

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

Судья: Заря Н.В. дело № 2-2264/2021

Докладчик: Недоступ Т.В. дело № 33-1845/2022

А П Е Л Л Я Ц И О Н Н О Е О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего Недоступ Т.В.

судей Карболиной В.А. и Кузовковой И.С.

при секретаре Митрофановой К.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Новосибирске 14 июля 2022 года гражданское дело по апелляционной жалобе Рябцевой Н.В., Меркуленко Е.В. на решение Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 27 сентября 2021 года по гражданскому делу по иску Рябцевой Натальи Викторовны, Меркуленко Екатерины Викторовны к Лебедевой Елене Викторовне, мэрии г. Новосибирска о прекращении права общей долевой собственности, признании права собственности на реконструированный жилой дом, по исковому заявлению Лебедева Олега Рудольфовича к мэрии г. Новосибирска, Рябцевой Наталье Викторовне, Меркуленко Екатерине Викторовне о признании права собственности на самовольную постройку.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Недоступ Т.В., объяснения Лебедева О.Р., Лебедевой Е.В., судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

Рябцева Наталья Викторовна, Рогожина (впоследствии Меркуленко) Екатерина Викторовна обратились в суд с иском к Лебедевой Елене Викторовне, мэрии г. Новосибирска, просили:

-прекратить право общей долевой собственности на двухэтажный жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, общей площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером № за Рябцевой Н.В. в размере 67/200 доли в праве, Рогожиной Е.В. в размере 67/200 доли в праве, Лебедевой Е.В. в размере 33/100 доли в праве;

- признать за Рябцевой Н.В., Рогожиной Е.В. по 1/2 доли за каждой в праве общей долевой собственности на двухэтажный жилой дом, общей площадью 106,6 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером №, находящийся по адресу: <адрес>, сохранив жилой дом общей площадью 106,6 кв.м. (площадь помещений 102,4 кв.м.) в реконструированном состоянии.

В обоснование указали, что Рябцева Тамара Васильевна ДД.ММ.ГТТГ приобрела 9/20 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>, и 9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером № с адресным ориентиром индивидуальный жилой дом, расположенный в границах участка по адресу: <адрес>. Собственником 11/20 доли в праве общей долевой собственности на указанный жилой дом и земельный участок являлась Лебедева Е.В.

В 2012 году вышеуказанный жилой дом был реконструирован путем увеличения площади и этажности дома, площадь стала составлять 136,6 кв.м., этажность: 2, в связи с чем право собственности на жилой дом, площадью 82,5 кв.м., с кадастровым номером № прекращено и зарегистрирован новый объект – индивидуальный жилой дом, общей площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером №. Исходя из этого общая долевая собственности стала составлять 67/100 доли у Рябцевой Т.В. и 33/100 у Лебедевой Е.В.

ДД.ММ.ГГГГ Рябцева Тамара Васильевна умерла, истцы в порядке наследования приобрели право собственности по 67/200 доли каждый в праве общей долевой собственности на жилой дом, общей площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>, и 9/40 доли каждый в праве общей долевой собственности на земельный участок № с адресным ориентиром индивидуальный жилой дом, расположенный в границах участка по адресу: <адрес>.

В 2019 году Лебедева Е.В. самовольно демонтировала (снесла) принадлежащую ей половину вышеуказанного жилого дома и самовольно выстроила рядом объект недвижимости, который не введен в эксплуатацию, в легализации которого ей было отказано на основании решения Октябрьского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ по делу №. В связи с этим истцы полагают, что право собственности Лебедевой Е.В. на 33/100 доли в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом, площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером № подлежит прекращению.

В 2019 году истцами собственными силами и за свои средства была произведена реконструкция вышеуказанного жилого дома путем уменьшения площади, которая стала составлять 106,6 кв.м.

ДД.ММ.ГГГГ истцы обратились в <адрес> с просьбой рассмотреть вопрос о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию после проведенной реконструкции и сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии.

