

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
17 сентября 2018 года г. Таганрог

Таганрогский городской суд Ростовской области в составе:
председательствующего судьи Качаевой Л.В.
при секретаре судебного заседания Кириенко Д.В.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
[REDACTED] к Администрации г. Таганрога, третье лицо: Управление
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Ростовской области о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии,
признании права собственности, включении имущества в наследственную массу, -

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратились в Таганрогский городской суд с иском к
Администрации г. Таганрога, третье лицо: Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области о
сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права
собственности, включении имущества в наследственную массу.

В обоснование иска указано, что [REDACTED] являются
собственниками земельного участка с кадастровым номером №, площадью [REDACTED] кв.м.,
категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для
эксплуатации жилого дома и находящегося на нем жилого дома литер «А, А1, п/А»,
кадастровый номер №расположенных по адресу: <адрес>. (каждый по ? доли).

Земельный участок и жилой дом, расположенные по данному адресу принадлежат
[REDACTED] с [REDACTED] года, на основании договора купли-продажи
жилого дома и земельного участка от [REDACTED] года №.

С целью улучшения жилищных условий семьей [REDACTED], была произведена
реконструкция жилого дома литер «А», до произведенной реконструкции общая площадь
спорного жилого дома составляла [REDACTED] кв.м. в т.ч. жилая - [REDACTED] кв.м.

Реконструкция жилого дома произведена за счет сноса неотапливаемой пристройки
литер «а1», увеличения габаритов жилого дома литер «А» за счет возведения новых
несущих конструкций фундамента и стен с последующим устройством мансардного этажа
над реконструированным литером «А», переоборудования гаража-летней кухни литер «Г»
в служебную пристройку литер «А1» с последующим присоединением к жилому дому
литер «А», в результате того, что организовано сообщение между литерами.

Также проведены работы по внутренней перепланировке и переустройству
существующих помещений, а именно: заложен дверной проем между комнатой № 3-
жилой и комнатой № 2 – жилой. В комнате № 2 - жилой пробит дверной проем со стороны
комнаты № 1 - жилой. В комнате № 4 - кухня снесен печной очаг и межкомнатная
перегородка между комнатой № 4 - кухня и комнатой 5 - жилой, за счет чего образована
комната № 1 - жилая.

По технической необходимости ранее неотапливаемая комната № 4 - санузел
включена в общую площадь дома.

В материалах инвентарно-правового дела имеется копия решения МВК от
[REDACTED] года о разрешении строительства хозблока и копия разрешения на
реконструкцию индивидуального одноэтажного с надстройкой мансардного этажа жилого
дома от [REDACTED] года.

В [REDACTED] году было получено разрешение на проведение реконструкции
вышеуказанного жилого дома, на проведение следующих работ: строительство
индивидуального одноэтажного с надстройкой мансардного этажа жилого дома общей
площадью [REDACTED] кв.м., однако во время проведения реконструкции параметры

разрешения были превышены и общая площадь жилого дома литер «А, А1, п/А», после реконструкции составила [REDACTED] кв.м., в т.ч. жилая [REDACTED] кв.м.

Разрешение на реконструкцию жилого дома литер «А, А1, п/А» общей площадью [REDACTED] кв.м., в т.ч. жилая - [REDACTED] кв.м. не получалось в уполномоченных органах.

Согласно заключению строительно-технического исследования № от [REDACTED] года, выполненного МУП «Бюро технической инвентаризации» жилой дом литер «А, А1, п/А», расположенный на земельном участке по адресу: <адрес> в реконструированном состоянии, соответствует строительным нормам и правилам, не влияет на устойчивость и надежность рядом расположенных строений, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Выполненные работы по реконструкции не повлияли на несущую способность основного строения, не затронули его конструктивные характеристики надежности и безопасности, основные строительные конструкции жилого дома на момент обследования находятся в удовлетворительном состоянии, обладают устойчивостью и надежностью, не угрожают устойчивости и надежности рядом расположенных строений, не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Истец обратился в Администрацию г. Таганрога с заявлением о согласовании и сохранении домовладения в реконструированном состоянии.

