

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 марта 2013 года

г. Тула

Пролетарский районный суд г. Тулы в составе:
председательствующего Кузнецовой Н.В.,
при секретаре Козлове Н.В.,
с участием:

представителя истца Пивцаева В.А. по доверенности Трунова С.С.,
ответчиков Заварзиной В.Д., Заварзина А.П.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Пролетарского районного суда г. Тулы гражданское дело № 2-480/2013 по исковому заявлению Пивцаева Владимира Анатольевича к Заварзину Анатолию Петровичу, Заварзиной Валентине Дмитриевне, Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, администрации г. Тулы, ТУ администрации г. Тулы по Пролетарскому району о признании права собственности на самовольно возведенные строения, выделе доли домовладения в натуре,

установил:

представитель Пивцаева В.А. по доверенности Трунов С.С. обратился в суд с иском к Заварзину А.П., Заварзиной В.Д., Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, администрации г. Тулы, ТУ администрации г. Тулы по Пролетарскому району о признании за Пивцаевым В.А. права собственности на самовольно возведенные строения: жилую пристройку литер А2; жилую пристройку литер а; пристройку литер а2, расположенные по адресу: г. Тула, ул. Кутузова, д. 52; произвести выдел его доли в натуре в общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Кутузова, д. 52, передав ему в собственность натуральную долю из общего имущества, состоящую из следующих помещений: в литере А помещение № 5 - жилую комнату площадью 11, 5 кв. м., помещение № 6 - жилую комнату площадью 24, 5 кв. м.

В обоснование заявленных требований сослался на то, что Пивцаеву В.А., принадлежит 1/2 доля жилого дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Кутузова, д. 52. Другими собственниками данного домовладения являются Заварзин Анатолий Петрович - 1/6 доля, Заварзина Валентина Дмитриевна - 1/6 доля, Заварзина Дарья Герасимовна - 1/6 доля, что подтверждается техническим паспортом по состоянию на 17 апреля 2012 года. Заварзина Дарья Герасимовна умерла 25 июля 2012 года. Единственным наследником Заварзиной Д.Г. является ее сын Заварзин Анатолий Петрович, который свои наследственные права до настоящего времени не оформил.

В 2006 году Пивцаев В.А. без получения соответствующего разрешения на строительство возвел жилую пристройку к вышеуказанному дому лит. А2 и пристройку лит. а2, переоборудовал жилую пристройку лит. а.

В составе данного домовладения имеется пристройка лит. а1, которая была самовольно переоборудована другими совладельцами, истец к ней отношения не имеет. Спорные постройки возведены на земельном участке, 1/2 доля которого принадлежит ему на праве собственности. Пивцаев В.А. обращался в Территориальное управление администрации г. Тулы по Пролетарскому району и администрацию г. Тулы с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию возведенных им строений. В выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию строений

ему было отказано. Самовольные строения не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Истец фактически пользуется самовольными постройками и занимает в жилом доме в лит. А жилые комнаты площадью 24,5 кв. м и 11,5 кв. м. Указанные комнаты отделены капитальной стеной от остальных комнат в лит. А. Занимаемая им часть дома имеет самостоятельный вход, автономное газоснабжение, водоснабжение, канализацию, индивидуальный прибор учета электроэнергии. Считал, что выдел по предложенному им варианту части жилого дома по адресу: г. Тула, ул. Кутузова, д. 52 возможен без производства каких-либо переоборудований.

Истец Пивцаев В.А. в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен, просил о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель истца Пивцаева В.А. по доверенности Трунов С.С. в судебном заседании поддержал заявленные исковые требования, подтвердив доводы и обстоятельства, изложенные в искомом заявлении, просил суд заявленные требования удовлетворить.

Ответчики Заварзин А.П., Заварзина В.Д. в судебном заседании не возражали против удовлетворения заявленных требований. Суду пояснили, что они являются собственниками домовладения № 52 по ул. Кутузова г. Тулы, каждый из которых имеет по 1/6 доле данного домовладения. Истец возвел самовольные строения: жилую пристройку лит. А2; жилую пристройку лит. а; пристройка литер а2. Данные постройки возводились им своими силами за счет собственных средств. В домовладении № 52 по ул. Кутузова г. Тулы сложился определенный порядок пользования, Заварзин А.П., постоянно проживающий в спорном домовладении, и Заварзина В.Д. пользуются комнатами № 1, № 2, № 3 и № 4 в лит. А – жилой дом, лит. а1 – жилая пристройка, А1 – жилая пристройка, а также надворными постройками Г – гараж, Г1 – уборная, Г2 – сарай. Не возражали против реального раздела спорного домовладения по сложившемуся порядку пользования.

