

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

УИД 54RS0006-01-2020-000453-46

Судья: Герасина Е.Н. Дело № 2-1698/2020

Докладчик: Никифорова Е.А. №33-178/2021 (33-10173/2020)

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего Никифоровой Е.А.,

судей Выскубовой И.А., Коваленко В.В.,

при секретаре Павловой А.Ю.,

рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Новосибирске «21» июня 2021 года гражданское дело по апелляционной жалобе Догадиной М.Г. на решение Ленинского районного суда г.Новосибирска от 12 августа 2020 года по исковому заявлению Догадиной М.Г. к мэрии г. Новосибирска, Коневу С.Ф. о прекращении права общей долевой собственности, признании права собственности на самовольно реконструированный жилой дом, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Никифоровой Е.А., объяснения истца Догадиной М.Г., ее представителя Бойкова А.А., судебная коллегия

## У С Т А Н О В И Л А:

Догадина М.Г. обратилась в суд с иском к мэрии г. Новосибирска, Коневу С.Ф., в котором просила прекратить право общей долевой собственности Догадиной М.Г. на жилой дом (литера А, А1) 1961, 1980, 1990, 1997 годов постройки общей площадью жилого помещения 170,9 кв.м., жилой площадью 105,4 кв.м., подсобной площадью 65,5 кв.м.; признать за Догадиной М.Г. право собственности на жилой дом (литера Б) 2019 года постройки, число этажей 2, общей площадью 52,1 кв.м., жилой площадью 27,9 кв.м., площадью помещений вспомогательного использования 24,2 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером <адрес>

В обоснование исковых требований указала на то, что согласно договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 24.08.2010, арендатор Догадина М.Г. приняла от арендодателя мэрии г. Новосибирска в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером № площадью 510 кв.м., сроком действия с 24.08.2010 по 24.08.2059, для эксплуатации индивидуального жилого дома по <адрес>.

Согласно данным технического паспорта, на указанном земельном участке располагался жилой дом (литер А, А1), 1961, 1980, 1990, 1997 годов постройки, принадлежащий на праве общей долевой собственности следующим лицам: истица Догадина М.Г. - 37/100 доли в праве общей долевой собственности, ответчик Конев С.Ф. - 63/100 доли. 17.05.2015 в доме произошел пожар, в связи с чем, Догадина М.Г. вынуждена была произвести реконструкцию своей части жилого дома (литер А, А1), возвела новый жилой дом литер Б.

Согласно данным технического паспорта с датой инвентаризации 20.09.2019, на земельном участке расположены строения: литер А (владелец Конев С.Ф.) и литер Б (владелец Догадина М.Г.) На обращение в администрацию получено уведомление о несоответствии объекта индивидуального жилищного строительства параметрам разрешенного строительства, реконструкции. В соответствии с заключениями специализированных организаций, жилой дом соответствует требованиям

строительных, санитарных, противопожарных норм и правил, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Судом постановлено вышеуказанное решение, с которым не согласилась Догадина М.Г., в апелляционной жалобе просит решение отменить, искивые требования удовлетворить.

В обоснование доводов апелляционной жалобы указано о несогласии с выводом суда на применимость в данном споре положений ст. 252 ГК РФ, выдел доли в натуре в настоящем случае невозможен, так как произошла полная гибель её доли. Данное обстоятельство относится и к выводам суда о заключении соглашения о разделе дома в натуре.

Ссылается на то, что действующим законодательством какие-либо требования, как к форме, так и к содержанию согласия сособственника на реконструкцию жилого дома отсутствуют. В связи с чем, полагает, что последнее может быть оформлено не только письменно, но и подтверждено иными средствами доказывания, в том числе конклюдентными действиями.

Из материалов дела следует, что Конев С.Ф. не препятствует в строительстве нового дома и в устранении последствий пожара в старом доме.

С учетом того, что в результате пожара, уничтожившего часть строения, занимаемой ею ранее, что составляло 37/100 доли в праве долевой собственности на жилой дом (литера А,А1), а на данном месте возведен отдельно стоящий дом (литер Б), то она вправе требовать прекращения за ней права общей долевой собственности на вышеуказанный жилой дом, существовавший до пожара, так как ее доли в данном доме не имеется.

Апеллянт ссылается на то, что ни судом, ни кадастровым инженером не учтено, что согласно данным технического паспорта домовладения, составленного по состоянию 20.09.2019, расстояния в 2,44 и 2,70 метров до соседнего участка слева отмерено не от основного дома, а от холодной веранды, выполняющей служебные функции крыши (помещение №1 в экспликации к поэтажному плану), а также от проекции балкона (помещение №8 в экспликации к поэтажному плану), находящегося над вышеуказанной холодной верандой, а от основного дома данное расстояние составляет более трех метров.

