

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №

Поступило в суд «08» ноября 2019 года

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ Р. Ф.

«15» апреля 2019 года <адрес>

Кировский районный суд <адрес> в составе:

Судьи Бычковой О.Л.

При секретаре Никишиной Ю.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Поляковой Ады Б. к <адрес> о признании права собственности на самовольную постройку,

У С Т А Н О В И Л:

Истец Полякова А.Б. обратилась в суд с иском к <адрес> о признании права собственности на самовольную постройку, ссылаясь на то, что она является собственником земельного участка расположенного по адресу : установлено относительно ориентира участок № (по генплану), в границах участка, адрес ориентира: <адрес>, кадастровый №.

ДД.ММ.ГГГГ году на указанном земельном участке истцом построен индивидуальный жилой дом, общей площадью № кв.м., жилой № кв.м. Возведенный жилой дом обладает признаками самовольной постройки, поскольку создан без получения на это необходимого разрешения. Индивидуальный жилой дом не нарушает прав и законных интересов других лиц, соответствует требованиям строительных и градостроительных нормативов, сохранение данного жилого дома не создает угрозу жизни и здоровью граждан, что подтверждается соответствующими заключениями специалистов.

На основании изложенного истица просит признать за ней право собственности на индивидуальный жилой дом, общей площадью № кв.м., жилой № кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: установлено относительно ориентира участок № (по генплану), расположенного в границах участка, адрес ориентира: <адрес>.

Истец Полякова А.Б. в судебное заседание не явилась, извещена надлежаще, просила дело рассмотреть в ее отсутствие.

Представитель истца по доверенности Васильева Е.С. в судебном заседании заявленные исковые требования поддержала. Просила об их удовлетворении.

Представитель ответчика <адрес> в судебное заседание не явился, о дне, времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом. Согласно письменному заявлению, просил рассмотреть дело в свое отсутствие.

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

В соответствии с положениями п. п. 1, 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке,

разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с 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, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

На основании ч. ч. 1, 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В соответствии с ч. ч. 1, 2 ст. 263 Гражданского кодекса РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка. Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Свидетельство о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ г. подтверждает, что Полякова А. Б., является собственником земельного участка с кадастровым номером № , местоположение установлено относительно ориентира участок № (по генплану), расположенного в границах участка, адрес ориентира : <адрес>. (л.д. 8).

Согласно техническому паспорту на здание жилой дом по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, вышеуказанный жилой дом, имеет общую площадь № кв.м., жилую площадь №., вспомогательную площадь № кв.м. (л.д. 9-13).

<адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № истцу отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию индивидуального жилого дома, расположенного по адресу : местоположение установлено относительно ориентира участок № (по генплану), расположенного в границах участка, адрес ориентира : <адрес>, что подтверждается уведомлением <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ.(л.д.37).

Заключение кадастрового инженера АО «Ростехинветаризация - федеральное БТИ» Восточно – Сибирский филиал от ДД.ММ.ГГГГ подтверждает, что контур здания – жилого дома полностью (целиком) находится в пределах границы земельного участка с кадастровым номером № на другие земельные участки не заступает. (л.д. 14-16).

Из заключения по результатам технического обследования строительных конструкций жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, участок № (по генплану) от ДД.ММ.ГГГГ, выполненного АО «Ростехинветаризация - федеральное БТИ» Восточно – Сибирский филиал следует, что на момент обследования строительные конструкции строения (фундамент, наружные ограждающие и внутренние стены, перегородки, подвальное, междуэтажное и чердачное перекрытия, пол подвала, №, элементы крыши, окна, двери) находится в работоспособном состоянии. На момент обследования строительные конструкции жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, участок № (по генплану), не создает угрозу жизни и здоровью граждан. (л.д. 17-24).

