

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 декабря 2012 года

город Тула

Привокзальный районный суд города Тулы в составе:
председательствующего Михайловой Г.М.,
при секретаре Кабановой Н.О.,
с участием
представителя истца Новиковой Н.М. по доверенности Трунова С.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Привокзального районного
суда г. Тулы гражданское дело № 2-1339/2012 по иску Новиковой Нины
Михайловны, Новиков Сергей Анатольевича к Территориальному управлению
администрации г. Тулы по Привокзальному району, Администрации г. Тулы,
Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о
признании права общей долевой собственности на самовольно возведенную
постройку,

у с т а н о в и л:

Новикова Нина Михайловна, Новиков Сергей Анатольевич обратились в суд с
иском к Территориальному управлению администрации г. Тулы по Привокзальному
району, Администрации г. Тулы, Министерству имущественных и земельных
отношений Тульской области о признании права общей долевой собственности на
самовольно возведенную постройку лит. А1 – незавершенный строительством объект,
расположенный по адресу: г.Тула, Привокзальный район, п. Мясново, 3-й Клинской
проезд/ ул. Верхняя Выселковая, д. 3/54.

Истцы мотивировали свои требования тем, что им на праве общей долевой
собственности принадлежит жилой дом по вышеуказанному адресу, при этом доля в
праве Новикова С.А. составляет 8/9, Новиковой Н.М. 1/9. Указанный жилой дом,
находится на земельном участке площадью 498,16 кв.м., который принадлежит
истцам по праву общей долевой собственности. За свой счет и своими собственными
силами, истцы возвели пристройку лит. А1 – незавершенный строительством
объект, в границах принадлежащего им земельного участка. В техническом паспорте
по состоянию на 26.07.2012г. указано, что на реконструкцию лит. лит. А, а, а,1
жилого дома за счет возведения лит. А1 незавершенного строительством объекта
разрешение не предъявлено. Из свидетельства о государственной регистрации права
собственности и технического паспорта видно, что фактическая общая площадь 55, 2
кв.м. лит. лит. А, а, а1 не изменилась. Данные литеры входят в состав жилого дома и
в отношении них выданы свидетельства о государственной регистрации права
собственности, как на завершенный строительством объект. Таким образом, в
составе дома самовольной является только лит. А1. О необходимости получения
разрешения на возведение указанного строения истцам известно не было. Они
обращались в Администрацию г. Тулы с заявлением о выдаче акта ввода в
эксплуатацию самовольно возведенного истцами строения лит. А1, входящей в
состав жилого дома № 54/3 по ул. В. Выселковая/3-й Клинской проезд Мясново в
Привокзальном районе г. Тулы, однако им было отказано в этом, при этом
разъяснено, что выдача разрешений на строительство и разрешение на ввод объектов
в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном ст. 51 и 55
Градостроительного кодекса РФ. Разъяснено право на обращение в суд. Согласно

техническому заключению №011/1/СТЭ от 13.08.2012 года, изготовленному ООО «ТулЭкспертСтрой», на основании проведенного обследования и с учетом того, что строение построено без нарушений, установлено, что основные строительные конструкции строения, расположенного по адресу: г. Тула, Привокзальный район, ул. В. Выселковая г. Тула, д. 54, находятся в хорошем техническом состоянии. Повреждений и деформаций, влияющих на несущую способность конструктивных элементов, при осмотре не зафиксировано. Самовольное строение не нарушает архитектурные, строительные, экологические, противопожарные правила и нормы, санитарно-эпидемиологические требования по охране здоровья окружающей среды в соответствии с СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноэтажные» и ФЗ №213 РФ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Обследуемое строение пригодно для дальнейшей эксплуатации, в соответствии с функциональным назначением. Возможна безаварийная эксплуатация существующих конструкций на протяжении нормативного срока службы и не несет опасности жизнедеятельности человека.

Истцы просили признать за ними право общей долевой собственности на самовольно возведенную пристройку: лит. А1, расположенную по адресу: г. Тула, Привокзальный район, Мясново, 3-й Клинской проезд/ул. В. Выселковая, д. 3/54, за Новиковой Н.М. на 1/9 долю, за Новиковым С.А. на 8/9 доли.

Истцы Новикова Н.М., Новиков С.А. в судебное заседание не явились, о месте и времени разбирательства дела извещены надлежащим образом, представили в суд заявление с просьбой рассмотреть дело в их отсутствие, в котором указали на поддержание исковых требований.