Уведомлением о несоответствии от ДД.ММ.ГГГГ № ОАиС <адрес> истцам было отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по мотивам отсутствия соответствующего разрешения на реконструкцию.

Ссылаясь, что жилой дом в реконструированном виде соответствует строительно-техническим и санитарно-эпидемиологическим требованиям, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает права и законные интересы третьих лиц, истцы полагают, что имеют право на сохранение жилого дома в реконструированном состоянии.

Лебедев Олег Рудольфович обратился в суд с иском к мэрии <адрес>, Рябцевой Н.В., Рогожиной Е.В. о признании права собственности на индивидуальный жилой дом, общей площадью 98,3 кв.м., Лит.Б, Б1, расположенный по адресу: <адрес>.

В обоснование указывает, что состоит в зарегистрированном браке с Лебедевой Е.В.

На основании договора купли-продажи части жилого дома от ДД.ММ.ГГГГ, дополнительного соглашения от ДД.ММ.ГГГГ к договору купли-продажи части жилого дома от ДД.ММ.ГГГГ его супруге Лебедевой Е.В. принадлежало 11/20 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом, общей площадью 82,5 кв.м., Литер А1, А2 - 1951г., 1979 года постройки, с кадастровым номером № и 11/20 долей на земельный участок, площадью 774 кв.м., кадастровый №.

В целях улучшения жилищных условий в 2005 году на земельном участке с кадастровым номером № был заложен фундамент для нового дома, в 2006 году возведены стены и в октябре 2007 года построен новый дом Литер Б, Б1, общей площадью 98,3 кв.м., жилой площадью 64,2, что подтверждается актом о текущем состоянии индивидуального жилого дома от ДД.ММ.ГГГГ и техническим паспортом от ДД.ММ.ГГГГ. Указанный индивидуальный жилой дом является отдельным объектом недвижимости и не имеет общих стен с индивидуальным жилым домом с кадастровым номером 54:35:073660:49 общей площадью 136,6 кв.м.

В июне 2010 года часть жилого дома с кадастровым номером №, принадлежащая его супруге Лебедевой Е.В., а именно: Литер А1, А2, 1951,1979 годов постройки была снесена.

Рябцева Т.М., владелица 9/20 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером №, в 2012 году произвела реконструкцию жилого дома, а именно пристроила к старому дому литер А4. Литер А и Литер А3 были реконструированы в 2017 году.

На основании заявления Рябцевой Т.В. в результате реконструкции объекта с кадастровым номером № (жилой дом площадью 82,5 кв.м.) на государственный кадастровый учет поставлено здание с назначением «Жилой дом» с кадастровым номером № площадью 136,6 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>.

В результате реконструкции жилого дома ДД.ММ.ГГГГ между Лебедевой Е.В. и Рябцевой Т.В. заключено соглашение, по условиям которого перераспределены доли в праве общей долевой собственности, супруге Лебедевой Е.В. стало принадлежать 33/100 в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером №. Доли на земельный участок остались без изменения.

После осуществления ДД.ММ.ГГГГ государственной регистрации права в отношении образованного объекта недвижимости с кадастровым номером №, преобразованный объект недвижимости с кадастровым номером № снят с государственного кадастрового учета ДД.ММ.ГГГГ.

Рябцева Т.В. умерла, Рогожина Е. В. и Рябцева Н. В. приобрели в собственность в порядке наследования после смерти Рябцевой Т. В. каждая по 67/200 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, общей площадью 16,6 кв.м., с кадастровым номером № и 9/40 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 774 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирск, Ярославского, <адрес>.

В результате произведенной реконструкции на земельном участке с кадастровым номером № находятся два объекта недвижимости: индивидуальный жилой дом с кадастровым номером № площадью 106, 6 кв.м. и индивидуальный жилой дом площадью 98.3 кв.м.

В выдаче акта ввода объекта в эксплуатацию было отказано.

