

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-2131/2021

Поступило в суд: 22.03.2021г.

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

29 сентября 2021 года

г. Новосибирск

Кировский районный суд города Новосибирска

в составе:

Председательствующего судьи РЕПА М.В.

При секретаре Тиниковой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Юсуповой Л. Н. к администрации Кировского района г. Новосибирска, Мэрии г. Новосибирска, Мукштадт Е. И. о признании права собственности на самовольное строение,

УСТАНОВИЛ:

Истец Юсупова Л.Н. обратилась в суд с вышеуказанным иском, в обоснование требований, указав, что на основании договора купли-продажи от 31.03.2004г. она является собственником 2/3 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом по адресу: <адрес>. собственником 1/3 доли этого дома является Мукштадт Е.И.

12.09.2008г. с мэрией г. Новосибирска заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 516 кв.м., с кадастровым номером: № по адресу: <адрес>.

В 2014 году был возведен жилой пристрой, обозначенный на техническом плане Литер А1 и Литер А3. После завершения строительства истец обратилась в администрацию Кировского района г. Новосибирска для разрешения на ввод в эксплуатацию законченной реконструкцией индивидуального жилого дома. В ответе указано, что дом создан без разрешения на строительство, поэтому является самовольной постройкой.

В соответствии с заключением БТИ по результатам технического обследования строительных конструкций жилого дома по <адрес> от 29.07.2020г. техническое состояние конструкций и проведенная реконструкция с возведением жилых пристроев Литеры А1, А2, А3 не создает угрозу жизни и здоровью граждан и пригоден для дальнейшего проживания.

В соответствии с заключением ФБУ «Центр гигиены и эпидемиологии в НСО» от 10.11.2020г. размещение жилого дома по <адрес>Н «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

В соответствии с заключением от 28.07.2020г. индивидуальный жилой дом после реконструкции соответствует требованиям норм и правил пожарной безопасности, не нарушает права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни и здоровью.

По заключению кадастрового инженера объект недвижимости прочно связан с фактическим землепользованием, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Площадь застройки не нарушает действующие правила землепользования и застройки г. Новосибирска. На основании указанных правил земельный участок расположен в зоне застройки

индивидуальными жилыми домами, вид разрешенного использования: для эксплуатации индивидуального жилого дома.

После реконструкции жилого дома его общая площадь увеличилась и стала 149,8 кв.м., общая площадь помещения ответчика (литер А2) составляет 30,5 кв.м. Общая площадь занимаемых истцом помещений составляет 119,3 кв.м. (литеры А,А1,А3). Доля в праве общей долевой собственности истца увеличилась и составляет 4/5 доли.

Истец просит признать за ней право собственности на самовольную постройку - жилой дом по адресу: <адрес>, а именно 4/5 доли в праве общей долевой собственности на этот дом. За ответчиком признать право на 1/5 долю.

Истец Юсупова Л.Н. и её представитель в судебное заседание не явились, просили о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Представитель ответчика – Мэрии г. Новосибирска в судебное заседание не явился. О времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Представитель ответчика – администрации Кировского района г. Новосибирска в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом. Представил письменный отзыв, в котором просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Ответчик Мукштадт Е.И. в судебное заседание не явился, извещен, просил о рассмотрении дела в его отсутствие, в письменном виде выразил свое согласие с исковыми требованиями, в том числе на уменьшение своей доли в праве долевой собственности.

Третьи лица Сурская А.В., Каратаева В.Д. в судебном заседании не присутствовали, просили рассмотреть дело в свое отсутствие, заявленные требования истца признали в полном объеме.

Суд, исследовав письменные материалы дела, считает, что заявленные требования истца подлежат удовлетворению, по следующим основаниям.

В ходе судебного разбирательства было установлено, что Юсупова Л.Н. является собственником 2/3 доли индивидуального жилого дома, площадью 42,6 кв.м., жилое здание, инв.№ К-3271, литер А,А1, этажность 1, расположенного по адресу: <адрес>, кадастровый №, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 17.04.2004г. (л.д. 6).

Как следует из договора № от 12.09.2008г. купли-продажи земельного участка мэрия г. Новосибирска (продавец), передала в общую долевую собственность Трапезникову А.Ю. и Юсуповой Л.Н. (покупатели) земельный участок из земель населенных пунктов площадью 516 кв.м. с кадастровым номером: № в следующих долях: Трапезникову А.Ю. - 1/3 доли в праве общей долевой собственности, Юсуповой Л.Н. – 2/3 доли в праве общей долевой собственности (л.д. 7).

Согласно выписки из ЕГРН от 27.07.2020 Мукштадт Е. является собственником 1/3 доли земельного участка и 1/3 жилого дома, расположенных по адресу: <адрес>(л.д. 13-18).

Технический паспорт домовладения по адресу: <адрес>от 19.08.2019, выданный Новосибирским центром инвентаризации и технического учета подтверждает назначение дома-жилое, год постройки 1960, 1990, 2005, 2014, общей площадью здания 165 кв.м., общей площадью помещений 149,8 кв.м., жилая площадь – 86,2 кв.м., вспомогательная площадь 63,6 кв.м. (л.д. 19-29).

Согласно заключению ООО «Автоматика-АСО» от 28.07.2020г. следует, что индивидуальный жилой дом по адресу: <адрес> после проведенной реконструкции по состоянию на 28.07.2020г. соответствует требованиям норм и правил пожарной безопасности(ФЗ РФ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Правила противопожарного режима в РФ (ППР) не нарушает права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни или здоровью (ч.4 ст. 29 ЖК РФ, ст. 22 ГК РФ)(л.д. 30-39).

