

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

12 мая 2016 года

г. Новосибирск

Первомайский районный суд г. Новосибирска в составе:
председательствующего судьи
при секретаре

Демидович Г.Ф.,
Зининой М.М.,

с участием:
представителя истца _____ по доверенности _____,
представителя истца _____ доверенности _____,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению _____
_____ к мэрии г. Новосибирска о признании права
собственности на самовольную постройку,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику о признании права собственности на самовольную постройку. Истец _____ просил признать право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Новосибирск ул. Молоогвардейская, д. 30, общей площадью 23,8 кв.м., литер А. Истица _____ просила признать право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Новосибирск ул. Молоогвардейская, д. 30, общей площадью 185, 6 кв.м., литер Б, Б1. В обоснование исковых требований _____ ссылается не то, что часть указанного дома под литером А общей площадью 23, 8 кв.м. принадлежала _____, другая часть дома литер А1 общей площадью 54,9 кв.м. согласно техпаспорту по состоянию на 08.04.2003г. принадлежала истице _____. На своей части дома истица _____ возвела за свой счет вторую стену между двумя половинами дома и построила второй этаж над принадлежащей ей второй половиной дома. В результате обе половины дома стали представлять собой два отдельных дома: дом по литер А в собственности _____, а дом под литером Б, Б1 в собственности _____. Ранее, до произведенных изменений, _____ принадлежала часть дома под лит. А1 общей площадью 54,9 кв.м. согласно тех. паспорта по состоянию на 08.04.2003 г.

Согласно заключению, выданному ООО Архитектурная мастерская «Тектоника», несущие и ограждающие конструкции индивидуального жилого дома под лит. Б, Б1 находятся в работоспособном состоянии, не создают угрозы жизни и здоровью проживающих в нем граждан и третьих лиц, планировочное решение здания, соответствует строительным требованиям, не нарушает права и законные интересы граждан; здание пригодно для дальнейшей эксплуатации в качестве индивидуального жилого дома при условии соблюдения нормативных сроков проведения текущих и капитального ремонтов.

Жилой дом под литер А находится в неудовлетворительном состоянии. Несущие и ограждающие конструкции в ветхом состоянии, эксплуатация жилого дома возможна только после проведения капитального ремонта с заменой основных конструктивных элементов.

Согласно заключению ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Новосибирской области» представленный к обследованию индивидуальный жилой дом (лит. Б,Б1), расположенный по адресу: г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Молодогвардейская, 30, соответствует требованиям п. 2.1. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», п. 1 СанПиН 2.1.2.2801-10 Измерения и дополнения № 1 к СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». Согласно ст. 6 ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на движимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу данного Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. В силу норм ст. 80, 81 Земельного кодекса РСФСР, действовавшего на момент возникновения спорных правоотношений, земельные участки для кооперативного, а также индивидуального дачного, гаражного и жилищного строительства предоставляются местными Советами народных депутатов в соответствии с их компетенцией. Земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства используются возведения домов и служебно-хозяйственных строений. Поскольку землеотводных документов на занимаемый земельный участок не сохранилось, в

силу указанных норм истец полагает, что приобретенное строение по адресу: г. Новосибирск, ул. Молодогвардейская, 30 было возведено на занимаемом земельном участке на законных основаниях.

В судебном заседании представитель истца _____ по доверенности _____, просила удовлетворить исковые требования, подтвердила все изложенное в исковом заявлении. Отказалась от иска в части требований истца _____, поскольку между истицей _____ и _____ достигнуто соглашение о покупке части дома, принадлежащего _____ . Дополнительно указала, что земельный участок не был оформлен, в связи с тем, что не были узаконены изменения в возведенном строении.

Определением Первомайского районного суда от 12.05.2016г. по настоящему делу отказ от иска представителя истца _____, имеющей соответствующие полномочия, судом принят, производство по делу прекращено в части требований _____ о признании права собственности на принадлежащую ему часть жилого дома под литера А общей площадью 23, 8 кв.м. по адресу: г. Новосибирск ул. Молодогвардейская, д. 30.

В судебном заседании представитель истца _____ по доверенности _____ просила удовлетворить исковые требования, подтвердила все изложенное в исковом заявлении. Дополнительно указала, что спорный земельный участок находится в пользовании владельцев дома. Спорный жилой дом она реконструировала на своей части строения, никаких претензии со стороны второго владельца дома _____ относительно возведенного дома не имеется. Со своей стороны она обращалась за разрешением на проведенную реконструкцию, однако ей было отказано, в связи с отсутствием разрешения на строительство самого дома.

Представитель ответчика – мэрии г. Новосибирска, в судебное заседание не явился, был извещен надлежащим образом, мнения по заявленным требованиям не представил.

Третьи лица нотариус Бирк Е.А., УФРС по Новосибирской области не явились, были извещены надлежащим образом, возражений и отзыва на иск не представили.

Суд, выслушав пояснения стороны истца, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В ходе судебного разбирательства установлено, что на основании договора купли-продажи от 13.12.1982г. _____ приобрела ½ каркасно/засыпного дома общей площадью 48, 8 кв.м. жилой площадью 29,2 кв.м. по адресу: г. Новосибирск ул. Молодогвардейская, д. 30 (л.д.18). На основании договора купли-продажи от 24.12.1983г. истице _____ принадлежит ½ доля каркасно/засыпного дома жилой площадью 56,7 кв.м. по адресу: г. Новосибирск ул. Молодогвардейская, д. 30 (л.д. 78).