В силу независимых от истца причин в настоящий момент он не может получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и зарегистрировать право собственности на реконструированный индивидуальный жилой дом, площадью 98,3 кв.м., поскольку в установленном законом порядке не было получено разрешение на строительство объекта. При этом, в настоящий момент получить указанный документ не представляется возможным по причине окончания строительства, то есть совершения юридически значимого действия на выполнение которого требовалось данное разрешение.

Согласно схеме расположения земельного участка реконструированный индивидуальный жилой дом, частично находится за границами земельного участка с кадастровым номером № на землях, находящихся в государственной собственности. Образование земельного участка с учетом реконструкции индивидуального жилого дома в 2007 году не противоречит проекту планировки территории, так как он утвержден Постановлением Мэрии г. Новосибирска от 15.06.2015г. №4067.

Согласия всех собственников земельного участка на признание права собственности за истцом спорного жилого дома получено, достигнуто соглашение о прекращении права общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 54:35:073660:49 площадью 136,6 кв.м., при условии признания права собственности на два индивидуальных жилых дома, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073660:5.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, а также на соответствие спорного строения строительно-техническим, санитарно эпидемиологическим, пожарным нормам и требованиям, отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права и законные интересы третьих лиц, истец обратился в суд с указанным иском.

Определением Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 28.07.2021 гражданские дела по вышеуказанным требованиям объединены в одно производство.

Решением Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 27 сентября 2021 года в удовлетворении исковых требований Рябцевой Натальи Викторовны, Меркуленко Екатерины Викторовны отказано.

В удовлетворении исковых требований Лебедева Олега Рудольфовича отказано.

С решением суда не согласны Рябцева Н.В. и Меркуленко Е.В. В апелляционной жалобе просят решение суда в части отказа в удовлетворении их требований отменить, их исковые требования удовлетворить.

В обоснование жалобы указывают, что суд не учел фактическое соглашение между долевыми собственниками о выделении доли Лебедевой Е.В. в натуре, сносе Лебедевой Е.В. выделенной ей части жилого дома, отказе Лебедевой Е.В. от принадлежащей ей доли в праве в связи с возведением ею нового дома.

Жилой дом, площадью 136,6 кв.м., как объект гражданских прав, в настоящее время не существует. Поэтому считают, что требования о прекращении права общей долевой собственности на жилой дом, площадью 136,6 кв.м., подлежали удовлетворению.

Апеллянты полагают, что представили необходимые и допустимые доказательства в обоснование заявленного иска.

Мэрией г. Новосибирска не оспаривалось соответствие самовольно реконструированного жилого дома Правилам землепользования и застройки г. Новосибирска. Поэтому истцы освобождены от доказывания этого обстоятельства и возложение на них обязанности заявить о назначении экспертизы неправомерно.

Мэрия г. Новосибирска также не ссылаясь на несоблюдение отступов от границ земельного участка. Это обстоятельство не могло являться основанием для отказа в иске.

Фактические действия Лебедевой Е.В. свидетельствуют о реализованном устранении от владения, пользования и распоряжения 33/100 долей в праве собственности на жилой дом, площадью 136,6 кв.м., без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Рассмотрев дело в соответствии с требованиями ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в обжалуемой части и в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со статьей 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении" решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Судебное постановление в части отказа в удовлетворении иска Рябцевой Н.В., Меркуленко Е.В. вышеуказанным требованиям не отвечает.

С учетом доводов апелляционной жалобы Рябцевой Н.В., Меркуленко Е.В. предметом проверки в суде второй инстанции является решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении исковых требований о признании долевой собственности на двухэтажный жилой дом, общей площадью 106,6 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером №, находящийся по адресу: <адрес>; в части отказа в иске о прекращении права общей долевой собственности на двухэтажный жилой дом общей площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером №. В остальной части судебное постановление не обжалуется сторонами.