Представитель истца Новиковой Н.М. по доверенности Трунов С.С. в судебном заседании заявленные исковые требования поддержал по изложенным в иске основаниям. Дополнительно в обоснование иска пояснил, что истцы Новикова Н.М. и Новиков С.А. с целью улучшения своих жилищных условий, и поддержания домовладения в пригодном для целевого использования состоянии, произвели реконструкцию лит. А, а, а1, за счет возведения на собственные средства самовольного строения лит. А1, которое расположено в границах земельного участка, находящегося в собственности истцов. Самовольное строение соответствует строительным, пожарным, эпидемиологическим и другим нормам и правилам, его сохранение на месте не нарушает права и законные интересы других лиц, не создает угрозу для жизни и здоровья граждан. Притязания третьих лиц на самовольно возведенное строение отсутствуют. Разрешить спорные правоотношения во внесудебном порядке не представляется возможным. Просил признать право общей долевой собственности на самовольно возведенную пристройку лит. А1, расположенную по адресу: г. Тула, Привокзальный район, Мясново, 3-й Клинской проезд/ул. Верхняя Выселковая, д. 3/54, в следующих долях: за Новиковой Н.М. на 1/9 долю, за Новиковым С.А. на 8/9 доли.

Представитель ответчика Администрации г. Тулы в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства дела извещен надлежащим образом, представил в суд ходатайство с просьбой рассмотреть дело в ее отсутствие.

Представитель ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области по доверенности Мамаев В.А. в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства дела извещен надлежащим образом, представил в суд письменный отзыв, в котором указывает просьбу на рассмотрение дела в его отсутствие. В отзыве указал на непризнание иска, поскольку истцами не представлено доказательств, подтверждающих, что: самовольное строение возведено на основании разрешения на строительство; до

начала строительства истцы принимали меры к легализации самовольного строения; самовольное строение соответствует пожарным и санитарно-эпидемиологическим требованиям. Полагает, что отсутствуют правовые основания для судебной защиты.

Представитель ответчика Территориального управления администрации г.Тулы по Привокзальному району в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства дела извещен надлежащим образом, представил в суд заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Судом, в порядке ст. 43 ГПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Одежный Юрий Александрович.

Третье лицо Одежный Ю.А. в судебное заседание не явился, о времени и месте разбирательства дела извещен должным образом, о причинах неявки суду не сообщил.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ, суд рассмотрел дело в отсутствие не явившихся участников процесса.

Выслушав объяснения представителя истца Новиковой Н.М. по доверенности Трунова С.С., исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

Свидетельством о государственной регистрации права серии 71-АА №029750 подтверждается, что Новиков Сергей Анатольевич является собственником 8/9 доли жилого дома, расположенного по адресу: г.Тула, Привокзальный район, п. Мясново, 3-й Клинской проезд/Верхняя Выселковая, д. 3/54, общей площадью 55,2 кв.м., в том числе жилой 40,4 кв.м., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 апреля 2005 года сделана запись о регистрации №71-71-24/006/2005-026.

Свидетельством о государственной регистрации права серии 71-АВ №384119 подтверждается, что Новикова Нина Михайловна является собственником 1/9 доли жилого дома, расположенного по адресу: г.Тула, Привокзальный район, п. Мясново, 3-й Клинской проезд/Верхняя Выселковая, д. 3/54, общей площадью 55,2 кв.м., в том числе жилой 40,4 кв.м., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.10.2009 года сделана запись регистрации №71-71-24/007/2009-455.

То обстоятельство, что домовладение, расположенное по адресу: г. Тула, Привокзальный район, Мясново, проезд 3 Клинской/ ул. Верхняя Выселковая, д. №3/54, общей площадью 55,2 кв.м., принадлежит по праву общей долевой собственности Новикову Сергею Анатольевичу (8/9 доли) и Новиковой Нине Михайловне (1/9 доля), подтверждается выпиской из ЕГРП по состоянию на 29.11.2012 года.

Из технического паспорта на жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, Привокзальный район, п. Мясново, 3-й Клинской проезд/Верхняя Выселковая, д. 3/54, по состоянию на 26 июля 2012 года видно, что он зарегистрирован по праву общей долевой собственности за Новиковой Ниной Михайловной 1/9 доля и Новиковым Сергеем Анатольевичем 8/9 доли. В состав домовладения входят: лит. А незавершенным строительством объект площадью 34,5 кв.м., лит. а незавершенным строительством объект площадью 14,2 кв.м., лит. а1 незавершенным строительством объект площадью 6,5 кв.м, всего площадью 55,2 кв.м.. В паспорте содержатся сведения, что на реконструкцию лит. А, а, а1 жилого дома, за счет возведения лит. А1, площадью 17, 7 кв.м. незавершенного строительством объекта, разрешение не предъявлено. Из плана усматривается, что самовольное строение лит. А1, построено

в границах земельного участка, который изначально предоставлялся в бессрочное пользование под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности по реестру №3011 от 12.05.1956 года.

