

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело \*\*

УИД 54RS0\*\*-14

**Р Е Ш Е Н И Е****ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

14 января 2022 года г. Новосибирск

Железнодорожный районный суд гор. Новосибирска

в составе:

судьи Л.В.Кузьменко

с участием прокурора С.А.Чувозерова

при секретаре Д.Ю.Куруховой

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Улитиной Н. Я. к Сосниной Л. М., мэрии \*\*\* о признании права собственности отсутствующим, признании права собственности на недвижимое имущество в порядке приобретательной давности, встречному иску Сосниной Л. М. о признании утратившим право пользования жилым помещением, выселении,

**у с т а н о в и л:**

Истец Улитина Н.Я. обратилась в суд с иском к Сосниной Л.М. о признании права собственности отсутствующим, признании права собственности на недвижимое имущество в порядке приобретательной давности, в котором с учетом уточнения исковых требований (т. 1 л.д.110-113, т.1 л.д. 180-181,) просила:

Признать право собственности Сосниной Л. М. на жилой дом, кадастровый \*\* по адресу: \*\*\*, переулок Кубановский, 11а, площадью 117,7 кв.м. в части строения литеры «Б» отсутствующим;

Признать право собственности Сосниной Л. М. на земельный участок 54:35:021345:21, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации индивидуальных жилых домов, площадью 575 +/- 2 кв.м. по адресу установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир индивидуальный жилой дом, почтовый адрес ориентира \*\*\*, переулок Кубановский, \*\*\* в доле 1/2 отсутствующим;

Признать за Улитиной Н. Я. право собственности на жилой дом кадастровый \*\* по адресу \*\*\*, переулок Кубановский, \*\*\*, площадью 117,7 кв.м. в части строения литеры «Б».

Признать за Улитиной Н. Я. право собственности на земельный участок кадастровый \*\*, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации индивидуальных жилых домов, площадью 575 +/- 2 кв.м. по адресу установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир индивидуальный жилой дом, почтовый адрес ориентира \*\*\*, переулок Кубановский, \*\*\* в доле 1/2;

Признать ничтожной сделкой договор купли-продажи индивидуального жилого дома и земельного участка, заключенный \*\*\*\* между Улитиним В. А. и Сосниной Л. М.;

Применить последствия недействительности ничтожной сделки – договора купли-продажи земельного участка \*\*, заключенного \*\*\*\* между Мэрией \*\*\* и Улитиним В. А., в части, передав

долю 1/2 в праве собственности на земельный участок, кадастровый \*\*, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации индивидуальных жилых домов, площадью 575 +/- 2 кв.м. по адресу установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир индивидуальный жилой дом, почтовый адрес ориентира \*\*\*, переулок Кубановский, \*\*\* в собственность Мэрии \*\*\*.