Администрация отказала в согласовании о сохранении спорного домовладения в реконструированном состоянии на основании того, что согласно действующему законодательству в компетенцию органов местного самоуправления не входит право сохранять самовольно выполненную реконструкцию или узаконивать самовольно возведенные строения, в том числе вводить такие объекты в эксплуатацию.

Администрация разъяснила, что на основании п. 3 ст. 222 ГК РФ признание права собственности на самовольную постройку возможно исключительно в судебном порядке.

<дата> умер [REDACTED], на момент смерти ему принадлежала ? доля в праве общей долевой собственности на земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: <адрес>

Согласно завещанию, удостоверенному [REDACTED] нотариусом Таганрогского нотариального округа Ростовской области, зарегистрированного в реестре за №, [REDACTED], все свое имущество завещал супруге - [REDACTED].

До настоящего времени [REDACTED] не может получить свидетельство о принятии наследства по завещанию на наследственное имущество - земельный участок и жилой дом, поскольку жилой дом является самовольно реконструированным и право собственности на реконструированный объект за наследодателем не зарегистрировано в ЕГРН, что подтверждается ответом нотариуса № от [REDACTED] года.

[REDACTED] в настоящее время свидетельство о праве на наследство по завещанию не может быть выдано нотариусом, поскольку наследодателем произведена, без получения разрешительных документов, реконструкция дома.

Согласно заключению строительно-технического исследования № от [REDACTED] года выполненного МУП «Бюро технической инвентаризации», реконструкция жилого дома выполнена в границах земельного участка с кадастровым номером № находящегося в собственности у [REDACTED] и [REDACTED], каждый по ? доли, с видом разрешенного использования - для эксплуатации жилого дома.

Выполненные строительные работы в домовладении не оказывают негативного влияния на несущую способность, целостность и пространственную жесткость всего здания. Техническое состояние жилого дома литера «А,А1,п/А» в целом - работоспособное при фактических нагрузках и воздействиях возможна без ограничений, что не нарушает права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни или здоровью.

Ссылаясь на положение ст. ст. 222, 1111, 1112 ГК РФ, просит суд сохранить в реконструированном состоянии жилой дом с кадастровым номером №, литер «А, А1,

п/А», общей площадью 205,2 кв.м., в том числе жилой 92,30 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> Признать право собственности за [REDACTED], на ? долю в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером № литер «А, А1, п/А», общей площадью 205,2 кв.м., в том числе жилой 92,30 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> Прекратить право собственности [REDACTED] на ? долю в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером №, литер «А, А1, п/А», общей площадью 50,43 кв.м., в том числе жилой 27,1 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> Включить в наследственную массу после смерти [REDACTED], умершего <дата> ? долю в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером №, литер «А, А1, п/А», общей площадью 205,2 кв.м., в том числе, жилой 92,3 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> и ? долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером №, площадью [REDACTED] кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> Признать право собственности за [REDACTED] на ? долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером №, площадью [REDACTED] кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> в порядке принятия наследства по завещанию, после смерти [REDACTED] умершего <дата>, исключив из числа сособственников [REDACTED]. Признать право собственности за [REDACTED], на [REDACTED] долю в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером № литер «А, А1, п/А», общей площадью [REDACTED] кв.м., в том числе жилой 92,3 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> в порядке принятия наследства по завещанию, после смерти [REDACTED] умершего <дата> исключив из числа собственников [REDACTED]. Прекратить право собственности [REDACTED] на [REDACTED] долю в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером №, литер «А, А1, п/А», общей площадью [REDACTED] кв.м., в том числе жилой 27,1 кв.м. и на ? долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером №, площадью [REDACTED] кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации жилого дома, расположенных по адресу <адрес>

В судебном заседании истцы не присутствуют, извещены о времени и месте рассмотрения спора надлежащим образом, направили представителя Букалова В.В., действующего на основании доверенности, который исковые требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

Представители ответчика - Администрации г. Таганрога, третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области в судебное заседание не явились, извещены о дате и времени судебного заседания надлежащим образом.