Из материалов дела следует, что Лебедева Е.В. с 2005г. является собственником 11/20 долей в праве общей долевой собственности земельного участка, с кадастровым номером № площадью 774 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>; Рябцевой Тамаре Васильевне принадлежало 9/20 доли в праве собственности на указанный земельный участок, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права <адрес>, выданным 24.09.2009г. (т. 1 л.д. 7, 227-231,232-233).

Лебедева Елена Викторовна также являлась собственником 11/20 долей в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом, с кадастровым номером №, площадью 82,5 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>; Рябцевой Тамаре Васильевне принадлежало 9/20 доли в праве собственности на указанный жилой дом, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права <адрес>, выданным 24.09.2009г. (т. 1 л.д. 8).

Как указывают каждый из истцов, в 2012 году индивидуальный жилой дом, площадью 82,5 кв.м. был реконструирован, а результате чего его площадь была увеличена до 136,6 кв.м.

В результате реконструкции жилой дом, площадью 136,6 кв.м., был поставлен на кадастровый учет 23.06.2014г., присвоен кадастровый №.

ДД.ММ.ГГГГг. между Лебедевой Е.В. и Рябцевой Т.В. было заключено соглашение, по условиям которого были перераспределены доли в праве общей долевой собственности на указанный жилой дом, площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером №, Лебедевой Е.В. 33/100 в праве общей долевой собственности, Рябцевой Т.В. – 64/100 доли в праве общей долевой собственности (т. 1 л.д. 10-13, т. 3 л.д. 18-20). Доли на земельный участок остались без изменения.

Право собственности Рябцевой Т.В. на 67/100 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером № расположенный по адресу: <адрес>, было зарегистрировано 11.08.2014г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права <адрес>, выданным 11.08.2014г. (т. 1 л.д. 9).

Право собственности Лебедевой Е.В. на 33/100 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>, было зарегистрировано 07.02.2020г., что подтверждается Выпиской ЕГРН (т. 1 л.д. 14-21, 103-108, т. 3 л.д. 15-17).

После осуществления 11.08.2014г. государственной регистрации права в отношении образованного объекта недвижимости с кадастровым номером № преобразованный объект недвижимости – жилой дом, площадью 82,5 кв.м. с кадастровым номером № снят с государственного кадастрового учета 14.08.2014г. (т. 1 л.д. 109-111, т. 3 л.д. 21-23)

23.02.2019г. Рябцева Тамара Васильевна умерла.

Рогожина Е.В. (Меркуленко), Рябцева Н. В. приобрели в собственность в порядке наследования после смерти Рябцевой Т. В. каждая по 67/200 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>, и 9/40 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 774 кв.м., с кадастровым номером №, расположенный по адресу: Новосибирск, Ярославского, <адрес>, что подтверждается свидетельствами о праве на наследство, выданными 06.09.2019г., а также выписками ЕГРН на указанные жилой дом и земельный участок (т. 1 л.д.22,23,24,26, 167,168,170,171,103-108,237-243 т. 3 л.д. 15-17).

Как указывает истец Лебедев О.Р. в целях улучшения жилищных условий в 2005 г. на земельном участке с кадастровым номером № был построен новый дом Литер Б, Б1, общей площадью 98,3 кв.м., строение возведено самовольно.Рябцева Н.В., Меркуленко Е.В. в 2019 году в отсутствие разрешительной документации произвели реконструкцию жилого дома площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером № расположенного по адресу: <адрес>, в результате которой площадь дома уменьшилась и составила 106,6 кв.м., что подтверждается техническим паспортом, составленным по состоянию на 17.09.2020г. (т. 1 л.д. 33-41).

Отказывая в удовлетворении исковых требований Рябцевой Н.В., Меркуленко Е.В., суд первой инстанции исходил из того? что истцами не предоставлено допустимых и достаточных доказательств соблюдения Правил землепользования и застройки <адрес>, утв. Решением Совета депутатов <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ N 1288 при возведении строения, в том числе в части соблюдения отступов от границы земельного участка.