Согласно заключения о соответствии требованиям норм и правил пожарной безопасности № от ДД.ММ.ГГГГ ООО «Автоматика-АСО» Индивидуальный жилой дом лит № на участке № по ген. Плану в <адрес> (по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ) соответствует требованиям норм и правил

пожарной безопасности (Федеральный закон Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Правилам противопожарного режима в Российской Федерации (ППР) не нарушает права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни или здоровью (ч. 4 ст. 29 Жилищного Кодекса РФ, ст. 222 Гражданского кодекса РФ). Соблюдены требования пожарной безопасности в части отступов от границ земельного участка до зданий на прилегающих участках.(л.д. 25-33).

Из экспертного заключения № от ДД.ММ.ГГГГ выполненного Федеральным государственным учреждением здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии в <адрес>» следует, что размещение индивидуального жилого дома (Литера А, А1), общей площадью № м. на земельном участке по адресу : <адрес>, участок № (по генплану) соответствует требованиям п. 2.1. СанПиН 2.ДД.ММ.ГГГГ «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, пункту 1 СанПиН 2.ДД.ММ.ГГГГ-10 Изменения и дополнения № к СанПиН 2.ДД.ММ.ГГГГ- 10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».(л.д. 34-35).

Рыночная стоимость индивидуального жилого дома, общей площадью № кв.м., расположенного по адресу : <адрес>, участок № (по генплану), по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ составляет : 1 530 000 рублей, что подтверждается справкой о стоимости объекта недвижимости №-№ от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 36).

В судебном заседании ДД.ММ.ГГГГ по ходатайству представителя истца была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению судебной экспертизы порученной ООО «НовоСтройЭксперт» № № от ДД.ММ.ГГГГ площадь застройки жилого здания по наружным обмерам составляет № Площадь земельного участка № (согласно свидетельству о государственной регистрации права на земельный участок <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ. л.д. 8). Процент застройки в данном случае составляет № что соответствует Решению № от ДД.ММ.ГГГГ «О Правилах землепользования и застройки <адрес>» Ст. 41 «Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов): для одно- и двухквартирных жилых домов №; для блокированных жилых домов - № для иных объектов №». Расстояние до фактической границы (забора) между земельными участками с кадастровыми № составляет № см, что нарушает требования:

- Решения № от ДД.ММ.ГГГГ «О Правилах землепользования и застройки <адрес>» Ст. 41 «Минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - №; до хозяйственных построек и сооружений на земельных участках одноквартирных и двухквартирных жилых домов минимальный отступ от границ соседних земельных участков, за пределами которых запрещено строительство, - №

- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», п.5.3.4 «До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: s от усадебного, одно- двухквартирного и блокированного дома - № учетом требований п.4.1.5 настоящего свода правил; от постройки для содержания скота и птицы - №; от других построек (бани, гаража и др.) - № от стволов высокорослых деревьев - № среднерослых - №; от кустарника №

В результате проведения визуально-инструментального обследования жилого здания, совместно с анализом требований нормативно-технической документации, установлено следующее:

Фундамент дома соответствует СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований фундаментов зданий и сооружений». Техническое состояние конструкций фундамента оценивается как исправное состояние.

Наружные и внутренние капитальные стены смешанного типа соответствуют СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП

ДД.ММ.ГГГГ-87». Техническое состояние конструкций наружных и внутренних капитальных стен оценивается как исправное состояние.

Междуэтажные перекрытия соответствуют № «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП ДД.ММ.ГГГГ - 87». Техническое состояние конструкций перекрытий оценивается как исправное.

Чердачное перекрытие соответствует № «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП ДД.ММ.ГГГГ-87».

Техническое состояние конструкций перекрытий оценивается как исправное состояние.

Крыша соответствует № Кровли. Актуализированная редакция № ». Техническое состояние конструкций крыши оценивается как исправное состояние.

Полы соответствуют № «Полы. Актуализированная редакция № Техническое состояние конструкций полов оценивается как исправное состояние.

Окна соответствуют ГОСТ 30674-99. «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» Техническое состояние конструкций окон оценивается как исправное состояние.

Двери соответствуют ГОСТ 31173-2003 «Блоки дверные стальные. Технические условия», ГОСТ 6629-88 «Двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий». Техническое состояние конструкций наружных и внутренних дверей оценивается как исправное состояние.