Дело рассмотрено в отсутствие не явившихся участников процесса, в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав представителя истца, исследовав представленные доказательства, суд приходит к следующему.

В ходе судебного заседания установлено, что [REDACTED] являются собственниками земельного участка площадью [REDACTED] кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации жилого дома и находящегося на нем жилого дома литер «А, А1, п/А», кадастровый номер № расположенных по адресу: <адрес> (по ? доли каждый).

С целью улучшения жилищных условий семьей [REDACTED], была произведена реконструкция жилого дома литер «А» расположенного по адресу: <адрес>

Согласно ст. 263 ГК РФ собственник и иной законный владелец земельного участка вправе самостоятельно использовать его в целях, для которых он предоставлен, включая

возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества.

В силу п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ реконструкцией является изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В силу ч. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка. В соответствии с ч. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

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

Лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, и которое выполнило требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, приобретает право собственности на такие здание, сооружение или другое строение в соответствии с настоящим Кодексом (п. 3.2).

В соответствии с техническим паспортом, выполненным МУП «Бюро Технической Инвентаризации» по состоянию на [REDACTED] года в состав объекта входят: литер «А, А1, п/А» - жилой дом. Литер «А1» ранее значился как литер [REDACTED] перелитерован по технической необходимости. Имеется Решение МВК о разрешении строительства хозблока от [REDACTED] года. Право собственности на [REDACTED] не зарегистрировано. Жилой дом литер «А» реконструирован, разрешительные документы не предъявлены.

В соответствии с заключением № строительно-технического исследования МУП «Бюро технической инвентаризации» от [REDACTED] года реконструкция одноэтажного жилого дома с мансардным этажом литер [REDACTED] общей площадью [REDACTED] кв.м., в т.ч. жилой - 92,3 кв.м, расположенного на земельном участке по адресу: <адрес> произведена за счет сноса неотапливаемой пристройки литер «а1», увеличения габаритов жилого дома литер «А» за счет возведения новых несущих конструкций фундамента и стен с последующим устройством мансардного этажа над реконструированным литером «А», переоборудования гаража - летней кухни литер «Г» в служебную пристройку литер «А1» с последующим присоединением к жилому дому литер «А», в результате того, что организовано сообщение между литерами. Также проведены работы по внутренней перепланировке и переустройству существующих помещений. Исследуемый жилой дом литер «А, А1, п/А» в реконструированном состоянии включает необходимый состав помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в нем, пристроенные помещения обеспечены функциональной взаимосвязью с помещениями жилого дома, дополняют его набор помещений. Жилой дом литер «А, А1, п/А» оборудован необходимыми инженерными коммуникациями, по объемно-планировочным решениям, набору конструктивных элементов, соответствует требованиям СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые многоквартирные», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», «СНиП 21-01-97 Пожарная безопасность зданий и сооружений», № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», «СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», выполненные работы по реконструкции не затронули конструктивные характеристики надежности и безопасности основного строения, строительные конструкции жилого дома на момент обследования находятся в удовлетворительном состоянии, обладают устойчивостью и надежностью, не угрожают устойчивости и надежности рядом расположенных строений, не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно ответу председателя комитета по архитектуре и градостроительству [REDACTED] № от [REDACTED] года истцу [REDACTED]. в сохранении самовольно реконструированного жилого дома литер «А, А1, п/А», расположенного по адресу: <адрес> отказано.

Из представленных технических документов видно, что жилой дом литер «А» в реконструированном состоянии расположен в пределах земельного участка, все несущие конструкции не имеют повреждений, должным образом выполняют свои функции, жилой литер «А» можно использовать по назначению без угрозы для жизни и здоровья.