Представитель ответчика ТУ администрации г. Тулы по Пролетарскому району в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен, просил о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель ответчика администрации г. Тулы в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен, просил о рассмотрении дела в его отсутствие. В письменных объяснениях возражал против удовлетворения заявленных требований, мотивируя тем, что земельный участок, на котором возведены самовольные строения не находится в собственности Пивцаева В.А.

Представитель ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен, об уважительных причинах неявки суду не сообщил, письменных объяснений не предоставил, не просил о рассмотрении дела в его отсутствие.

Руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, суд считал возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся участников процесса.

Выслушав объяснения представителя истца, ответчиков Заварзиных, изучив инвентарное дело № 20319 на домовладение № 52 по ул. Кутузова г. Тулы, материалы гражданского дела, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований по следующим мотивам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 статье 222 ГК РФ 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 осуществлявшему 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.

Из материалов инвентарного дела следует, что домовладение № 52 по ул. Кутузова г. Тулы находится в общей долевой собственности Пивцаева В.А. (1/2 доля), Заварзина А.П. (1/6 доля), Заварзиной В.Д. (1/6 доля), Заварзиной Д.Г. (1/6 доля), что подтверждается техническим паспортом на спорное домовладение, а также свидетельствами о государственной регистрации права собственности от 22.04.2005 серии 71 АБ № 007421 и серии 71 АБ № 007422.

Заварзина Д.Г. умерла 25.07.2012, что подтверждается свидетельством о смерти серии П-БО № 568515 выданного Комитетом ЗАГС администрации г. Тулы 25.07.2012.

Из сообщения нотариуса г. Тулы Сорокина Е.Е. от 05.03.2013 наследственное дело к имуществу умершей Заварзиной Д.Г. не заводилось.

Из технического паспорта на спорное домовладение следует, что оно располагается на земельном участке, площадью 948 кв. м. Самовольно занятой земли по указанному адресу земельного участка не имеется. Пивцаеву В.А. на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 11.01.2012 принадлежит 1/2 доли данного земельного участка, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 27.03.2012 серии 71-АГ № 586089.

Из объяснений сторон усматривается, что Пивцаевым В.А. за счет собственных средств и своими силами были возведены самовольные строения: жилая пристройка лит. А2, жилая пристройка лит. а, пристройку лит. а2. Ответчики Заварзин А.П. и Заварзина В.Д. подтвердили указанные обстоятельства, притязаний на указанные строения не предъявили, не возражали против признания за истцом права собственности на самовольные постройки.

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

Согласно ответу ТУ администрации г. Тулы № ТУП-768 от 08.06.2012 Пивцаву В.А. отказано в признании права собственности на самовольные постройки, расположенные по адресу: г. Тула ул. Кутузова, д. 52 и вводе их в эксплуатацию, поскольку Пивцавым В.А. не было в установленном законом порядке получено разрешение на реконструкцию, в связи с чем рекомендовано обратиться в суд.

Из ответа администрации г. Тулы № 6350к от 28.06.2012 усматривается, что Пивцаву В.А. отказано в вводе в эксплуатацию самовольных строений по адресу: г. Тула ул. Кутузова, д. 52, поскольку заявителем не представлены для этого перечень документов, в том числе разрешение на строительство. Указано, что самовольные постройки, расположенные по адресу: г. Тула ул. Кутузова, д. 52, возведены с нарушением градостроительных регламентов территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1), установленных Правилами землепользования и застройки МО город Тула.

Между тем, постановлением администрации г. Тулы № 1095 от 25.04.2011 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровой карте (плане) территории по адресу: г. Тула ул. Кутузова, д. 52, Пивцава В.А. обязали обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении этого земельного участка в собственность или аренду.

Из кадастрового паспорта земельного участка расположенного по адресу: г. Тула ул. Кутузова, д. 52 усматривается, что его площадь составляет 948 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома.