Согласно материалам, представленным нотариусом Бирк Е.А. наследственное дело после смерти _____ не заводилось. За наследством _____ обращались опекуны несовершеннолетнего наследника - _____ А.И. (л.д. 91-95).

Согласно сведениям Городского бюро технической инвентаризации от 28.06.1988г., от 18.02.2015г. каркасно/засыпной дом жилой площадью 56,7 кв.м. по адресу: г. Новосибирск ул. Молодогвардейская, д. 30, зарегистрирован на основании решения № 174 Первомайского РИК г. Новосибирска от 14.06.1988г., принадлежит _____).

Как следует из технического паспорта на строение по адресу: г. Новосибирск ул. Молодогвардейская, д. 30 от 15.12.1983г. (л.д. 37-39) по состоянию на дату изготовления технического паспорта общая площадь жилого дома составила 50, 8 кв.м.

Согласно техническому паспорту от 08.04.2003г. строение под литером А имело общую площадь 23,8 кв.м., под литером А1 общая площадь 54,9 кв.м. (л.д. 40-42).

Как следует из технического заключения ООО Архитектурная мастерская «Тектоника», № 145-15-ТЗ.ЖД несущие и ограждающие конструкции индивидуального жилого дома под лит. Б, Б1 находятся в работоспособном состоянии, не создают угрозы жизни и здоровью проживающих в нем граждан и третьих лиц, планировочное решение здания, соответствует строительным требованиям, не нарушает права и законные интересы граждан; здание пригодно для дальнейшей эксплуатации в качестве индивидуального жилого дома при условии соблюдения нормативных сроков проведения текущих и капитального ремонтов. Жилой дом под литера А находится в неудовлетворительном состоянии. Несущие и ограждающие конструкции в ветхом состоянии, эксплуатация жилого дома возможна только после проведения капитального ремонта с заменой основных конструктивных элементов (л.д. 43-45).

Согласно заключению ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Новосибирской области» размещение жилого дома (Литера Б,Б1) на земельном участке по адресу: г. Новосибирск, ул. Молодогвардейская, 30, а также представленный к обследованию индивидуальный жилой дом (лит. Б,Б1), расположенный по адресу: г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Молодогвардейская, 30 соответствует требованиям п. 2.1. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», п. 1 СанПиН 2.1.2.2801-10 Измерения и дополнения № 1 к СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (л.д. 46-47).

Согласно уведомлению от 18.11.2015г. в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию индивидуального жилого дома по адресу: г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Молодогвардейская, 30, отказано, в связи с отсутствием разрешения на строительство (л.д.48).

В ЕГРП отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на индивидуальный жилой дом по адресу: г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Молодогвардейская, 30 (л.д. 50, 90).

В соответствии с положениями ст. 222 ч. 1 Гражданского кодекса РФ, самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Поскольку истцом не было получено, предусмотренное ст. 13 и ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство жилого дома под литером Б, Б1, то данное строение является самовольной постройкой.

В соответствии с положениями части 3 статьи 222 Гражданского кодекса 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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

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 разъяснениями практики применения части 3 статьи 222 Гражданского кодекса РФ, данными в пункте 26 совместного постановления Пленума Верховного суда РФ № и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, единственным признаком самовольной постройки в отношении домовладения под литером Б, Б1 (технический паспорт по состоянию на 17.01.2013 года), расположенного по адресу: ул. Молодогвардейская, д. 30, является отсутствие разрешения на строительство, которое истица не получила из-за отсутствия права собственности на земельный участок на момент начала строительства дома.

Как следует из положений ст. 39.20 ЗК РФ исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Согласно ответу Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска от 22.12.2015г. № 31/17/15539 мэрия не возражала против предоставления земельного участка при подтверждении прав на спорный дом.

Доказательств обратного суду ответчиком не представлено.

Поскольку судом установлено соответствие спорного строения всем строительным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан и нарушения прав иных лиц сохранением указанного домовладения, то искимые требования _____ о признании за ней права собственности на самовольную постройку – литер Б, Б 1, расположенную по адресу: г. Новосибирска, ул. Молодогвардейская, д. 30, суд находит обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

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

РЕШИЛ:

Искимые требования _____ к Мэрии г. Новосибирска о признании права собственности на жилой дом -удовлетворить.

Признать за _____ право собственности на жилой дом № 30 по ул. Молодогвардейская, д. 30, литера Б, Б1, общей площадью 185, 6 кв.м.

Данное решение является основанием для государственной регистрации права собственности на индивидуальной жилой дом, расположенный по адресу: г. Новосибирск ул. Молодогвардейская, 30, литера Б, Б1, общей площадью 185, 6 кв.м. за _____

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Мотивированное решение изготовлено 17.05.2016г.

Судья

Г.Ф. Демидович.



подлинник документа находится
в уголовном/гражданском деле
№ 2 452/2016
ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОННОГО СУДА
г. НОВОСИБИРСКА

Первомайский районный суд

города Новосибирска

проинформовано и определено

печатать на

ношении