Поскольку в результате реконструкции не изменилось назначение объекта, соблюдены требования строительных, противопожарных, санитарных норм и правил, отсутствует нарушение прав, угроза для жизни и здоровья граждан, суд полагает, что имеются все основания для сохранения жилого дома литер «А, А1, п/А1», расположенного по адресу: <адрес>, с кадастровым номером №, в реконструированном состоянии общей площадью [REDACTED] кв.м.

Так же суд считает возможным признать за [REDACTED] право собственности на ? долю в праве общей долевой собственности на жилой дом литер «А, А1, п/А1» общей площадью [REDACTED] кв.м. с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>

В силу п. 2 ст. 218 ГК РФ, в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

В соответствии со ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности не входят в состав наследства права и обязанности,

неразрывно связанные с личностью наследодателя, в частности право на алименты, право на возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина, а также права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается настоящим Кодексом или другими законами. Не входят в состав наследства личные неимущественные права и другие нематериальные блага.

В соответствии со ст. 1152 ГК РФ для приобретения наследства наследник должен его принять.

В соответствии со ст. 1153 Гражданского Кодекса РФ принятие наследства осуществляется подачей по месту открытия наследства нотариусу или уполномоченному в соответствии с законом выдавать свидетельства о праве на наследство должностному лицу заявления наследника о принятии наследства либо заявления о выдаче свидетельства о праве на наследство.

В силу ст. 1154 Гражданского Кодекса РФ наследство может быть принято в течение шести месяцев со дня открытия наследства. Принятое наследником части наследства, согласно ч. 2 ст. 1152 Гражданского Кодекса РФ означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем оно заключалось и где бы оно не находилось.

<дата> умер ██████████, что подтверждается свидетельством о смерти, выданным <дата> отделом ЗАГС г. Таганрога Ростовской области.

На момент смерти ██████████ принадлежала ? доля в праве общей долевой собственности на земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: <адрес>

Согласно завещанию, удостоверенному ██████████ нотариусом Таганрогского нотариального округа Ростовской области, зарегистрированного в реестре ██████████ года за № ██████████, все свое имущество завещал супруге - ██████████.

После смерти ██████████, умершего <дата>, заведено наследственное дело №. Свидетельство о праве на наследство по завещанию не выдано, поскольку жилой дом является самовольно реконструированным и право собственности на реконструированный объект за наследодателем не зарегистрировано в ЕГРН, что подтверждается ответом нотариуса № от ██████████ года, направленным ██████████.

Принимая во внимание, что ██████████ приняла наследство после смерти ██████████, суд принимает решение об удовлетворении исковых требований о признании за ██████████ в порядке наследования по завещанию после умершего <дата> ██████████ право собственности на ? долю в праве общей долевой собственности на жилой дом литер «А, А1, п/А1» общей площадью ██████████ кв.м. с кадастровым номером №, на ? долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью ██████████ кв.м., с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес> исключив ██████████ из числа собственников.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования ██████████, ██████████ к Администрации г. Таганрога, третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности, включении имущества в наследственную массу, - удовлетворить в части.

Сохранить жилой дом литер ██████████, расположенный по адресу: <адрес>, с кадастровым номером № в реконструированном состоянии общей площадью ██████████ кв.м.

Признать за ██████████ право собственности на ? долю в праве общей долевой собственности на жилой дом литер ██████████ общей площадью ██████████ кв.м. с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>

Признать за ██████████ в порядке наследования по завещанию после умершего <дата> ██████████ право собственности на ? долю в праве общей долевой

собственности на жилой дом литер [REDACTED]» общей площадью [REDACTED] кв.м. с кадастровым номером № [REDACTED] расположенный по адресу: <адрес>

Признать за [REDACTED] в порядке наследования по завещанию после умершего <дата> [REDACTED], право собственности на ? долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью [REDACTED] м., с кадастровым номером № [REDACTED], расположенный по адресу: <адрес> исключив [REDACTED] из числа собственников.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке, в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме в Ростовский областной суд через Таганрогский городской суд.

Председательствующий: /подпись/ Л.В. Качаева

Решение суда в окончательной форме изготовлено [REDACTED]