, д. 19, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 17 августа 2015 года. На указанном земельном участке расположен жилой дом, также находящийся у истца в собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 71 АБ № 322212 от 20 февраля 2007 года. Жилой дом по указанному адресу был унаследован Крутиковой Т.Н. после смерти ее отца Зайцева Н.Н., что подтверждается копией свидетельства о праве на наследство по завещанию от 18 ноября 2006 года, удостоверенного нотариусом г. Тулы Зюзиной Л.Ю. Право собственности на земельный участок было признано за истцом на основании решения Привокзального районного суда г. Тулы от 19 декабря 2011 года. Изначально площадь указанного жилого дома составляла 51,1 кв.м. Однако, в соответствии с техническим паспортом жилого дома от 29 января 2015 года фактическая площадь дома увеличилась и составляет 277,3 кв.м., что также подтверждается кадастровой выпиской на жилой дом от 03 марта 2015 года. Увеличение площади жилого дома произошло ввиду того, что в ходе эксплуатации жилого дома по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая гора, ул. Садовая, д. 19, Крутиковой Т.Н. были возведены: 2-х этажная жилая пристройка лит. А2, подвал лит. под А2, открытое крыльцо лит. а2. В соответствии с техническим паспортом жилого дома от 29 января 2015 года строительство указанных объектов было произведено истцом без получения соответствующего разрешения. В соответствии с техническим заключением ООО «Альянс-Капитал» конструктивные решения и строительные материалы жилых пристроек лит. А2, подвала лит. под А2, открытого крыльца лит. а2 к жилому дому, расположенному по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая гора, ул. Садовая, д. 19, соответствуют современным техническим, экологическим и противопожарным нормам и правилам, пригодны для эксплуатации, не нарушают права и законные интересы третьих лиц и лиц, в нем проживающих, не

создают угрозу жизни и здоровью граждан. Нарушения СНиП у указанных объектов отсутствуют. Из технического паспорта на жилой дом усматривается, что расположение возведенных строений согласовано с ресурсоснабжающими организациями. Сохранение самовольных построек не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Соседи Крутиковой Т.Н. подтверждают данный факт в заявлениях, приложенных к исковому заявлению. 14 апреля 2015 года истцом были поданы заявления в администрацию г. Тулы и Главное управление администрации г. Тулы по Привокзальному территориальному округу с просьбой о вводе в эксплуатацию указанных самовольных построек. На данные заявления получены отказы администрации г. Тулы от 23 апреля 2015 года и Главного управления администрации г. Тулы по Привокзальному территориальному округу от 17 апреля 2015 года во вводе в эксплуатацию возведенных самовольных построек. Таким образом, узаконить самовольные постройки, расположенные по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Садовая, д. 19, истец может только в судебном порядке. Как уже было указано выше, земельный участок, расположенный по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Садовая, д. 19, на котором расположен указанный жилой дом и возведенные на нем самовольные постройки, находится у Крутиковой Т.Н. в собственности. Жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Садовая, д. 19, также принадлежит истцу на праве собственности. Полагает, что право собственности на возведенные истцом строения должно быть признано за ней как за полноправной собственницей домовладения. Истцом была произведена реконструкция жилого дома, располагающегося по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Садовая, д. 19, путем возведения жилых пристроек лит. А2, подвала лит. под А2, открытого крыльца лит. а2. На основании изложенного истец просит суд сохранить жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Садовая, д. 19, в реконструированном виде: общей площадью 277,3 кв.м., состоящем из жилого дома лит. А, 2-ого этажа лит. А, жилой пристройки лит. А1, жилой пристройки лит. А2, подвала лит. под А2, погреба лит. под А, погреба лит. под А1, пристройки лит. а, открытого крыльца лит. а2, с надворными постройками - гаражом лит. Г1, уборной лит. Г2, канализационным колодцем лит. V, канализацией лит. Признать за Крутиковой Татьяной Николаевной право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Садовая, д. 19, общей площадью 277,3 кв. м., состоящий из жилого дома лит. А, 2-ого этажа лит. А, жилой пристройки лит. А1, жилой пристройки лит. А2, подвала лит. под А2, погреба лит. под А, погреба лит. под А1, пристройки лит. а, открытого крыльца лит. а2, с надворными постройками - гаражом лит. Г1, уборной лит. Г2, канализационным колодцем лит. V, канализацией лит. VI.