Согласно представленным инсоляционным графикам инсоляция помещений осуществляется в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.ДД.ММ.ГГГГ-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» п.2.5. «Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых и общественных зданий устанавливается дифференцированно в зависимости от типа квартир, функционального назначения помещений, планировочных зон города, географической широты для: северной зоны (севернее № ш.) - не менее № ч в день с ДД.ММ.ГГГГ; центральной зоны <данные изъяты> с. ш.) - не <данные изъяты> в день с ДД.ММ.ГГГГ сентября; южной зоны (№ с. ш.)- не менее № с ДД.ММ.ГГГГ октября». Обследуемый индивидуальный жилой дом включает в себя набор помещений в соответствии с СП № «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» п. 4.3 «Дом должен включать как минимум следующий состав помещений: жилая (ые) комната(ы), кухня (кухня-ниша) или кухня-столовая, ванная комната или душевая, туалет, кладовая или встроенные шкафы; при отсутствии централизованного теплоснабжения - помещение теплогенераторной. Площади помещений дома определяются с учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - № - № при размещении ее в мансарде №); кухни - № Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - № м; передней - № м, внутриквартирных коридоров - № м; ванной - № м; туалета - № м. Глубина туалета должна быть не менее № м при открывании двери наружу и не менее № м - при открывании двери внутрь».

Инженерное обеспечение помещений обследуемого дома соответствует СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» п. 4.3. «В доме должны быть предусмотрены отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, электроснабжение», п. 8.9 «Снабжение дома питьевой водой должно быть предусмотрено от централизованной сети водоснабжения населенного пункта», 8.10 «Для удаления сточных вод должна быть предусмотрена система канализации - централизованная, локальная или индивидуальная, в том числе выгребная, поглощающая или с санитарной индивидуальной биообработкой».

Электропроводка соответствует СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» гл. 6 «Пожарная безопасность» п. 6.15 «Электропроводка, монтируемая непосредственно по поверхности строительных конструкций или скрыто внутри них, должна быть выполнена кабелем или изолированными проводами, имеющими

оболочки, не распространяющие горение. Допускается пропускать такой провод или кабель непосредственно через конструкции дома (без использования втулок или трубок)».

Отношение площади световых проемов к площади пола жилых помещений и кухонь соответствует <данные изъяты> «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» п. 8.7 «Отношение площади световых проемов к площади пола жилых помещений и кухонь должно быть не менее 1:8. Для мансардных этажей допускается принимать это отношение не менее 1:10».

Система вентиляции индивидуального жилого дома соответствует СанПиН 2.ДД.ММ.ГТГГ-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» п. 4.7. «Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, фрамуги, либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжные отверстия каналов должны предусматриваться на кухнях, в ванных комнатах, туалетах и сушильных шкафах», СП № Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» п. 8.3 «Система вентиляции должна поддерживать чистоту (качество) воздуха в помещениях в соответствии с санитарными требованиями и равномерность его поступления и распространения. Вентиляция может быть: с естественным побуждением удаления воздуха через вентиляционные каналы, с механическим побуждением притока и удаления воздуха, в том числе совмещенная с воздушным отоплением, комбинированная с естественным притоком и удалением воздуха через вентиляционные каналы с частичным использованием механического побуждения. Удаление воздуха следует предусматривать из кухни, уборной, ванны и при необходимости – из других помещений дома. Воздух из помещений, в которых могут быть вредные вещества или неприятные запахи, должен удаляться непосредственно наружу и не попадать в другие помещения, в том числе через вентиляционные каналы».

