

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

8 сентября 2014 года

г. Тула

Центральный районный суд г. Тулы в составе:

председательствующего Жигулиной М.А.,

при секретаре Перейма Я.К.,

с участием представителя истца Бормотова В.М., представителя по доверенности Трунова С.С., представителя ответчика Администрации г. Тулы по доверенности Михеева С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2- 2568/2014 по иску Бормотова Вячеслава Михайловича к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, администрации г. Тулы, Территориальному управлению администрации г. Тулы по Центральному району г. Тулы, Финансовому управлению администрации г. Тулы о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права общей долевой собственности на реконструированный объект, изменении долей в праве общей долевой собственности,

установил:

Бормотов В.М. обратился в суд с иском, впоследствии уточненным, к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, администрации г. Тулы, Территориальному управлению администрации г. Тулы по Центральному району г. Тулы, Финансовому управлению администрации г. Тулы о сохранении жилого дома №49 по ул. Ак. Павлова г. Тулы в реконструированном состоянии: в составе лит. А – основного строения, лит. А1 – жилой пристройки, лит. А2 – незавершенного строительством объекта, лит. а – веранды, лит. а1 – навеса и лит. Г – сарая, общей площадью 115,4 кв.м, признании права общей долевой собственности в размере 44/50 долей на реконструированный объект, определении доли Администрации г. Тулы в праве собственности на реконструированный объект в размере 6/50.

В обоснование заявленных требований истец указал, что ему на основании договора дарения от 6.09.1974 года принадлежит  $\frac{3}{4}$  доли в праве собственности на жилой дом №49 по ул. Ак. Павлова г. Тулы.  $\frac{1}{4}$  доля в праве собственности на указанный дом ранее принадлежала РАЙФО Центрального райисполкома, в настоящее время принадлежит муниципальному образованию г.Тулы.

Жилой дом расположен на земельном участке площадью 529 кв.м, отведенном для постройки жилого дома решением исполнительного комитета городского совета депутатов трудящихся №3т 59-22 от 16.06.1959 года.

В процессе эксплуатации данного жилого дома, истцом была произведена его реконструкция, а именно: уменьшен в размерах жилой дом лит. А и возведены жилая пристройка лит. А1, веранда лит. а, незавершенный строительством объект лит. А2, навес лит. а1. Все указанные объекты являются пристройками к жилому дому лит. А и возведены в пределах границ земельного участка без получения соответствующих разрешений.

В согласовании реконструкции и выдаче разрешения на ввод эксплуатацию реконструированного объекта Администрацией г. Тулы отказано, поскольку отсутствует разрешение на строительство.

Согласно техническому заключению ООО «ТулЭксперСтрой» - специализированной организации, имеющей свидетельство о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, основные конструкции строений находятся в хорошем техническом состоянии, видимые деформации отсутствуют, возможна безаварийная эксплуатация существующих конструкций на протяжении нормативного срока службы. Сохранение самовольных построек на месте не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

В судебном заседании:

Истец Бормотов В.М., его представитель по доверенности Трунов С.С., заявленные требования поддержали по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просили суд их удовлетворить.

Представитель ответчика Администрации г. Тулы по доверенности Михеев С.В. возражал против удовлетворения исковых требований, ссылаясь в обоснование своих возражений относительно исковых требований на то, что возможность по легализации самовольных построек в ходе проведенной реконструкции, может быть реализована путем признания права истца на самовольные строения в судебном порядке. Вместе с тем, изменение долей собственников жилого дома в результате такого признания не должно влечь нарушения прав и законных интересов другого собственника. Согласия второго собственника на изменения объекта недвижимости, находящегося в общей собственности не было получено, никаких мер для получения такого согласия Бормотов В.М. не принимал.

По данным первичного технического учета общая площадь жилого дома составляла 58 кв.м, доля администрации г. Тулы (правопреемника РАЙФО Центрального района г. Тулы) составляла  $\frac{1}{4}$ , что соответствовало 14,5 кв.м площади жилого дома. В результате произведенной реконструкции площадь жилого дома увеличилась, а лит. А (основного строения) в его составе уменьшилась, уменьшилась и жилая площадь, приходящаяся на долю Администрации г. Тулы.

Самовольные строения возведены на земельном участке, не отведенном для целей строительства в установленном законом порядке.

Представитель третьего лица Министерства имущественных и земельных отношений не явился, извещен, в своих возражениях относительно исковых требований просил рассмотреть дело в его отсутствие. В обоснование своих возражений указал на отсутствие предусмотренных законом оснований для оставления на месте самовольных строений, отсутствие доказательств принятия истцом мер к получению необходимых разрешений на возведение самовольных строений, возведения строений за свой счет. Доказательств соответствия строений нормам градостроительного законодательства, а также требованиям пожарной безопасности.

Представители ответчиков Территориального управления г. Тулы по Центральному району, Финансового управления администрации г. Тулы не явились, извещены надлежащим образом, о причинах своей неявки суд не уведомили. Ходатайств и возражений относительно иска не заявлено.

Руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Выслушав объяснения истца Бормотова В.М., его представителя по доверенности Трунова С.С., представителя ответчика Администрации г. Тулы по доверенности Михеева С.В., допросив свидетелей Кузина С.В., Степанова Е.В.,

Тарасова И.Н., исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

Земельный участок площадью 529, 7 кв. м по указанному адресу (ранее: квартал 193 Рогожинского поселка), был отведен по решению Исполнительного комитета Тульского городского Совета депутатов трудящихся №3т 59-22 от 16.06.1959 года УКС Горисполкома для переноса (строительства) жилого дома Жигулиной В.И.

До 14.08.1967 года жилой дом №49 по ул. Ак. Павлова г. Тулы находился в долевой собственности Жигулиных Веры Ивановны и Александра Сергеевича в размере  $\frac{3}{4}$  и  $\frac{1}{4}$  долей соответственно.

С 14.08.1967 года домовладение находилось в долевой собственности Жигулиных Марии Васильевны (право на  $\frac{3}{4}$  доли возникло в результате наследования) и Александра Сергеевича ( $\frac{1}{4}$ ).

С 6.06.1973 года право на  $\frac{1}{4}$  долю в праве собственности на указанный жилой дом в результате нотариально оформленных сделок перешло к РАЙФО Центрального района г. Тулы, а с 6.09.1974 года - право на  $\frac{3}{4}$  доли перешло к Бормотову В.М.

Право Бормотова В.М. на  $\frac{3}{4}$  долей в праве собственности на указанный жилой дом возникло на основании договора дарения от 6.09.1974 года, зарегистрированного в БТИ 18.09.1974 года.

В настоящее время спорный жилой дом находится в общей долевой собственности истца Бормотова В.М. - в размере  $\frac{3}{4}$  долей и Муниципального образования г. Тулы -  $\frac{1}{4}$  доли, ранее принадлежащей РАЙФО Центрального района г. Тулы.

Право собственности названных сосособственников зарегистрировано в установленном законом порядке.

В период проживания Бормотова В.М. в указанном жилом доме им за свой счет и собственными силами возведены следующие строения: лит. А1 - жилая пристройка, лит. А2 - незавершенный строительством объект, лит. а - веранда, лит. а1 - навес и лит. Г - сарай; а в лит. А - основном строении, произведена перепланировка, приведшая к уменьшению размеров помещения.

Все возведенные строения расположены в пределах ранее предоставленного земельного участка.

Изложенные обстоятельства подтверждаются данными технических паспортов на жилой дом №49 по ул. Ак. Павлова г. Тулы, показаниями допрошенных свидетелей Кузина С.В., Степанова Е.В., Тарасова И.Н., которые последовательны, непротиворечивы, согласуются между собой и дополняют объяснения истца.

На возведение вышеперечисленных строений, на реконструкцию лит. А разрешение Бормотовым В.М. не предъявлено.

Анализируя изложенное, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 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.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 222 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ) самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом 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. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 ст. 222 ГК РФ (п. 2 ст. 222 ГК РФ).

Данная норма определяет, что 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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему её лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Как следует из технического заключения ООО «ТулЭкспертСтрой» от 11.02.2014 года в жилом доме (лит. А) выполнена перепланировка, а именно: демонтированы перегородки в помещении №3, что повлекло изменение площади до 21,9 кв.м, перенесена перегородка между помещениями №1 (площадь стала 5,1 кв.м, №2 (площадь стала 8,5 кв.м), за счет использования отделки площадь лит. А уменьшилась до 35,5 кв.м. Техническое состояние конструктивных элементов строения лит. А оценивается как хорошее. Возведенные к лит. А лит. А1, А2, а, а1 находятся в хорошем состоянии, возможна их безаварийная эксплуатация на протяжении нормативного срока службы. Качество строительства и характеристики примененных строительных материалов при перепланировке, при существующих нагрузках обеспечивает безаварийную эксплуатацию строений в течение нормативного срока. Самовольные строения не нарушают архитектурных, строительных, противопожарных правил и норм, санитарно-эпидемиологические требования по охране здоровья и окружающей среды. Оставление на месте указанных строений не несет опасности для жизнедеятельности человека, строения пригодны для дальнейшей эксплуатации в соответствии с функциональным назначением.

Оснований не доверять указанному заключению у суда не имеется, так как изложенные в нем выводы сделаны организацией, имеющей соответствующий допуск на осуществление названных работ, и научно обоснованы, а поэтому суд расценивает данное заключение как доказательство, соответствующее требованиям относимости, допустимости и достоверности.

Доказательств наличия обстоятельств, свидетельствующих о том, что названные самовольно возведенные строения нарушают права и законные интересы других лиц, а также создают угрозу жизни и здоровью граждан, суду не представлено.