Истец Крутикова Т.Н. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, в искомом заявлении просила рассмотреть дело в ее отсутствие.

Представитель ответчика администрации г. Тулы по доверенности Забельникова Н.И. в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрении дела извещена надлежащим образом, представила суду ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя ответчика.

Представитель ответчика Главного управления администрации г. Тулы по Привокзальному территориальному округу по доверенности Забельникова Н.И. в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрении дела извещена

надлежащим образом, представила суду ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя ответчика.

Представитель ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области в судебное заседание не явился о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, сведений об уважительности причин неявки суду не представил, об отложении разбирательства по делу не просил.

Суд, в соответствии со ст. 167 ГПК РФ, с учетом мнения представителя истца, счел возможным рассмотреть данное дело в отсутствие неявившихся лиц.

Представитель истца Крутиковой Т.Н. по доверенности Исайчева А.Д. в судебном заседании поддержала заявленные исковые требования, дала показания аналогичные изложенным в исковом заявлении, просила суд их удовлетворить.

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

Согласно позиции Европейского суда по правам человека, судебное разбирательство должно осуществляться посредством такого механизма, который обеспечивает наиболее эффективную судебную защиту для целей полного восстановления нарушенных прав и охраняемых законом интересов, создание чрезмерных правовых препятствий при разрешении спора является недопустимым. Концепция собственности или имущества толкуется Европейским судом по правам человека очень широко и включает в себя широкий спектр экономических интересов субъектов права, которые могут быть нарушены при деятельности органов государственной власти, вводящих ограничения права собственности.

В силу статьи 222 ГК РФ (в ред. от 29.06.2015 года) 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.

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 указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

По смыслу закона, пристрой - это часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену. Пристрой может иметь внутреннее сообщение с основным зданием.

Так, под реконструкцией в силу статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (п. 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

В случае возведения пристройки к уже существующему жилому дому, зарегистрированному на праве собственности за гражданином, следует 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 либо квартира, включающие 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, а не на пристройку к квартире либо дому.

Разрешая иски о признании права собственности, судом установлено, что истец Крутикова Т.Н. является собственником жилого дома, общей площадью 51,10 кв.м. с надворными постройками и земельного участка площадью 798 кв.м., с кадастровым номером 71:30:070710:42, относящегося к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование индивидуальный жилой дом, расположенных по адресу: г. Тула, Привокзальный район, ул. Садовая (бывший п. Косая Гора), дом 19, на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию от 18.11.2006 года, выданного нотариусом г. Тулы Зюзиной Л.Ю. 18.11.2006 года, реестровый номер 10906, зарегистрированного 20.02.2007 г. № 71-71-21/004/2007-063, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 20.02.2007 г. серии 71-АБ № 322212, и на основании решения Привокзального районного суда г. Тулы от 19.12.2011 года, вступившего в законную силу 30.12.2011 года, зарегистрированного 14.02.2012 года № 71-71-01/014/2012-222, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, повторно выданного 17.08.2015 года.

Из технического паспорта на объект индивидуального жилищного строительства по адресу: г. Тула, Привокзальный район, ул. Садовая, д.19, составленного по состоянию на 29.01.2014 г., следует, что истцом были возведены: второй этаж лит. А, лит. А2, подвал лит. под А2, открытое крыльцо лит. а2, без сноса ранее возведенных построек лит А, лит А1, без соответствующего разрешения, в результате чего площадь жилого дома увеличилась с 51,1 кв.м. до 277,3 кв.м.

Согласно примечанию к ситуационному плану, приложенному к техническому паспорту на вышеуказанный жилой дом, площадь земельного участка по документам и по фактическому пользованию составляет 798 кв.м. Таким образом, самовольные постройки осуществлены на земельном участке, находящемся в собственности застройщика, возведением самовольной постройки целевое использование земельного участка не нарушено.

Статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что за разрешением на строительство на земельном участке и разрешением на ввод объекта в эксплуатацию застройщик с приложением названных

в этих статьях документов должен обращаться в уполномоченный на то федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Как установлено судом, истец Крутикова Т.Н. в установленном порядке обращалась с заявлением об узаконении самовольно возведенных строений, расположенных по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, пос. Косая Гора, ул. Садовая, д. 19.

Однако, как следует из ответа администрации г. Тулы от 23.04.2015 года исх. №7555-К, в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство не может быть выдано на построенные объекты. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется при наличии документов, предусмотренных ч.3 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, в том числе разрешения на строительство, в связи с чем, администрация города Тулы отказывает Крутиковой Т.Н. в выдаче разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию самовольно возведенных строений (лит. А2, подвал под лит. А2, открытое крыльцо лит. а2), расположенных по адресу: г. Тула, Привокзальный район, пос. Косая Гора, ул. Садовая, д. 19.

Таким образом, судом установлено, что истец предпринимала меры к легализации реконструированного ею объекта недвижимости, а с учетом выше установленных обстоятельств, отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске.

Согласно техническому заключению, выполненному ООО «Альянс - капитал» № 71/877 по состоянию на 13.04.2015 года, техническое состояние частей жилого дома (лит. А, А2, под А2, а2), расположенного по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Садовая, д.19, характеризуется как работоспособное, износ средний, нарушения СНиП отсутствуют. Конструктивные решения и строительные материалы частей жилого дома (лит. А, А2, под А2, а2), соответствует современным техническим, экологическим, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам. Части жилого дома (лит. А, А2, под А2, а2) пригодны для эксплуатации, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает права и законные интересы третьих лиц, возможна дальнейшая эксплуатация по своему прямому назначению.

Суд, оценивает данное заключение эксперта в совокупности со всеми представленными доказательствами, как относимое, допустимое, достоверное доказательство, поскольку оно дано экспертом ООО «Альянс-капитал» по квалификации по проведению строительной экспертизы и сертификаты соответствия НП «Палаты судебных экспертов на право производства судебных строительных экспертиз по специальностям: «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их стоимости», «Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела», и другое, учитывая большой стаж работы эксперта.

Представленные суду товарные чеки и накладные на приобретение строительных материалов подтверждают факт возведения истцом объектов капитального строительства на свои средства.

Исходя из 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 права собственности и других

вещных прав", 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.

Так судом установлено, что истец предпринимала меры к легализации самовольно реконструированного объекта капитального строительства, что подтверждается письмом администрации г. Тулы от 23.04.2015 г. № 7555-К.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что при реконструкции домовладения по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Садовая, д.19, без соответствующего разрешения, права и законные интересы третьих лиц не нарушены, домовладение в реконструированном виде не представляет угрозу жизни и здоровью граждан, реконструкция произведена на земельном участке, находящемся в собственности истца, поэтому суд находит искимые требования о признании за Крутиковой Т.Н. право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Садовая, д.19, площадью 277,3 кв.м., законными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Крутиковой Татьяны Николаевны удовлетворить полностью.

Признать за Крутиковой Татьяной Николаевной право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Садовая, д.19, в реконструированном виде площадью 277,3 кв.м., лит. А, 2-ого этажа лит. А, жилая пристройка лит. А1, жилая пристройка лит. А2, подвала лит. под А2, погреб лит. под А, погреб лит. под А1, пристройка лит. а, открытое крыльцо лит. а2, с надворными постройками.

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

Председательствующий

(подпись)

И.М. Сафронова

Подлинное решение (определение)
находится в гражданском деле
№ 7-1413/1-2015 года в
Привокзальном районном суде г.Тулы
Подпись *(подпись)*

КОПИЯ ВЕРНА
Судья: *(подпись)*
Секретарь: *(подпись)*

Решение
вступило в законную
силу
«27» 10 2015
Судья: *(подпись)*
Секретарь: *(подпись)*