Несущие и ограждающие конструкции обследуемого индивидуального жилого дома соответствуют с СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП ДД.ММ.ГТГГ-87» и СП № Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» гл. 6 «Пожарная безопасность» и. 6.10 «Строительные конструкции дома не должны способствовать скрытому распространению горения», дальнейшая эксплуатация обследуемого индивидуального жилого дома не представляет угрозы жизни и здоровью проживающих в доме граждан, что соответствует № «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» п. 7.1 «Дом должен быть запроектирован, возведен и оборудован таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около дома, при входе и выходе из дома, а также при пользовании его подвижными элементами и инженерным оборудованием». Площадь застройки жилого здания по наружным обмерам составляет №. Площадь земельного участка № (согласно свидетельству о государственной регистрации права на земельный участок <адрес> ДД.ММ.ГТГГ. л.д. 8). Процент застройки в данном случае составляет № %, что соответствует Решению № от ДД.ММ.ГТГГ «О Правилах землепользования и застройки <адрес>» Ст. 41 «Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов): для одно- и двухквартирных жилых домов - №%; для блокированных жилых домов № %; для иных объектов - № %». Расстояние до фактической границы (забора) между земельными участками с кадастровыми номерами № составляет № см (Рис.1), что нарушает требования: Решения № от ДД.ММ.ГТГГ «О Правилах землепользования и застройки <адрес>» Ст. 41 «Минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - № до хозяйственных построек и сооружений на земельных участках многоквартирных и двухквартирных жилых домов минимальный отступ от границ соседних земельных участков, за пределами которых запрещено строительство, - 1 м».

- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», п.5.3.4 «До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее усадебного, одно - двухквартирного и блокированного дома - № м с учетом требований п.4.1.5 настоящего свода правил; от постройки для содержания скота и птицы - № от других построек (бани, гаража и др.) - №; от стволов высокорослых деревьев - № среднерослых - №; от кустарника - №

Минимальное расстояние между соседними зданиями составляет 7,0 м (максимальное 9,56м), что соответствует требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» п.п. 4.3 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения (за исключением отдельно оговоренных в разделе 6 настоящего свода правил объектов нефтегазовой индустрии, автостоянок грузовых автомобилей, специализированных складов, расходных складов горючего для энергообъектов и т.п.). В данном случае минимальное расстояние между соседними строениями составляет № м.

В ходе проведения выявлены нарушения требований нормативно-технической документации в части отступа от границы земельного участка, а именно: Расстояние С до фактической границы (забора) между земельными участками с кадастровыми № № см (Рис.1), что нарушает требования Решения № от ДД.ММ.ГГГГ «О Правилах землепользования и застройки <адрес>» Ст. 41 «Минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - № м; до хозяйственных построек и сооружений на земельных участках многоквартирных и двухквартирных жилых домов минимальный отступ от границ соседних земельных участков, за пределами которых запрещено строительство, - №»; СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», п.5.3.4 «До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного, одно- двухквартирного и блокированного дома - № с учетом требований п.4.1.5 настоящего свода правил; от постройки для содержания скота и птицы № м; от других построек (бани, гаража и др.) - № м; от стволов высокорослых деревьев -№ №; от кустарника - №

Перечисленные выше нарушения являются незначительными (отступ от границы нарушен на 8 см) и не представляют угрозу жизни и здоровью третьих лиц.

Ответчиком не представлено суду доказательств опровергающих выводы Э..

Согласно разъяснениям в п. п. 25, 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от ДД.ММ.ГГГГ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (далее - правообладатель земельного участка). 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. 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.

Судом установлено, что объект недвижимого имущества – индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира участок № (по генплану), расположенного в границах участка, адрес ориентира: <адрес>, возведен на земельном участке, предназначенном для целей индивидуального жилищного строительства, находится в границах предоставленного земельного участка, соответствует строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным нормам и правилам, не нарушает прав и законных интересов других лиц, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В силу указанных норм закона суд считает необходимым удовлетворить заявленный иск.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Поляковой Ады Б. удовлетворить.

Признать за Поляковой Адой Б. право собственности на индивидуальный жилой дом, общей площадью № кв.м., жилой площадью № кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: установлено относительно ориентира участок № (по генплану), расположенного в границах участка, адрес ориентира: <адрес>.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме через Кировский районный суд <адрес>.

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ.

Судья – (подпись)

Копия верна.

Подлинник решения находится в материалах дела № Кировского районного суда <адрес>.

На ДД.ММ.ГГГГ решение не вступило в законную силу.

Судья-

Секретарь-