В обоснование иска указала, что она в 1983 вступила в брак с Улитиным В.А. и \*\*\*\* была прописана по адресу: \*\*\*, 11а, где проживает непрерывно по настоящее время (37 лет). Также по указанному адресу по месту жительства с рождения зарегистрированы дочь Бюксель (ранее Улитина) С.В., 1985 г.р. и сын Улитин В.В., 1989 г.р., внучка Бюксель У.Н., 2014 г.р. и внучка Бюксель М.Н., 2016 г.р.. Данные обстоятельства подтверждаются выпиской, данными паспорта, справкой о составе семьи от \*\*\*\*. В 1992 году брак истца с Улитиным В.А. был расторгнут. После расторжения брака с Улитиным В.А. истец с дочерью и сыном стали проживать в строении литеры «Б», площадью 39,8 кв.м.; бывшая свекровь- в строении литеры «А», площадью 61,1 кв.м., что подтверждается паспортом домовладения от \*\*\*\*, составленным по состоянию на \*\*\*\*, который был составлен после пожара. Пожаром была повреждена в 1992 году пристройка дома (литера Б). После пожара истец обратилась в \*\*\* с заявлением о разрешении восстановить пристройку и письмом от \*\*\*\* ей такое разрешение было дано, а письмом от \*\*\*\* было разрешено БТИ зарегистрировать данное восстановленное строение за тремя владельцами: за Улитиной Е.А. и Улитиным В.А. под литерой «А»; за истцом- под литерой «Б». В 2005 году умерла Улитина Е.А., а в строении литеры «А» проживал Улитин В.А., споры о пользовании домом и земельным участком не имелось. В 2007 Улитин В.А. продал строение литеры «А» ответчику, которая вселилась в него и проживает в нем по настоящее время. Споры между сторонами не имелось, т.к. истец не претендовала на строение литеры «А», а ответчик-на строение литеры «Б». В 2006-2007 гг. истец оформила ряд документов на земельный участок и дом- план земельного участка, кадастровый план, поэтажный план, но право собственности не регистрировала; из ответа НФ ФГУП «Ростехинвентаризация» от \*\*\*\* следовало, что сведений о гос.регистрации права собственности не имеется. В 2019-2020 между сторонами возникли споры, ответчик заявила, что собирается продать весь дом и земельный участок, а истец должна выселиться. В марте 2020, обратившись в Управление Росреестра по НСО, истец узнала, что еще \*\*\*\* право собственности на земельный участок по адресу: \*\*\*, 11а было зарегистрировано за ответчиком, а \*\*\*\* за ответчиком также зарегистрировано право собственности на дом, площадью 117,7 кв.м. (строения литеры «А» и «Б»). Истец, ссылаясь на положения ст.234 ГК РФ, указывает, что она владеет добросовестно и непрерывно, как собственным, с 1983 года строением литеры «Б» и земельным участком под ним, что подтверждено сведениями о регистрации по месту жительства, оплатой коммунальных услуг, обращениями в органы местного самоуправления по вопросу восстановления дома после пожара. Также истец считает, что договор купли-продажи от \*\*\*\* на основании, которого возникло право собственности у Сосниной Л.М. на дом и земельный участок, является ничтожной сделкой по следующим основаниям. Истец полагает, что Улитин В.А. не имел законных оснований для передачи в собственность ответчику недвижимого имущества в 2007 году, поскольку с 1983 года указанным жилым домом пользовалась на законном основании истец. Из возражений ответчика и представленных документов следует, что ответчику достоверно было известно об указанном обстоятельстве; при покупке дома ей было сообщено продавцом о проживании в доме его бывшей супруги и детей. Последние не только проживали в доме, но и были зарегистрированы в нем. Получение ответчиком новой домовой книги без сведений о зарегистрированных в доме лицах истец расценивает как злоупотребление правом. Ответчик подтверждает, что не возражала против проживания истца в доме на протяжении более 13 лет. Из представленного ответчиком паспорта домовладения по состоянию на \*\*\*\* следует, что истец является владельцем указанного жилого дома, а также то, что в данном паспорте домовладения указана отдельно оценка строений, принадлежащих Улитину В.А. и Улитиной Н.Я., а именно Улитину В.А. указаны принадлежащими строение 1940 года постройки, а Улитиной Н.Я. - 1993 года постройки, т.е. реконструированное ею после пожара с разрешения органа местного самоуправления. Таким образом, при совершении сделки ответчик не проявила должной осмотрительности, приобрела жилой дом, заведомо зная, что его владельцем с 1993 года является истец. Регистрация права истца на жилой дом в Бюро технической инвентаризации никем не оспаривалась и не оспаривается. Таким образом, на момент заключения договора купли-продажи индивидуального жилого дома и земельного участка от \*\*\*\*, истец являлась собственником жилого дома.

В ходе судебного разбирательства ответчиком предъявлен встречный иск к Улитиной Н.Я., в котором с учетом уточнения исковых требований (т.1 л.д. 184-186, т.2 л.д. 46-53) просила:

Признать утратившими право пользования Улиту Н. Я., Бюксель С. В. и Улитина В. В. жилым помещением жилого дома по адресу \*\*\*.

Признать обнаруженными не соответствующими действительности сведений, послуживших основанием для регистрации проживающими Бюксель У. Н., \*\*\*\* года рождения и Бюксель М. Н., \*\*\*\* года рождения в жилом помещении жилого дома по адресу \*\*\*, переулок Кубановский, \*\*\*а;

Обязать Улиту Н. Я. снести самовольную постройку литер Б, состоящую из помещения 1, площадью 14,6 кв.м., помещения 2, площадью 15,5 кв.м., помещение литер «б» по Кубановскому переулку, 11а \*\*\* в течение двух месяцев со дня вступления решения суда в законную силу за счет Улитиной Е.Я., а если Улитина Н.Я., не исполнит решение в течение установленного срока, истец Соснина Л.М. вправе совершить эти действия за счет ответчика Улитиной Н.Я. со взысканием с нее необходимых расходов;

Выселить Улиту Н. Я. и Улитина В. В. из самовольной постройки литер «Б», площадью 14,6 кв.м. (помещение 1), площадью 15,5 кв.м. (помещение 2), помещение литер «б» по Кубановскому переулку, \*\*\* без предоставления другого жилого помещения.

В обоснование требований указала, что \*\*\*\* на основании договора купли-продажи истец приобрела в собственность \*\*\* по Кубановскому переулку, литер А, А1, площадью 759 кв.м., кадастровый \*\* и земельный участок с кадастровым номером 54:35:021345:0021 по этому же адресу и является собственником дома и земельного участка с \*\*\*\*. С \*\*\*\* после реконструкции дома за истцом зарегистрировано право собственности на жилой \*\*\* литер А, А,1 по Кубановскому переулку \*\*\*, площадью 117,7 кв.м., кадастровый \*\*. Улитина Н.Я. самовольно возвела постройку, обязана ее снести, собственником и нанимателем \*\*\*, не является, законные основания для проживания отсутствуют.