Правила землепользования и застройки г. Новосибирска в данном случае устанавливают, что минимальный отступ от границ земельного участка должен составлять не менее одного метра, что соблюдено в данном случае.

Из заключения ООО «Автоматика-АСО» от 05.11.2019 о соответствии индивидуального жилого дома по адресу: <адрес> требованиям норм и правил пожарной безопасности следует, что противопожарные расстояния от жилого здания до зданий и сооружений на прилегающих земельных участках соответствуют требованиям Технического регламента.

Противопожарные расстояния между жилыми домами в пределах одного земельного участка (независимо от суммарной площади застройки) не нормируются.

О нарушении своих прав ответчик Конев С.Ф. не заявляет.

Проверив материалы дела с учетом требований ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобах, проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и

строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ, 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 установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, 24.08.2010 между мэрией г. Новосибирска (арендодателем) и Догадиной М.Г. (арендатором) заключен договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска с множественностью лиц на стороне арендатора, по условиям которого арендодатель передает, а арендатор(ы) приняли в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером <адрес>

Согласно данным технического паспорта по состоянию на 03.05.2007, на указанном земельном участке располагался жилой дом (литер А,А1), 1961, 1980, 1990, 1997 годов постройки, общей площадью 170,9 кв.м. (л.д. 63-68).

В соответствии со свидетельством, выданным 24.11.2010, на индивидуальный жилой дом по адресу: <адрес>, общей площадью 170,9 кв.м, зарегистрирована общая долевая собственность: доля Догадиной М.Г. составляет 37/100 (л.д. 25). Вторым сособственником, согласно договору купли-продажи от 15.04.1996, является Конев С.Ф. (л.д. 26).

Согласно выписке из ЕГРН от 07.08.2020, за Коневым С.Ф. зарегистрировано право собственности на 63/100, за Догадиной М.Г. - на 37/100 доли в праве общей долевой собственности на объект индивидуального жилищного строительства - дом по адресу: <адрес> (л.д. 139).

17.05.2015 в доме произошел пожар, что подтверждается актом о пожаре (л.д. 79), в результате которого, согласно пояснениям представителя истца, была полностью уничтожена часть дома (литера А1), принадлежащая Догадиной М.Г. и часть жилого дома (литера А), принадлежащая Коневу С.Ф.

В связи с чем, Догадина М.Г. произвела реконструкцию своей части жилого дома (литера А1), в 2019 году демонтировала остатки сгоревших конструкций и на их месте возвела, согласно первоначально данным пояснениям, новый жилой дом (литера Б), общей площадью 52,1 кв.м., жилой площадью 27,9 кв.м, (согласно техническому паспорту по состоянию на 20.09.2019), как отдельно стоящий дом (л.д. 2-5).

В ходе судебного разбирательства представитель истца пояснения изменил, представил техническое заключение, согласно которому жилой дом (литера Б) может быть признан сблокированным с жилым домом (литера А) по тому же адресу, поскольку состоит фактически из двух изолированных квартир.

Разрешая спор по существу и отказывая в удовлетворении иска, руководствуясь ст. 247 ГК РФ, суд исходил из того, что полной гибели жилого дома не произошло, ответчик Конев С.Ф. продолжил проживать в своей части, соответственно общее имущество не уничтожено, каких-либо соглашений о разделе общего имущества между участниками долевой собственности не заключалось, доказательств того, что истец получила согласие сособственника на реконструкцию жилого дома не предоставлено.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что совокупности условий, необходимых для признания за истцом Догадиной М.Г. права собственности на жилой дом как на самовольную постройку не имеется, поскольку фактически на земельном участке расположено два жилых дома, земельный участок по договору аренды предоставлялся для эксплуатации индивидуального жилого дома по <адрес>, но не для целей реконструкции жилого дома, в том числе с его разделением на два самостоятельных объекта.

Кроме того, суд указал на несоблюдение минимального отступа от границы земельного участка ссылаясь на заключение кадастрового инженера от 25.06.2020 и наличие возражений собственника смежного земельного участка по адресу: <адрес> Каргиной (Архиповой) Г.С., привлеченная к участию в деле в качестве третьего лица,

Принимая во внимание совокупность изложенных обстоятельств, суд пришел к выводу о том, что сделать однозначный вывод об отсутствии угрозы нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, угрозы жизни и здоровью граждан не представляется возможным.