Жилой дом соответствует требованиям пожарной безопасности, о чем свидетельствует справка 1 пожарной части УГПС УВД Тульской области.

Таким образом, вышеприведенные доказательства в совокупности подтверждают, что самовольные строения лит. А1 – жилая пристройка, лит. А2 – незавершенный строительством объект, лит. а – веранда, лит. а1 – навес, а также лит. А – основное строение с учетом произведенной перепланировки, представляют собой единый объект недвижимости, возникший в результате реконструкции ранее существовавшего лит. А. А установленные в ходе обследования объекта пригодность строений для дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению и отсутствие угрозы здоровью и

жизни граждан, позволяют сохранить на месте объект недвижимости – жилой дом №49 по ул. Ак. Павлова г. Тулы в реконструированном виде.

Притязаний иных лиц в отношении указанных строений не установлено.

Возражений по поводу сохранения на месте указанных самовольных строений, требований о сносе со стороны совладельца жилого дома и земельного участка Администрации г. Тулы, а также третьих лиц не заявлено.

Пунктом 5 ст. 1 ЗК РФ установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

В соответствии с положениями п. 2 ст. 271 ГК РФ, 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.

Исходя из положений главы четвертой Земельного кодекса РФ, определяющей виды права владения (пользования) земельными участками и установленных по делу обстоятельств, суд приходит к выводу о том, что земельный участок находится во владении и пользовании Бормотова В.М. на праве постоянного (бессрочного) пользования, Администрация г. Тулы как орган местного самоуправления осуществляет права владельца земельного участка, государственная и муниципальная собственность на который на момент рассмотрения дела по существу не разграничена.

С учетом установленных по делу обстоятельств, и вышеприведенных норм материального права, суд считает установленным, что в связи с переходом к Бормотову В.М. права собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Ак. Павлова, д. 49, к ним на законных основаниях перешло и право пользования земельным участком, на котором он расположен в том же объеме, что и у прежнего собственника объекта недвижимости, соразмерно принадлежащей ему доле.

Разрешая требования истца об изменении идеальных долей совладельцев жилого дома, и принимая во внимание возражения Администрации г. Тулы, суд руководствуется следующим.

В силу положений пунктов 2, 3 ст. 245, п. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия – в порядке, устанавливаемом законом. Действующее законодательство предполагает возможность приращения имущества, находящегося в общей долевой собственности за счет действий одного или всех участников общей собственности. Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

Участник общей 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.

Согласно заключению №179 ООО «Бюро Независимых Экспертиз «Индекс-Тула» по расчету долей собственников жилого дома №49 по ул. Ак. Павлова г. Тулы

с учетом сохранения объекта недвижимости после произведенной реконструкции доля Муниципального образования г. Тула составляет 12/100 (6/50 или 3/25), что соответствует площади дома в размере 14,33 кв.м, которая ранее приходилась на 1/4 долю РАЙФО Центрального района г. Тулы, доля Бормотова В.М. составит 88/100 (44/50 или 22/25), что соответствует площади дома в размере 101,07 кв.м.

Поскольку изменение размера долей не влечет изменения объема права Муниципального образования г. Тула на жилой дом №49 по ул. Ак. Павлова г. Тулы, суд находит обоснованными искивые требования Бормотова В.М. об изменении идеальных долей собственников указанного жилого дома и признания за ним права собственности на 44/50 (22/25) доли жилого дома №49 по ул. Ак. Павлова г. Тулы в составе строений: лит. А1, лит. А2, лит. а, лит. а1, лит. А, лит. Г.

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

решил:

исковые требования Бормотова Вячеслава Михайловича удовлетворить.

Сохранить в реконструированном виде жилой дом №49 по ул. Ак. Павлова г. Тулы в составе: лит. А – основного строения, лит. А1 – жилой пристройки, лит. А2 – незавершенного строительством объекта, лит. а – веранды, лит. а1 – навеса, общей площадью 115,4 кв.м и сохранить на месте самовольное строение лит. Г – сарай.

Признать за Бормотовым Вячеславом Михайловичем право общей долевой собственности на жилой дом №49 по ул. Ак. Павлова г. Тулы в составе: лит. А – основного строения, лит. А1 – жилой пристройки, лит. А2 – незавершенного строительством объекта, лит. а – веранды, лит. а1 – навеса, общей площадью 115,4 кв.м., лит. Г – сарай, в размере 44/50 (22/25) долей.

Определить долю Муниципального образования г. Тула в праве общей долевой собственности на жилой дом №49 по ул. Ак. Павлова г. Тулы в составе: лит. А – основного строения, лит. А1 – жилой пристройки, лит. А2 – незавершенного строительством объекта, лит. а – веранды, лит. а1 – навеса, общей площадью 115,4 кв.м., лит. Г – сарай, в размере 6/50 (3/25) долей.

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

Решение в окончательной форме принято 12.09.2014 года.

Судья: /подпись