Рассматривая исковые требования о прекращении права общей долевой собственности на двухэтажный жилой дом общей площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером №, суд с учетом возражений сособственника Лебедевой Е.В., а также учитывая то обстоятельство, что доля в размере 33\100 в праве собственности на данное недвижимое имущество является лишь единственным имуществом, находящимся в ее собственности, - отказал в удовлетворении иска.

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда полагает, что решение суда первой инстанции в обжалуемой части принято с нарушением норм материального и процессуального права.

В соответствии с п. 1 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 29 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Согласно п. 3 ст. 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, 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.

Судебная коллегия приходит к выводу, что при рассмотрении исковых требований Рябцевой Н.В., Меркуленко Е.В. вышеприведенные требования закона не были соблюдены судом.

Установлено, что земельный участок с кадастровым номером № на котором возведен спорный жилой дом, находится в долевой собственности сторон, порядок пользования данным участком между сособственниками сложился.

Так, в частности, с учетом характера возникшего спора сторон, в предмет доказывания по делу входили следующие обстоятельства: установление хронологического порядка выполнения строительных и монтажных работ, проводимых при реконструкции (возведении) данного объекта недвижимости; оценка судом существенности допущенных нарушений градостроительных норм и правил при реконструкции (возведении) данного объекта недвижимости.

Решение суда первой инстанции выводы по вышеуказанным юридически значимым обстоятельствам не содержит.

С учетом доводов жалобы апеллянта, в соответствии со ст. 327.1 ГПК РФ, п. 43 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22 июня 2021 г. N 16 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции", а также принимая во внимание пробел процессуальной деятельности суда первой

инстанции по установлению юридически значимых обстоятельств по делу судом апелляционной инстанции назначена по делу судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Новостройэксперт».

Согласно выводов экспертного заключения ООО «Новостройэксперт» № С. 1666.22 от 31.05.2022г.:

при реконструкции жилого дома с КН № в 2011 году, заключающейся в возведении жилого пристроя под литерой А (согласно паспорту от ДД.ММ.ГГГГ), Правила землепользования и застройки в части отступов от границ земельного участка, предельного количества этажей и максимального процента застройки были соблюдены;

при реконструкции жилого дома с КН № в 2017 году, заключающейся в сносе и повторном возведении части жилого дома под литерой А1 в 2017 году (согласно паспорту от ДД.ММ.ГГГГ), Правила землепользования и застройки в части предельного количества этажей и максимального процента застройки были соблюдены. В части отступов от границ земельного участка - не соблюдены;

на дату проведения экспертизы самовольно реконструированный жилой дом с КН № не отвечает требованиям существующих правил землепользования и застройки по минимальному отступу от границ земельных участков, и отвечает предельному максимальному количеству надземных этажей зданий, строений, сооружений.

минимальный процент застройки в отношении земельного участка с кадастровым номером № не соблюден;

границы земельного участка с кадастровым номером № не совпадают с красными линиями улиц.

самовольно возведенный жилой дом, площадью 98,3 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073660:5, был возведен примерно в 2006 году. На дату возведения жилой дом не нарушал правила пожарной безопасности в части отступов от существовавшего на тот момент жилого дома по адресу: <адрес>;

при реконструкции жилого дома с КН № в 2011 году, заключающейся в возведении жилого пристроя под литерой А (согласно паспорту от ДД.ММ.ГГГГ), правила пожарной безопасности в части отступов до самовольно возведенного жилого дома площадью 98,3 кв.м, были соблюдены;

- при реконструкции жилого дома с КН № в 2017 году, заключающейся в сносе и повторном возведении части жилого дома под литерой А1 в 2017 году (согласно паспорту от ДД.ММ.ГГГГ), правила пожарной безопасности в части отступов до самовольно возведенного жилого дома площадью 98,3 кв.м, были соблюдены;

на дату проведения экспертизы противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства не нормируются (не устанавливаются).