Улитина Н.Я. в судебное заседание не явилась, извещалась о времени и месте судебного заседания.

Представитель Улитиной Н.Я. в судебном заседании уточненные исковые требования поддержал. Во встречных требованиях просил отказать, указав, что после приобретения Сосниной Л.М. в 2007 году в собственность строения литер А, ей также было известно о наличии строения литер Б в состоянии после восстановления в 1993 году, однако претензий до 2020 года ею против этого не высказывалось, заявлено о злоупотреблении правом и о пропуске срока исковой давности, поскольку о нарушении своих прав Соснина Л.М. знала с 2007 года ( т.2 л.д.160).

Соснина Л.М. в судебное заседание не явилась, извещалась о времени и месте судебного заседания.

В судебном заседании представитель Сосниной Л.М.-Соснин Р.А., действующий на основании доверенности, отказался от встречного иска в части выселения Улитина В.В.; судом отказ от части требований принят, производство по делу в части выселения Улитина В.В. прекращено (т.3 л.д.165-167). В остальной части встречные исковые требования представители Сосниной Л.М. поддержали. В иске Улитиной Н.Я. просили отказать, заявлено о пропуске срока исковой давности. (т.1 л.д.108, 202)

Третье лицо- Соснин Р.А. полагал требования Улитиной Н.Я. не подлежащими удовлетворению, требования Сосниной Л.М.- обоснованными.

Иные третьи лица в судебное заседание не явились, извещались о времени и месте судебного заседания.

Руководствуясь п.3. п.5 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд принимает решение о рассмотрении дела в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Суд, выслушав пояснения представителей сторон, 3-е лицо, Э., прокурора, полагавшего, что Улитина Н.Я. не подлежит выселению, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст. 12, 56 ГПК РФ гражданское производство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон; каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. В силу ст. 150 ГПК РФ непредставление доказательств и возражений не препятствует рассмотрению дела по имеющимся доказательствам.

Согласно ст.35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

На основании положений ст. 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется путем признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с п.1 ст.209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса РФ 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 (пункт 1).

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.

В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом (пункт 3).

В соответствии с разъяснениями, данными в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ \*\*, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ \*\* «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (п.26), рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. 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.

В силу пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса РФ лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 234 Гражданского кодекса РФ до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

Согласно статье 11 Федерального закона от \*\*\*\* N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ" действие статьи 234 Кодекса (приобретательная давность) распространяется и на случаи, когда владение имуществом началось до \*\*\*\* и продолжается в момент введения в действие части первой Кодекса.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда N 22 от \*\*\*\* "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества; давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца; владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Как указано в абзаце первом пункта 16 приведенного выше постановления, по смыслу статей 225 и 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Согласно абзацу первому пункта 19 этого же постановления возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

По смыслу указанных выше положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, давностное владение является добросовестным, если, приобретая вещь, лицо не знало и не должно было знать о неправомерности завладения ею. Это относится к случаям, когда вещь приобретается внешне правомерными действиями, однако право собственности в силу тех или иных обстоятельств возникнуть не может. При этом лицо владеет вещью открыто, как своей собственной, то есть вместо собственника, без какого-либо правового основания (титула).

Как указывает Улитина Н.Я., она в 1983 году вступила в брак с Улитиним В.А. и с \*\*\*\* по настоящее время проживает и зарегистрирована по адресу: \*\*\*, 11а, что подтверждается данными домовой книги, данными паспорта, справкой администрации \*\*\* от \*\*\*\* \*\*, где указано, что Улитина Н.Я. вместе с детьми: Улитиной С.В. и Улитиним В.В. проживают по адресу: \*\*\*, 11а. (т.1 л.д. 14-19)

Брак между Улитиними расторгнут \*\*\*\*. (т.1 л.д.20)

Согласно письму администрации \*\*\* от \*\*\*\* Улитиной Н.Я. разрешено на земельном участке 200 кв.м. восстановить пристройку \*\*\* по Кубановскому переулку, пострадавшему от пожара, в соответствии с техническим паспортом домовладения. (т.1 л.д.21)

Письмом \*\* от \*\*\*\* \*\* сообщила БТИ о данном Улитиной Н.Я. разрешении на восстановление части \*\*\* по Кубановскому переулку после пожара, произошедшего \*\*\*\*, и разрешила БТИ зарегистрировать данное восстановленное строение, являющееся не плановым, за тремя владельцами: Улитиной Е. А. и Улитиним В. А. под литерой «А»; и Улитиной Н. Я. - под литерой «Б». (т.1 л.д.23)

Согласно паспорту домовладения по состоянию на \*\*\*\*, выданному БТИ, домовладение состоит из жилого дома литеры «А», 1940 года постройки, площадью 61,1 кв.м.; жилого дома литеры «Б», 1993 года постройки, площадью 39,8 кв.м.; построек литеры «б», «г», «г1», 1983 и 1993 годов постройки; также согласно данному паспорту домовладения за Улитиной Н.Я. учтено владение строением литеры «Б»; за Улитиной Е.А. и Улитиним В.А. - строением литеры «А» (т.1 л.д.22, 77, т.3 л.д.168-169).