В соответствии с заключением Новосибирского центра инвентаризации и технического учета по результатам технического обследования строительных конструкций жилого дома по <адрес> от 29.07.2020г. техническое состояние конструкций и проведенная реконструкция с возведением жилых пристроев Литеры А1, А2, А3 не создает угрозу жизни и здоровью граждан и пригоден для дальнейшего проживания (л.д. 40-62).

В соответствии с заключением ФБУ «Центр гигиены и эпидемиологии в НСО» от 10.11.2020г. размещение жилого дома по <адрес>Н «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (л.д. 82-84).

04.09.2019г. мэрия г. Новосибирска уведомила истца о том, что индивидуальный жилой дом по <адрес> создан без разрешения на строительство и является самовольной постройкой. Кроме того дом построен с нарушением Правил землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденных решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 в части несоответствия минимальному отступу от границ земельного участка (л.д. 85-86).

Собственники смежного земельного участка № по <адрес> Каратаева В.Д. и Сурская А.В. в своих письменных заявлениях указывают, что возведенное истцом строение их прав не нарушает, возражений против признания на него права собственности не выражают (л.д. 110, 111,123-125).

07.07.2021г. по ходатайству представителя истца судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, выполненная экспертом ООО «НовоСтройЭксперт» (л.д. 141-229), из которой следует, что индивидуальный жилой дом по <адрес>: № , отвечает требованиям существующих правил землепользования и застройки в нормативах предельного количества надземных этажей и максимального процента застройки земельного участка и не отвечает нормативу минимальных отступов от границ земельного участка. Реконструкция жилого дома выполнена в соответствии с действующими нормативными документами, не противоречит требованиям законодательства Российской Федерации в области пожарной безопасности. Нарушений требований пожарной безопасности, способных создать непосредственную угрозу для жизни и здоровья граждан, на момент обследования, не установлено. При этом допущено нарушение требований, предъявляемых к противопожарным разрывам (расстояниям) между рассматриваемым объектом до одноэтажного жилого дома, расположенного в границах земельного участка по адресу: <адрес>. Данное нарушение является устранимым. С точки зрения надежности строительных конструкций, указанный жилой дом обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию, не нарушает права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни или здоровью. Обследуемое помещения используются и пригодны в качестве места постоянного проживания граждан. С точки зрения противопожарной безопасности реконструированная часть жилого дома не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд принимает в качестве доказательства, подтверждающего отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц либо угрозу жизни и здоровью граждан самовольной постройкой заключение экспертов ООО «НовоСтройЭксперт», выполненное на основании определения суда о назначении экспертизы от 07.07.2021, поскольку у суда отсутствуют основания сомневаться в выводах эксперта. Данное заключение является полным, ясным, какие-либо противоречия в выводах экспертов, отсутствуют.

Кроме того, эксперты были предупреждены судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

На основании вышеизложенного, суд признает данное доказательство по делу допустимым.

В соответствии с 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, где осуществлена постройка.

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.

В соответствии с ч. 7 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Однако, несоответствие объекта недвижимости указанным выше требованиям не является безусловным основанием для его сноса.

Так, в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10 и Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" указано, что само по себе возведение спорного строения без получения разрешения на строительство не является безусловным основанием для удовлетворения иска о сносе. Для решения указанного вопроса необходимо выяснять, допущены ли при его возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Из разъяснений, содержащихся в пунктах 45, 46 указанного Постановления следует, что несоблюдение градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного, в порядке ст. 304 ГК РФ иска об устранении нарушений права в случае, если при этом нарушается право собственности или законное владение.

Ответчиками в нарушении положений ст. 56 ГПК РФ, не представлены надлежащие, допустимые, а в совокупности достаточные доказательства нарушения, либо угрозы нарушения их прав и охраняемых законом интересов.

Доказательств того, что сохранение указанного объект нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан, затрагивает публичные интересы, ответчиком представлено не было.

При этом, с учетом имеющихся заключений специалистов, размещение объекта обеспечено противопожарным требованиям в части обеспечения эвакуации и противопожарных отступов от соседних зданий.

Таким образом, судом установлено, что текущие расположение здания требованиям градостроительных нормативов соответствует.

Таким образом, в судебном заседании подтвержден факт самовольной постройки, представлено необходимое заключение, подтверждающее безопасность жилого дома, его соответствие строительным, санитарным и экологическим нормам.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита права осуществляется, в том числе и путем его признания.

В силу указанных обстоятельств и норм закона, при отсутствии возражений ответчика, суд считает необходимым удовлетворить заявленные требования истца Юсуповой Л.Н..

При перераспределении долей в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, суд исходит из того, что после реконструкции указанного жилого дома произошло увеличение общей площади до 149,8 кв.м. При этом площадь занимаемых истцом помещений составляет 119,3 кв.м. Таким образом, доля истца в праве общей долевой собственности увеличилась и составила 4/5 доли. Доля ответчика Мукштадт Е.И. составляет 1/5 доли.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198, 233-237 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования истца Юсуповой Л. Н. удовлетворить.

Признать за Юсуповой Л. Н. право собственности на 4/5 доли в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>. За ответчиком Мукштадт Е. И. признать право собственности на 1/5 доли в праве общей долевой собственности на указанный индивидуальный жилой дом.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский Областной суд в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 07 октября 2021 года.

Судья - подпись

Копия верна

На 07.10.2021г. решение в законную силу не вступило.

Подлинник решения находится в материалах дела № 2-2131/2021 Кировского районного суда г. Новосибирска (УИД № 54RS0005-01-2021-001230-15).

Судья