Нарушение правил землепользования и застройки <адрес> в части отступов от границ земельного участка, которое возникло при реконструкции жилого дома с КН № в 2017 году и актуально на сегодняшний день, обусловлено непосредственно проведением реконструкции собственниками жилого дома с нарушением установленных отступов.

При этом необходимо отметить, что реконструкция была проведена в границах первоначального строения, которое возводилось до утверждения правил землепользования и застройки.

Нарушение в части несоответствия минимальному проценту застройки земельного участка с кадастровым номером № возникло в результате изменения территориальной зоны, в которой расположен участок. Вероятнее всего смена территориальной зоны произошла на основании решения

Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 в редакции от № 159 от 30.06.2021. Нарушение является устранимым. Процент застройки земельного участка с кадастровым номером № на момент проведения обследования составляет 29,0 процента, минимальный процент застройки установлен равным 30 процентам. Таким образом, дальнейшая застройка земельного участка приведет к увеличению процента застройки.

Доказательств, указывающих на недостоверность проведенной повторной судебной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, сторонами спора не представлено.

Экспертиза проведена компетентными экспертами, имеющими значительный стаж работы в соответствующих областях экспертизы, рассматриваемая экспертиза проведена в соответствии с требованиями Федерального закона о государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации на основании определения суда о поручении проведения экспертизы, эксперты предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

В силу принципа состязательности стороны, другие участвующие в деле лица, обязаны сообщить суду имеющие существенное значение для дела юридические факты, указать или представить суду доказательства, подтверждающие или опровергающие эти факты, а также совершить иные предусмотренные законом процессуальные действия, направленные на то, чтобы убедить суд в своей правоте.

Проанализировав содержание экспертного заключения ООО «Новостройэксперт» от ДД.ММ.ГГГГ, судебная коллегия приходит к выводу о том, что оно в полном объеме отвечает требованиям статьи 86 ГПК РФ, поскольку содержит подробное описание произведенных исследований, сделанные в результате их выводы и научно обоснованные ответы на поставленные вопросы, в обоснование сделанных выводов эксперты приводят соответствующие данные из имеющихся в распоряжении эксперта документов, основывается на исходных объективных данных, учитывая имеющуюся в совокупности документацию, а также на использованной при проведении исследования научной и методической литературе, в заключении указаны данные о квалификации экспертов, их образовании, стаже работы. Таким образом, представленное заключение ООО «Новостройэксперт» является мотивированным, всесторонним, основанным на нормах действующего законодательства и имеющим под собой научную основу, неясностей и противоречий не содержит.

Оценивая выводы экспертного заключения в совокупности с представленными сторонами доказательствами, судебная коллегия исходит из следующего.

При проведении экспертного заключения специалистами ООО «Новостройэксперт» установлено:

- не ранее, чем в апреле 2010 года, были снесены пом. № (лит А1), площадью 17, 8 кв.м, (кухня) и пом. № (лит. А2), площадью 27,0 кв.м, (жилая комната), ранее располагавшиеся с восточной стороны жилого дома, площадью 136,6 кв.м., с КН №

оставшиеся помещения под лит. А - год постройки 1941, под лит. А3 - год постройки 1975, не изменяли своего географического местоположения, конфигурации и площади с момента их строительства по настоящее время;

жилой дом с КН № в настоящее время в составе помещений под лит А, А3, А4 имеет общую площадь 106,6 кв.м.;

помещение под лит. А4 жилого дома с КН № построено не ранее 2012 года;

жилой дом с КН № в результате реконструкции путем сноса в 2010 году части дома с восточной стороны и строительства в 2012 году части дома с западной стороны - в настоящее время имеет площадь 106, 6 кв.м.

Таким образом, в результате экспертного исследования установлены следующие нарушения правил землепользования и застройки <адрес> при возведении двухэтажного жилого дома, общей площадью 106,6 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером № нарушение

отступа между северной стеной жилого дома и северной границей земельного участка составляет 1,74 м, - 1,77 м.; несоблюдение минимального процента застройки земельного участка.