Как указано в данном паспорте, он выдан на основании письма райисполкома \*\* от \*\*\*\* (данное письмо, согласно ответу администрации \*\*\*\*, отсутствует в администрации ( т.1 л.д.129, 150)), а также на основании письма администрации района \*\* от \*\*\*\*.

Суд полагает, что имеющиеся в паспорте домовладения сведения, как указывают представители Сосниной Л.М. дописки, осуществлены сотрудниками БТИ после выданного им администрацией района разрешения зарегистрировать восстановленное строение за тремя владельцами: Улитиной Е.А., Улитиним В.А. и Улитиной Н.Я.. Оснований считать, что данные записи сделаны истцом Улитиной Н.Я., у суда не имеется.

Из технического паспорта, представленного ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» на жилой дом по адресу: \*\*\*, 11а, видно, что по данному адресу учтено два объекта индивидуального жилищного строительства: литер «А» и литер «Б». По строению литер «А» паспорт составлен по состоянию на \*\*\*\*; по строению литер «Б» - по состоянию на \*\*\*\*. Оба строения учтены по их назначению, как жилые; общая площадь строения литер «А» составляет 117,7 кв.м.; общая площадь строения литер «Б» - 30,1 кв.м. (т.1 л.д.162-178).

Также установлено, что решением Железнодорожного районного суда \*\*\* от \*\*\*\* по делу по иску Улитина В. А. к администрации \*\*\*, мэрии \*\*\* о признании права собственности, вступившему в законную силу, за Улитиним В.А. признано право собственности на недвижимое имущество по адресу: \*\*\*, 11а, состоящее из жилого дома брусчатого, площадью застройки 62,8 кв.м., площадью здания 51,3 кв.м. (лит А) в составе помещений, согласно поэтажному плану по состоянию на \*\*\*\*, пристроя площадью застройки 29,5 кв.м. (лит А1), гаража площадью застройки 29,5 кв.м. (лит Г), ограждений; Право собственности на индивидуальный жилой дом, площадью 75,9 кв.м., кадастровый \*\* зарегистрировано за Улитиним В.А. в установленном порядке (т.1 л.д.66, 179).

\*\*\*\* между мэрией \*\*\* и Марченко А.А., действующего на основании доверенности от имени Улитина В. А., был заключен договор купли- продажи земельного участка \*\*, согласно которому мэрия \*\*\* передала в собственность Улитину В.А. земельный участок из земель населенных пунктов площадью 575 кв.м. с кадастровым номером 54:35:021345:0021; на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом по адресу: \*\*\*, 11а; По акту от \*\*\*\* указанный земельный участок передан Улитину В.А.; \*\*\*\* произведена государственная регистрация права собственности на земельный участок (т.1 л.д.66-67, 151-155).

На основании договора купли-продажи индивидуального жилого дома и земельного участка от \*\*\*\* Улитин В.А. передал в собственность Сосниной Л.М. индивидуальный жилой дом по адресу: \*\*\*, 11а, находящийся на земельном участке площадью 575 кв.м. и земельный участок из земель населенных пунктов площадью 575 кв.м. с кадастровым номером 54:35:021345:0021 для эксплуатации индивидуального жилого дома; \*\*\*\* произведена государственная регистрация права собственности Сосниной Л.М. на индивидуальный жилой дом, площадью 75,9 кв.м. (Литер А, А1) и земельный участок площадью 575 кв.м.. ( т.1 л.д. 64-69).

\*\*\*\* Сосниной Л.М. выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), общей площадью 117,7 кв.м. (лит А), этажность: 2 на основании договора купли-продажи индивидуального жилого дома и земельного участка от \*\*\*\*; кадастрового паспорта здания, объекта незавершенного строительства от \*\*\*\* (т.1 л.д.73-74,79).

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы, проведенной ООО «НЭПЦ», строения литера А, А1,а и литера Б,б, расположенные на земельном участке 11а по пер.Кубановскому в \*\*\*, не являются единым объектом, т.к. имеют собственное основание в виде железобетонного фундамента, а также собственные несущие конструкции ( в виде стен, перекрытий), собственные конструктивные элементы крыши (стропила, кровли); инженерные системы обеспечения независимы друг от друга. Также из заключения следует, что строения относятся к объектам капитального строительства (т.2 л.д.120-128).