Судебная коллегия не может согласиться с выводами суда, находя заслуживающими внимания доводы апелляционной жалобы.

В ходе рассмотрения дела судом апелляционной инстанции была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «НовоСтройЭксперт».

Согласно заключению комиссии экспертов ООО «НовоСтройЭксперт» № С.1057.21 от 07 апреля 2021 года, представленный к обследованию объект - жилой блок, расположенный на земельном участке с кадастровым номером <адрес>, соответствует строительным требованиям, в том числе технических регламентов; требованиям санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, правил землепользования и застройки г. Новосибирска, а так же не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Кроме того, для проверки доводов апелляционной жалобы в судебном заседании суда апелляционной инстанции были допрошены эксперты Шафиков Д.В., Чернов А.В., проводившие судебную строительно-техническую экспертизу, которые разъяснили, что спорный объект не является домом блокированной застройки, а исходя из его конструкции является отдельным жилым домом, по площади застройки нарушений не выявлено, минимальные отступы соблюдены.

Судебная коллегия не усматривает оснований ставить под сомнение достоверность заключения эксперта, оно в полном объеме отвечает требованиям статей 55, 59 - 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку содержит подробное описание исследований предоставленных эксперту материалов, сделанные в результате их выводы и обоснованные ответы на поставленные вопросы. Оснований не доверять выводам указанной экспертизы у судебной коллегии не имеется, эксперт имеет необходимую квалификацию, предупрежден об уголовной ответственности и не заинтересован в исходе дела; доказательств, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, ответчиком в суд апелляционной инстанции не представлено.

При таких обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу об удовлетворении требований истца о признании права собственности на самовольную постройку.

В соответствии с техническим паспортом на жилой дом по состоянию на 30.09.2019 площадь жилого дома Литера Б составляет 52,1 кв.м.

Выводы суда о несоблюдении минимального отступа от границы земельного участка не являются обоснованными, опровергаются заключением судебной экспертизы.

То обстоятельство, что земельный участок предоставлен для эксплуатации жилого дома, не является основанием для отказа в иске о признании права собственности, учитывая обстоятельства дела, соответствие возведенного жилого дома действующим нормам, соблюдение разрешенного процента застройки, отсутствие угрозы для жизни и здоровья третьих лиц, а также учитывая отсутствие каких-либо возражений ответчика Конева С.В. относительно действий истца по возведению жилого дома и в ходе рассмотрения настоящего дела.

Разрешая требование о прекращении права общей долевой собственности судебная коллегия исходит из следующего.

Согласно п. 1 ст. 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели

или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество (ст. 236 ГК РФ).

Как установлено судом, в результате произошедшего пожара сохранилась часть жилого дома, находившегося в общей долевой собственности истца и ответчика. Однако, Догадина М.Г. фактически отказалась от своего права общей долевой собственности на поврежденный пожаром жилой дом, поскольку возвела отдельно стоящий жилой дом, устранилась от владения, пользования оставшейся частью жилого дома.

При таких обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу о возможности удовлетворения требований Догадиной М.Г. о прекращении права общей долевой собственности, с признанием права собственности на оставшуюся часть жилого дома за Коневым С.Ф.

Исходя из сведений технического паспорта на жилой дом по состоянию на 03.05.2007, объяснений истца, площадь помещений, находящихся в пользовании Конева С.Ф. составляет 56,2 кв.м.

Таким образом, судебная коллегия на основании анализа представленных в деле доказательств, приходит к выводу о том, что обжалуемое решение подлежит отмене с принятием нового решения.

Руководствуясь ст.ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

#### О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Ленинского районного суда г.Новосибирска от 12 августа 2020 года отменить, принять новое решение.

Прекратить право общей долевой собственности Догадиной Марии Григорьевны и Конева Сергея Фроловича на жилой дом (литера А, А1) общей площадью жилого помещения 170,9 кв.м., расположенный на земельном участке по адресу: <адрес>

Признать за Догадиной Марией Григорьевной право собственности на жилой дом (литера Б) общей площадью 52,1 кв.м, расположенный на земельном участке по адресу: <адрес>.

Признать за Коневым Сергеем Фроловичем право собственности на жилой дом (литера А), площадью 56,2 кв.м, расположенный на земельном участке по адресу: <адрес>

Апелляционную жалобу Догадиной М.Г. удовлетворить.

Председательствующий

Судьи