В соответствии с техническим заключением ООО «ТулЭкспертСтрой» специализированной организации, имеющей свидетельство о допуске к работам по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений установлено, что основные конструкции строений, расположенных по адресу: г. Тула ул. Кутузова, д. 52 находятся в хорошем техническом состоянии, видимые деформации отсутствуют, возможна безаварийная эксплуатация существующих конструкций на протяжении нормативного срока службы и не несет опасности жизнедеятельности человека. Самовольное строение не нарушает архитектурные, строительные, экологические,

противопожарные правила и нормы, санитарно-эпидемиологические требования по охране здоровья и окружающей среды в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные» и ФЗ № 123-ФЗ «Технический регламент о требовании пожарной безопасности». Обследуемое строение пригодно для дальнейшей эксплуатации в соответствии с функциональным назначением. Сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

У суда нет оснований сомневаться в вышеуказанном заключении, поскольку оно выполнено компетентной организацией, не оспаривалось сторонами в ходе судебного разбирательства, в связи с чем, в соответствии со статьями 59, 60 ГПК РФ, суд признает его относимым и допустимым доказательством по делу.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о возможности признать за Пивцавым В.А. право собственности на самовольные постройки жилую пристройку литер А2, жилую пристройку литер а, пристройку литер а2, расположенные по адресу: г. Тула, ул. Кутузова, д. 52, поскольку они не нарушают прав и законных интересов других лиц, возведены в соответствии с техническими нормами и правилами, не нарушают противопожарные и санитарно-эпидемиологические нормы и правила, возведены на отведенном для этих целей земельном участке, находящемся в собственности Пивцава В.А. Возведение самовольных построек согласовано с ЗАО «Тулгорэлектросети», ОАО «Тулагорводоканал», ЗАО «Тулагоргаз», о чем имеется отметка в техническом паспорте.

В соответствии со ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, установленном судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

В ходе судебного разбирательства установлено, что между совладельцами домовладения № 52 по ул. Кутузова г. Тулы сложился определенный порядок пользования данным имуществом. Пивцавым В.А. используются следующие помещения и строения: в лит. А – основное строение, помещения № 5 площадью 24,5 кв. м, и № 6 площадью 11,5 кв. м; лит. а – жилая пристройка, лит. А2 – жилая пристройка, лит. а2 – пристройка. Остальными строениями пользуются Заварзин А.П. и Заварзина В.Д., что подтверждено ими в ходе судебного разбирательства.

Согласно ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Правовой анализ указанных положений закона в совокупности с позицией Верховного суда Российской Федерации, изложенной им в Постановлении Пленума № 4 от 10.06.1980 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе. Выдел доли влечет за собой прекращение общей собственности на выделенную часть дома и утрату остальными участниками общей долевой собственности права преимущественной покупки при продаже выделенной доли.

Ответчики Заварзин А.П. и Заварзина В.Д. в судебном заседании не возражали, чтобы истцу в собственность была выделана изолированная часть жилого дома № 52

по ул. Кутузова г. Тулы согласно указанному в исковом заявлении варианту, который соответствует сложившемуся порядку пользования, заявив, что материальных претензий к истцу не имеют.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным произвести раздел домовладения, удовлетворив требования истца о выделе ему в собственность части жилого дома по предложенному им варианту.

Руководствуясь ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд

решил:

признать за Пивцаем Владимиром Анатольевичем право собственности на жилую пристройку лит. А2, жилую пристройку лит. а, пристройку лит. а2, расположенные по адресу: г. Тула, ул. Кутузова, д. 52.

Выделить Пивцеву Владимиру Анатольевичу в собственность часть жилого дома № 52 по ул. Кутузова г. Тулы состоящую из жилых комнат площадью 11,5 кв. м (помещение № 5) и 24,5 кв. м (помещение № 6), прекратив его право общей долевой собственности на жилой дом по адресу: г. Тула, ул. Кутузова, д. 52.

Оставшаяся часть жилого дома № 52 по ул. Кутузова г. Тулы остается в общей долевой собственности совладельцев Заварзина Анатолия Петровича, Заварзиной Валентины Дмитриевны, Заварзиной Дарьи Герасимовны по 1/3 доли за каждым.

Решение может быть обжаловано в Тульский областной суд через Пролетарский районный суд г. Тулы в течение месяца.

Председательствующий

Н.Н.Дубесов