Также в ходе судебного разбирательства по делу для разрешения вопросов о соответствии строения литера «Б» действующим строительным, пожарным, градостроительным и иным нормам и правилам, была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению повторной судебной строительно-технической экспертизы ООО «НовоСтройЭксперт» № С.1455.21 от \*\*\*\* (т.3 л.д.73-175) установлено, что на момент проведения обследования несущие конструкции обследуемого строения находятся в работоспособном состоянии, недопустимых прогибов, трещин и существенных дефектов, способных привести к внезапному разрушению, не обнаружено. Исследуемое строение пригодно для использования по своему назначению; Исследуемое строение не отвечает требованиям существующих правил землепользования и застройки по минимальному отступу от границ земельных участков (до границы с участком с КН 54:35:021345:5, по адресу: \*\*\*\*), и отвечает предельному максимальному количеству надземных этажей зданий, строений, сооружений; Исходя из положений действующих нормативных документов допущено нарушение требований, предъявляемых к противопожарным разрывам (расстояниям) между рассматриваемым строением до одноэтажного жилого дома, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021345:5, по адресу: \*\*\*\*.

Также из заключения следует, что по результатам проведенного натурного визуального обследования рассматриваемого строения под литерой «Б», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021345:21, по адресу: \*\*\*, пер. Кубановский, \*\*\*, с учетом текущего состояния его конструктивных элементов, а также анализа принятых в процессе строительства объемно-планировочных и инженерно-технических мероприятий, с учетом посадки рассматриваемого объекта в границах отведенного под застройку земельного участка, Э. приходят к мнению, что с технической точки зрения рассматриваемое строение может создать угрозу жизни и здоровью третьих лиц, в частности, жильцам жилого дома, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021345:5, по адресу: \*\*\*, в случае возможного возникновения пожара с дальнейшим распространением его опасных факторов (пламя, искры, тепловой поток и т.д. (ч. 1 ст. 9 Федерального закона Российской Федерации от \*\*\*\* № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»)) на здания и сооружения, расположенные в границах смежных земельных участков кадастрового квартала 54:35:021345. Однако с теоретической точки зрения, данную угрозу может создать любое здание, сооружение или строение в рассматриваемом случае.

Рассматриваемое строение под литерой «Б», расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021345:21, по адресу: \*\*\*\*, пер. Кубановский, \*\*\*, на момент проведения натурного визуального обследования, принципиально не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Таким образом, нарушений требований пожарной безопасности, способных создать

непосредственную угрозу для жизни и здоровья граждан, на момент проведения обследования, не установлено.

На вопрос, в случае несоответствия и выявления нарушений указанных норм и правил, определить, каким образом возможно устранение данных нарушений экспертами дан ответ, что в части нарушения правил застройки и землепользования, Э. не видит подходящих технических решений устранения несоответствий действующих нормативных документов, поскольку Решение Совета депутатов \*\*\* от \*\*\*\* \*\* «О правилах землепользования и застройки \*\*\*» не предусматривает каких-либо возможных отступлений от установленных правил.

Уменьшение противопожарных разрывов относительно рассматриваемого строения до близлежащих зданий и сооружений, расположенных в границах смежных земельных участков допускается с соблюдением положений *табл. 1* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и только при условии:

- подтверждения нераспространения пожара между конкретными зданиями, сооружениями по методике в соответствии с *Приложением А* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», либо на основании результатов исследований, испытаний или расчетов по апробированным методам, опубликованным в установленном порядке. Указанное уменьшение противопожарных расстояний должно проводиться при обязательном учете требований к устройству проездов и подъездов для пожарной техники, а также обеспечении нормативной величины пожарного риска на объектах защиты (*п. 4.3* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»).

Вместе с тем Методика определения безопасных противопожарных разрывов (расстояний) между жилыми зданиями, сооружениями предназначена для расчетной оценки возможности сокращения противопожарных расстояний (разрывов) между жилыми, общественными зданиями и сооружениями и, в конкретных случаях, может применяться для обоснования сокращения значений, указанных в *таблице 1* СП 4.13130.2013, но не менее чем 6 м, а до (от) зданий и сооружений IV степени огнестойкости класса С2-С3 и V степени огнестойкости - не менее чем 10 м (*п. А.1.1 Приложение А* СП 4.13130.2013);

- выполнения мероприятий, при которых более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена, (брандмауэр)), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, будет отвечать требованиям СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» для противопожарных стен 1-го типа (*п. 4.11* СП 4.13130.2013).

Также допускается уменьшение противопожарных расстояний:

- между стенами зданий без оконных проемов (на 20%), при условии устройства карнизов и элементов кровли со стороны стен зданий, обращенных друг к другу, из негорючих материалов или материалов, подвергнутых огнезащитной обработке (*п. 5.3.2* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»);

- до 6 м (между глухими негорючими (камень, бетон, железобетон и т.п.) стенами домов, домов и хозяйственных построек на соседних участках), если их отделка, облицовка (при наличии) стен, а также водоизоляционный слой кровли и карнизы (или их обшивка) выполнены из материалов НГ или Г1.