Согласно пункту 46 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" при рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

Таким образом, при рассмотрении настоящего спора судом подлежали применению градостроительные и строительные нормы и правила, а также Правила землепользования и застройки, действовавшие на момент строительства соответствующих объектов.

Установлено? что спорный жилой дом возведен с нарушением предельных параметров разрешенного строительства в части несоблюдения минимальных отступов от границы земельного участка, со стороны земельного участка, относящегося к землям общего пользования (дорога), расстояние между спорным объектом недвижимости и границами земельного участка составляют от 1,74 м- 1,77 м

Также необходимо учесть, что на момент строительства жилого дома в этой конфигурации (в 1941 году) не существовало градостроительного регламента.

Нарушение минимального отступа между северной стеной строения и северной границей общего земельного участка прав и законных интересов ответчиков Лебедевой Е.В., Лебедева О.Р. не нарушают.

Нарушение минимального процента застройки земельного участка с кадастровым номером 54:35:073660:5 незначительно и может быть устранено в результате дальнейшей застройки земельного участка.

С учетом характера допущенных нарушений, соответствия объекта строительно-техническим, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и другим нормам и правилам, а также того обстоятельства, что согласно п. 4 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации, ч. 8 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объекты капитального строительства, размещение которых не соответствует градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, судебная коллегия приходит к выводу, что указанные нарушения не являются основанием для отказа в иске Рябцовой Н.В., Меркуленко Е.В. о признании права собственности на объект недвижимости.

Рассматривая доводы апелляционной жалобы в части отказа в удовлетворении иска о прекращении права общей долевой собственности на двухэтажный жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, общей площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером №, судебная коллегия полагает, что они заслуживают внимания по следующим основаниям.

Фактические действия Лебедевой Е.В., Лебедева О.Р. по сносу части жилого дома, находящейся в их владении и пользовании, и возведении самовольной постройки в виде жилого дома площадью 98,3 кв.м. свидетельствуют о реализованном устранении от владения, пользования и распоряжения 33/100 долей в праве собственности на жилой дом, площадью 136,6 кв.м., без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Материалами дела подтверждено, что в настоящее время объект недвижимости – жилой дом площадью 136,6 кв.м., на земельном участке с кадастровым номером №, находящийся по адресу: <адрес>, отсутствует.

Размер долей в объекте недвижимости – жилом доме площадью 136,6 кв.м., на земельном участке с кадастровым номером № находящийся по адресу: <адрес>, определен судом на основании сведений ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 9-13 том 2).

При таких обстоятельствах, решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении исковых требований Рябцевой Натальи Викторовны, Меркуленко Екатерины Викторовны законным и обоснованным признать нельзя и оно подлежит отмене с принятием по делу в данной части нового решения – об удовлетворении исковых требований.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 27 сентября 2021 года в части отказа в удовлетворении исковых требований Рябцевой Натальи Викторовны, Меркуленко Екатерины Викторовны отменить и постановить в данной части новое решение.

Прекратить право общей долевой собственности на двухэтажный жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, общей площадью 136,6 кв.м., с кадастровым номером № за Рябцевой Н.В. и Рогожиной Е.В. в размере 67/200 доли в праве, Лебедевой Е.В. в размере 33/100 доли в праве;

Признать за Рябцевой Н.В., Рогожиной Е.В. по 1/2 доли за каждой в праве общей долевой собственности на двухэтажный жилой дом, общей площадью 106,6 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером №, находящийся по адресу: <адрес>, сохранив жилой дом общей площадью 106,6 кв.м. (площадь помещений 102,4 кв.м.) в реконструированном состоянии.

В остальной части решение суда оставить без изменений.

Апелляционную жалобу Рябцевой Н.В., Меркуленко Е.В. – удовлетворить.

Председательствующий

Судьи