В настоящий момент земельный участок площадью 498, 16 кв.м., по указанному выше адресу, принадлежит по праву общей долевой собственности истцам Новиковой Н.М. 1/9 доля в праве, Новикову С.А. 8/9 доли в праве, что подтверждается: свидетельствами о государственной регистрации права и выпиской из ЕГРП по состоянию на 29.11.2012 года.

В силу ст. 222 ГК Российской Федерации 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.

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 настоящей статьи.

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 ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

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.

Таким образом, в п.1 ст.222 ГК Российской Федерации закреплено три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В силу ч. 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

То же положение нашло свое закрепление в ст. 271 ГК Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Согласно ч.3 ст.20 Земельного кодекса Российской Федерации право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или

муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется.

Выдача государственных актов, удостоверяющих право на земельный участок, было предусмотрено только с принятием Земельного кодекса РСФСР 1991 года (ст.31). По утвержденным Советом Министров РСФСР формам государственные акты выдавались органами местной администрации гражданам при предоставлении им в установленном порядке земель в собственность, владение, пользование, а также при перерегистрации прав на предоставленный ранее земельный участок. Указом Президента РФ от 24.12.1993 года №2287 признан недействующей ст. 31 ЗК РСФСР 1991 года, а указанное постановление Совета Министров РСФСР утратило силу в связи с принятием действующего Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно ст. ст. 25, 26 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, и удостоверяются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». К числу таких оснований ст. 8 ГК Российской Федерации отнесены, в частности, договоры, иные сделки, акты государственных органов и органов местного самоуправления, судебное решение.

По отношению к земельным участкам, когда они выделялись ранее и не могли быть объектом гражданского права, в соответствии с Порядком, утвержденным Роскомземом 20.05.1992 года, являются выданные акты, решения соответствующих органов о предоставлении земельных участков, а при их отсутствии – земельно-шнуровые и похозяйственные книги, другие документы. Таким образом, речь идет практически о любых документах, удостоверяющих право граждан на указанные участки. Суд также принимает во внимание, что ранее письмом Министерства ЖКХ РСФСР от 1987 года №20-15-1-4/Е-9808р разъяснялось, что в случае отсутствия землеотводных документов следует руководствоваться данными первичной инвентаризации, которые в дальнейшем определяют границы, размеры земельного участка индивидуального землевладения.

Согласно свидетельства о праве собственности серии 71-АГ №105004 от 09.04.2010г., Новиков Сергей Анатольевич является собственником 8/9 доли земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для возведения жилого одноэтажного деревянного дома с надворными постройками, общей площадью 498,16 кв.м., по адресу: г. Тула, п. Мясново, ул. Верхняя Выселковая, д. 54, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.04.2010г. сделана запись регистрации №71-71-01/002/2010-664.

Согласно свидетельства о праве собственности серии 71-АГ №105045 от 09.04.2010г., Новикова Нина Михайловна является собственником 1/9 доли земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для возведения жилого одноэтажного деревянного дома с надворными постройками, общей площадью 498,16 кв.м., по адресу: г. Тула, п. Мясново, ул. Верхняя Выселковая, д. 54, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.04.2010г. сделана запись регистрации №71-71-01/002/2010-664.

Из содержания искового заявления Новиковой Н.М. и Новикова С.А. объяснений представителя истца Новиковой Н.М. по доверенности Трунова С.С., письменных доказательств по делу, судом установлено, что самовольная постройка лит. А1, расположенная по адресу: г.Тула, Привокзальный район, п. Мясново, 3-й

Клинской проезд/Верхняя Выселковая, д. 3/54, возведена Новиковой Н.М. и Новиковым С.А. за счет собственных средств, с целью благоустройства жилого дома и улучшения жилищных условий, притязания третьих лиц отсутствуют.

В ЕГРП отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельный участок, расположенный по адресу: г. Тула, ул. В. Выселковая, д. 56, что подтверждается сообщением Управления Росреестра по Тульской области от 29.11.2012г. №01/065/2012-400. Жилой дом по указанному адресу на праве собственности зарегистрирован за Одежным Юрием Александровичем, что подтверждается выпиской из ЕГРП от 29.11.2012г. №01/065/2012-399.