Для достижения требуемой характеристики относительно возводимой отдельно стоящей противопожарной преграды (стены (брандмауэра)), либо стены рассматриваемого строения под литерой «Б», обращенного к зданию жилого дома, расположенного по адресу: \*\*\* (V -ой степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности здания - С3), предъявляемой к противопожарной стене 1-го типа (с пределом огнестойкости не ниже REI 150), допускается



использование сертифицированных строительных материалов, имеющих сертификаты пожарной безопасности и протоколы испытаний или экспертные заключения, выданные организациями, аккредитованными в системе сертификации и услуг в области пожарной безопасности.

В качестве примера допускается применение:

-сертифицированных стеновых сэндвич-панелей, имеющих предел огнестойкости не ниже REI 150 (согласно показателям, приведенным в технической документации предоставленной заводом изготовителем);

-обыкновенного керамического кирпича пластичного прессования стандартных размеров, уложенного на цементно-песчаном растворе с толщиной конструкции не менее 120 мм;

-блоков из ячеистого газобетона автоклавного твердения типа «Сибит», марки по средней плотности не ниже B500 и толщиной конструкции не менее 100 мм;

-противопожарной стены «Миропан-ПРО-стена», включающей в себя несущие профили, каркасные профили, кальцево-силикатные плиты «Миропан-ПРО» (с толщиной облицовки конструкции не менее 30 мм) и крепежные элементы.

С целью соблюдения требования законодательства Российской Федерации в области пожарной безопасности в части обеспечения необходимых противопожарных разрывов (расстояний) между зданиями и сооружениями возможна реализация одного из мероприятий, описанного и приведенного в исследовательской части по рассмотрению поставленного судом вопроса под \*\*, или при взаимном согласии собственников (домовладельцев) согласно требованиям п. 4.13 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». В исследовательской части заключения (стр.20 заключения) указано, что противопожарное расстояние (разрыв) между строениями под литерой «А» и литерой «Б», расположенными на одном земельном участке, не нормируется в соответствии с п.4.13 СП 4.13330.2013- «Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, садовыми домами (далее - домами), между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также приусадебного или садового земельного участка не нормируются (не устанавливаются)».

Допрошенный в судебном заседании Э. Якутин А.М. пояснил, что им неточно сформулирован абзац 4-й на странице 20 заключения, поэтому соблюдать противопожарные разрывы между жилыми домами, расположенными на одном земельном участке, необходимо.

Согласно п. 4.13 СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, садовыми домами (далее - домами), между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также приусадебного или садового земельного участка не нормируются (не устанавливаются).

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков следует принимать в соответствии с таблицей 1 и с учетом требований подраздела 5.3 при организованной малоэтажной застройке.

Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются. Расстояния от домов и построек на участках до зданий и сооружений на территориях общего назначения должны приниматься в соответствии с таблицей 1.

В таблице 1 установлены минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий.

С учетом указанных требований СП 4.13130 противопожарные расстояния между домами на одном земельном участке не нормируются, что и указано в заключении судебной экспертизы; показания же Э. Якутина А.М., данные в судебном заседании, ошибочны и противоречат заключению экспертизы.

Таким образом, в данном случае расположение жилого дома литер «Б» по отношению к жилому дому литер «А», расположенному на одном земельном участке, не нарушает требований противопожарных норм.

Допрошенные в судебном заседании Э. Чернов А.В. и Тимофеев М.А. подтвердили свои выводы, изложенные в заключении.

Кроме того, Э. Чернов А.В. также пояснил, что Правила землепользования и застройки \*\*\* утверждены в 2009 году и к ранее построенным домам положения Правил не применяются; требования к минимальным отступам от объектов капитального строительства на одном земельном участке Правилами не установлены.

Таким образом, заключением повторной судебной строительно-технической экспертизы установлен ряд нарушений (строение литер «Б» не отвечает требованиям существующих правил землепользования и застройки по минимальному отступу от границ земельных участков (до границы с участком с КН 54:35:021345:5, по адресу: \*\*\*); допущено нарушение требований, предъявляемых к противопожарным разрывам (расстояниям), между рассматриваемым строением до одноэтажного жилого дома, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021345:5, по адресу: \*\*\*).

При этом, комиссия Э. пришла к выводу, что несущие конструкции обследуемого строения находятся в работоспособном состоянии, недопустимых прогибов, трещин и существенных дефектов, способных привести к внезапному разрушению, не обнаружено. Исследуемое строение пригодно для использования по своему назначению; нарушений требований пожарной безопасности, способных создать непосредственную угрозу для жизни и здоровья граждан, не установлено.

В соответствии со ст.67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Заключение судебной экспертизы судом принимается как достоверное и на основании ст.ст.55, 79 ГПК РФ допустимое доказательство. В соответствии со ст. 79 ГПК РФ обстоятельства, для установления которых требуются специальные познания, должны подтверждаться заключением судебной экспертизы. Э. предупреждены судом об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что строение литер «Б» создано с нарушением в части минимального отступа от границ земельных участков до границы с участком по адресу: \*\*\*. Однако, необходимо отметить, что требований о сносе владелец \*\*\* к Улитиной Н.Я. не предъявляет.

Кроме того, нарушение состоит в несоблюдении требований Правил землепользования и застройки \*\*\*, утв. Решением Совета депутатов \*\*\* \*\* от \*\*\*\*, которое не действовало на момент постройки строения литер «Б» в 1993 году и, как указал Э. Чернов А.В., к ранее построенным домам положения Правил не применяются.

То есть, несоответствие требованиям Правил землепользования в части минимального отступа не может служить основанием для сноса спорной постройки, как самовольной, поскольку на время ее возведения данные Правила не были приняты и, соответственно, Улитина Н.Я. не могла их нарушить.

Как указано, в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости

указанных нарушений. При этом, вопросы существенности допущенных нарушений, являются правовыми; к существенным нарушениям относят неустранимые нарушения.

Нарушение требований, предъявляемых к противопожарным разрывам (расстояниям), между рассматриваемым строением до одноэтажного жилого дома, расположенного по адресу: \*\*\*, является устранимым, как указано в заключении судебной экспертизы, при применении методов либо конструктивных решений, указанных экспертами, или при взаимном согласии собственников (домовладельцев).

Таким образом, исходя из совокупности представленных доказательств по делу установлено, что спорная постройка не создает угрозу жизни и здоровью граждан, спорный жилой дом пригоден для эксплуатации. Права и законные интересы Сосниной Л.М. не нарушаются возведением строения литеры «Б».

Как следует из иска, доводы истца сводятся к длительности владения строением литеры «Б», т.е., к вопросу приобретательной давности. Также истец указывает, что обращалась в органы местного самоуправления по вопросу восстановления дома после пожара, что нашло свое документальное подтверждение в ходе судебного разбирательства; владение жилым домом литеры «Б» осуществляется непрерывно и открыто в течение срока, значительно превышающего 15 лет.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истца Улитиной Н.Я. о признании за ней права собственности на жилой дом по адресу: \*\*\*, переулок Кубановский, 11а в части строения литеры «Б» за давностью владения.

Требования встречного иска о понуждении снести самовольную постройку литер Б, состоящую из помещения 1, площадью 14,6 кв.м., помещения 2, площадью 15,5 кв.м., помещения литер «б» по Кубановскому переулку, 11а \*\*\*, а также требования о признании Улитиной Н.Я. утратившей право пользования спорным жилым помещением и выселении Улитиной Н.Я. из спорного жилого помещения с учетом изложенного не подлежат удовлетворению.

Требования встречного иска о признании Бюксель С.В., Улитина В.В. утратившими право пользования спорным жилым помещением также не подлежат удовлетворению, поскольку Соснина Л.М. является собственником жилого дома литер «А». Заключение судебной экспертизы установлено, что строения литер А и литер Б, расположенные на земельном участке 11а по пер.Кубановскому в \*\*\*, не являются единым объектом. Соответственно, Соснина Л.М., не являясь собственником строения литер «Б», не вправе требовать защиты своего права путем признания утратившими право пользования жилым помещением Бюксель С.В., Улитина В.В..

Кроме того, суд считает, что Сосниной Л.М. пропущен срок исковой давности по заявленным требованиям, о чем заявлено представителем Улитиной Н.Я.. Доводы представителя Сосниной Л.М., что на требования не распространяется срок исковой давности, отклоняются как необоснованные.

В соответствии со статьей 199 Гражданского кодекса РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Требования встречного иска о признании обнаруженными не соответствующими действительности сведений, послуживших основанием для регистрации проживающими Бюксель У.Н, \*\*\*\* года рождения и Бюксель М.Н, \*\*\*\* года рождения в жилом помещении жилого дома по адресу \*\*\*, переулок Кубановский, \*\*\*, по мнению суда, являются необоснованными.

Бюксель С.В. (ранее Улитина), как установлено, проживала в спорном жилом помещении с рождения и зарегистрирована в нем. Несовершеннолетние дети Бюксель С.В. зарегистрированы по месту регистрации матери, что соответствует положениям п.2 ст.20 Гражданского кодекса РФ, положения ст.3 Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации». Факт регистрации несовершеннолетних детей не подтверждает нарушение прав и законных интересов истца по встречному иску и не подтверждает обоснованность заявленного требования.

Разрешая требования Улитиной Н.Я. в части признания права собственности Сосниной Л.М. на жилой дом по адресу: \*\*\*, переулок Кубановский, 11а, площадью 117,7 кв.м. в части строения литеры «Б» отсутствующим, признания права собственности Сосниной Л.М. на земельный участок в доле 1/2 отсутствующим, признания за Улитиной Н.Я. права собственности на земельный участок в доле 1/2; признания ничтожной сделкой договор купли-продажи индивидуального жилого дома и земельного участка, заключенный \*\*\*\* между Улитиним В.А. и Сосниной Л.М., и применении последствий недействительности ничтожной сделки – договора купли-продажи земельного участка \*\*, заключенного \*\*\*\* между Мэрией \*\*\* и Улитиним В.А., суд считает, что они не подлежат удовлетворению, исходя из следующего.