Третье лицо Одежный Юрий Александрович, представил заявление, в котором указывает, что не имеет притязаний к Новикову С.А. и Новиковой Н.М. по поводу возведения пристройки к дому №54 по ул. В. Выселковая г. Тулы.

Из сообщения Управления Росреестра по Тульской области от 29.11.2012г. №01/065/2012-401 следует, что в ЕГРП отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на жилой дом и земельный участок по адресу: г. Тула, Привокзальный район, 3-й Клинской проезд, д.1.

Учитывая вышеизложенное, суд считает установленным, что при возведении истцами самовольной постройки не было нарушено прав и законных интересов смежных землепользователей и собственников домовладений.

Согласно техническому заключению №011/1/СТЭ от 13.08.2012 года, изготовленному ООО «ТулЭкспертСтрой», на основании проведенного обследования и с учетом того, что строение построено без нарушений, установлено, что основные строительные конструкции строения, расположенного по адресу: г. Тула, Привокзальный район, ул. В. Выселковая г. Тула, д. 54, находятся в хорошем техническом состоянии. Повреждений и деформаций, влияющих на несущую способность конструктивных элементов, при осмотре не зафиксировано. Самовольное строение не нарушает архитектурные, строительные, экологические, противопожарные правила и нормы, санитарно-эпидемиологические требования по охране здоровья окружающей среды в соответствии с СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноэтажные» и ФЗ №213 – РФ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Обследуемое строение пригодно для дальнейшей эксплуатации в соответствии с функциональным назначением. Возможна безаварийная эксплуатация существующих конструкций на протяжении нормативного срока службы и не несет опасности жизнедеятельности человека.

Изучив техническое заключение, принимая во внимание систему теоретических знаний и практических навыков в области конкретной науки, суд признает достоверным и допустимым данное техническое заключение, поскольку оно является достаточно полным, ясным, проведено компетентным органом, имеющим соответствующую лицензию.

Таким образом, при разрешении требования о признании права собственности на самовольную постройку, суд установил, что при ее возведении не допущено нарушений градостроительных, строительных, пожарных и иных норм и правил, постройка не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что единственным признаком самовольной постройки - лит. А1 является отсутствие разрешения на строительство и отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, в связи с чем, лит. А1 – незавершенный строительством объект, входящее в состав жилого дома № 54/3 по ул. В. Выселковая/3-й Клинской проезд Мясово в Привокзальном районе г. Тулы является самовольной постройкой, при возведении которой не допущены нарушения градостроительных, строительных и иных норм и правил, сохранение постройки

не создает угрозу жизни и здоровью граждан, она возведена на земельном участке, выделенном в установленном законом порядке, находящегося в собственности истцов, за счет собственных средств, притязания третьих лиц на нее отсутствуют.

Из сообщения администрации г. Тулы №1155к от 30.10.2012г., усматривается, что Новиков С.А. и Новикова Н.М. общались в Администрацию г. Тулы с заявлением о выдаче акта ввода в эксплуатацию самовольно возведенного ими строения лит. А1, входящей в состав жилого дома № 54/3 по ул. В. Выселковая/3-й Клинской проезд, Мясново в Привокзальном районе г. Тулы, им было отказано в этом, при этом разъяснено, что выдача разрешений на строительство и разрешение на ввод объектов в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном ст. 51 и 55 Градостроительного кодекса РФ. Разъяснено право на обращение в суд.

Таким образом, судом установлено, что Новиков С.А. и Новикова Н.М. принимали меры к легализации самовольно возведенной постройки, однако разрешить спорные правоотношения во внесудебном порядке не представилось возможным.

Оценивая собранные по делу доказательства с точки зрения их относимости, допустимости, достоверности, достаточную их взаимную связь, в их совокупности, суд находит требование истцов Новиковой Н.М. и Новикова С.А. о признании за ним права общей долевой собственности на самовольное строение обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Новиковой Нины Михайловны и Новикова Сергея Анатольевича удовлетворить в полном объеме.

Признать за Новиковой Ниной Михайловной, Новиковым Сергеем Анатольевичем право общей долевой собственности на самовольно возведенное строение: лит.А1 – незавершенный строительством объект, площадью 17,7 кв.м., расположенный по адресу: г. Тула, Привокзальный район, Мясново, 3-й Клинской проезд/ ул. Верхняя Выселковая, д. 3/54, а именно: за Новиковой Ниной Михайловной на 1/9 долю в праве, за Новиковым Сергеем Анатольевичем на 8/9 доли в праве.

Решение суда может быть обжаловано в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Привокзальный районный суд г. Тулы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Решение суда в окончательной форме изготовлено в совещательной комнате.

Председательствующий

Г.М. Михайлова