Лицо, считающее свои права нарушенными, может избрать любой из указанных в статье 12 Гражданского кодекса РФ способов защиты либо иной, предусмотренный законом, который обеспечит восстановление этих прав. Выбор способа защиты нарушенного права должен соответствовать характеру нарушенного права.

В абзаце четвертом пункта 52 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от \*\*\*\* N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в п. 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2(2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации \*\*\*\*, возможность обращения с требованием о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим предоставлена лицу, в чьем владении находится спорное имущество, являющемуся одновременно с другим лицом собственником этого имущества в силу записи в ЕГРН. Удовлетворение такого требования возможно, если истец является владеющим собственником недвижимости, право которого зарегистрировано в ЕГРН.

При избрании способа защиты путем признания права отсутствующим запись в ЕГРП должна нарушать права истца, то есть истец должен обладать аналогичным с ответчиком правом в отношении объекта имущественных прав, поскольку в противном случае признание права ответчика отсутствующим не восстановит нарушенные права истца.

Таким образом, выбор способа защиты нарушенного права должен соответствовать характеру нарушенного права, способ защиты права, избранный истцом, должен в результате применения восстанавливать это нарушенное право.

Заявляя требование о признании права собственности Сосниной Л.М. на спорный земельный участок отсутствующим в 1/2 доле, право собственности Улитиной Н.Я. на земельный участок, выступающий предметом спора, не зарегистрировано, в то время как за Сосниной Л.М. данное право на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке.

Таким образом, истцом выбран неверный способ защиты права.

При этом, законных оснований для признания за Улитиной Н.Я. права собственности на земельный участок в доле 1/2 не имеется.

Также не имеется оснований для удовлетворения требований о признании отсутствующим права собственности Сосниной Л.М. на жилой дом по адресу: \*\*\*, переулок Кубановский, 11а, площадью 117,7 кв.м. в части строения литеры «Б», т.к. за Сосниной Л.М. зарегистрировано право собственности на жилой дом литер «А»; спорное строение, являющееся отдельным объектом индивидуального жилищного строительства, в ее владении не находилось и не находится. При этом, Улитина Н.Я. не указала, какое ее право нарушено и не представила доказательств этому; Бремя доказывания наличия нарушения лежит на лице, заявляющем соответствующее требование.

Сосниной Л.М. заявлено о пропуске истцом срока исковой давности по требованиям о признании сделки ничтожной. (т.1 л.д.108, 202)

В силу статьи 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности. Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске (пункты 1 и 2 статьи 199 ГК РФ).

В силу п. 1 ст. 181 Гражданского кодекса РФ в редакции, действовавшей на момент заключения договоров, срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки, составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Федеральным законом от \*\*\*\* N 100-ФЗ в подразделы 4 и 5 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации внесены изменения, вступившие в силу \*\*\*\*, касающиеся, в том числе, порядка исчисления сроков исковой давности по требованиям о признании ничтожных сделок недействительными и применении последствий их недействительности (пункт 1 статьи 181 Гражданского кодекса).

Переходными положениями (пунктом 9 статьи 3 Закона N 100-ФЗ) предусмотрено, что новые сроки исковой давности и правила их исчисления применяются к требованиям, сроки предъявления которых предусмотрены ранее действовавшим законодательством и не истекли до \*\*\*\*.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 69 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от \*\*\*\* N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", положения пункта 9 статьи 3 Закона N 100-ФЗ распространяются, в том числе, на правила, установленные статьей 181 Гражданского кодекса.

Из разъяснений, изложенных в пункте 27 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от \*\*\*\* N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", также следует, что положения Гражданского кодекса о сроках исковой давности и правилах их исчисления в редакции Закона № 100-ФЗ, в том числе, закрепленных в статьях 181, 181.4, п. 2 ст. 196 и п. 2 ст. 200 Гражданского кодекса, применяются к требованиям, возникшим после вступления в силу указанного Закона, а также к требованиям, сроки предъявления которых были предусмотрены ранее действовавшим законодательством и не истекли \*\*\*\* (пункт 9 статьи 3 Закона N 100-ФЗ).

Применяя перечисленные нормы, суд приходит к выводу о пропуске Улитиной Н.Я. срока исковой давности и обоснованности заявленного Сосниной Л.М. ходатайства. С учетом изложенного, в требованиях Улитиной Н.Я. следует отказать.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

#### **Р Е Ш И Л :**

Признать за Улитиной Н. Я. право собственности на жилой дом по адресу: \*\*\*, переулок Кубановский, 11а в части строения литеры «Б» за давностью владения.

В остальной части требований Улитиной Н.Я. - отказать.

В удовлетворении встречного иска Сосниной Л. М.- отказать полностью.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

**Судья Л.В.Кузьменко**

Решение принято в окончательной форме 02.02.2022

