

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

_____ года г. Таганрог
Таганрогский городской суд Ростовской области в составе:
председательствующего судьи Качаевой Л.В.,
при секретаре судебного заседания Авакян А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску _____ к _____, Администрации г. Таганрога, третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, разделе домовладения, прекращении общей долевой собственности на строения, -

УСТАНОВИЛ:

_____ обратился в Таганрогский городской суд с иском к _____, третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области о перераспределении долей в праве общей долевой собственности и прекращении права общей долевой собственности.

В обоснование иска указано, что истец и ответчик _____ являются сособственниками жилого дома литер «А», общей площадью _____, расположенного по адресу: <адрес> (каждый по ? доли).

Вышеуказанный жилой дом и строения принадлежат истцу с _____ года, о чем сделана регистрационная запись № от _____ года в МУП «Бюро технической инвентаризации».

Истец и его мать _____ на основании договора мены от _____ года приобрели ? (каждый по _____) долю домовладения, состоящего из жилого дома литер «А», жилого дома литер «Б», расположенных на земельном участке по адресу: <адрес>

<дата> умерла мать истца - _____, на момент смерти которой принадлежала ? доля в праве собственности на домовладение расположенное по адресу: <адрес>

_____ года решением Таганрогского городского суда Ростовской области по гражданскому делу № _____ за истцом, как за наследником по закону, было признано право собственности на ? долю в праве общей долевой собственности на жилой дом литер «А», общей площадью _____ м., расположенный по адресу: <адрес>

Решением Таганрогского городского суда от _____ года был определен порядок пользования земельным участком в домовладении расположенном по адресу: <адрес>

В совместное пользование _____ (матери истца) и истца был выделен земельный участок площадью _____ кв.м., включая площадь застройки жилым домом литер «А». В пользование _____ был выделен земельный участок площадью _____ кв.м., включая площадь застройки жилым домом литер «Б».

_____ года _____ на основании договора купли-продажи приобрел у _____ ? долю в праве общей долевой собственности в домовладении, стал собственником ? доли в праве общей долевой собственности на строения, расположенные по адресу: <адрес>

Согласно договору купли-продажи в пользование _____ перешел жилой дом литер «Б», общей площадью _____ кв.м., сарай литер «В», общей площадью _____ кв.м.

В целях улучшения жилищных условий в _____ году _____ получил разрешение на реконструкцию жилого дома литер «Б».

_____ года Постановлением Администрации № _____ утвержден акт приема в эксплуатацию законченного строительством индивидуального жилого 2-х этажного дома (литер «Б») общей площадью _____ кв.м., расположенного по адресу: <адрес>

После проведения реконструкции индивидуального жилого дома литер «Б», общая площадь жилого дома увеличилась с [] кв.м. до [] кв.м., что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Реконструировав жилой дом литер «Б» [], зарегистрировал за собой право собственности на весь жилой дом литер «Б», без разрешения вопроса о перераспределении долей в праве общей долевой собственности и при этом не прекратил право общей долевой собственности на жилой дом литер «А».

По результатам реконструкции право на реконструированный объект площадью [] кв.м., зарегистрировано за [], а за истцом право на долю в реконструированном объекте площадью [] кв.м. не зарегистрировано.

Обращаясь в Администрацию г. Таганрога за разрешением на реконструкцию дома, истец и ответчик не достигли соглашения о перераспределении долей в реконструируемом объекте в иных долях.

Разрешением на реконструкцию от [] года и Постановлением № от [] года о вводе в эксплуатацию 2-х этажного жилого дома литер «Б» за [] было зарегистрировано право собственности на реконструированный жилой дом литер «Б», т.е. общая долевая собственность на жилой дом литер «Б» прекратилась, однако общая долевая собственность на жилой дом литер «А», общей площадью [] кв.м., расположенный по адресу: <адрес> не прекратилась, что, по мнению истца, нарушает его права и интересы.

По данным выписок из ЕГРН, площадь жилых домов расположенных в домовладении по адресу: <адрес> составляет: жилой дом литер «А» - [] кв.м., жилой дом литер «Б» - [] кв.м. Общая площадь жилых домов составляет [] кв.м.

После проведения реконструкции литер «Б» и согласно сложившегося порядка пользования по адресу: <адрес> приходится следующая площадь жилых домов: истцу - [] кв.м., [] - [] кв.м.

С учетом реконструкции и перераспределении долей в праве общей долевой собственности на занимаемые собственниками жилые дома в домовладении согласно сложившегося порядка пользования в домовладении по адресу: <адрес> приходятся следующие доли в праве общей долевой собственности: истцу - [] доли, [] - [] доли.

Истец просит суд перераспределить доли в праве общей долевой собственности в жилом доме литер «А», площадью [] кв.м., жилом доме литер «Б», площадью [] кв.м. по адресу: <адрес> с учетом реконструкции жилого дома литер «Б» и по фактически занимаемым площадям в строениях, установив: [] - [] доли, [] - [] доли. Произвести выдел долей в строениях расположенных по адресу: <адрес> в соответствии со сложившимся порядком пользования: в собственность [] жилой дом литер «А», площадью [] кв.м., в собственность [] жилой дом литер «Б» площадью [] кв.м., расположенные по адресу: <адрес> Прекратить право общей долевой собственности [], [] на жилой дом литер «А», площадью [] кв.м., жилой дом литер «Б», площадью [] кв.м., и на вспомогательные строения и сооружения расположенные по адресу: <адрес> Долю [] на жилой дом литер «А», площадью [] кв.м., расположенного по адресу: <адрес> считать за - 1 (целое). Долю [] на жилой дом литер «Б», площадью [] кв.м., расположенного по адресу: <адрес> считать за - 1 (целое).

[] года протокольным определением суда к участию в деле в качестве соответчика привлечена Администрация г. Таганрога.

В ходе рассмотрения гражданского дела истцом искимые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ неоднократно изменялись, окончательно изменив искимые требования, истец просил суд сохранить в реконструированном состоянии жилой дом литер []

» общей площадью ■■■■ кв.м., в том числе, жилой ■■■■ кв.м., расположенный по адресу: <адрес> Признать право собственности (выделить в собственность) за ■■■■ на жилой дом литер ■■■■, общей площадью ■■■■ кв.м., расположенный по адресу: <адрес> состоящего из следующих помещений № 1 ■■■■. Признать право собственности (выделить в собственность) за ■■■■ на жилой дом литер «Б», кадастровый номер №■■■■ общей площадью ■■■■ кв.м., расположенный по адресу: <адрес> Прекратить право общей долевой собственности ■■■■, ■■■■ на жилой дом литер ■■■■», общей площадью ■■■■ кв.м., жилой дом литер «Б», общей площадью ■■■■ кв.м., и на вспомогательные строения и сооружения расположенные по адресу: <адрес>. Долю ■■■■ на жилой дом литер ■■■■ общей площадью ■■■■ кв.м., расположенный по адресу: <адрес> считать за 1 (целое). Долю ■■■■ на жилой дом литер «Б», общей площадью ■■■■ кв.м., расположенный по адресу: <адрес> считать за 1 (целое).

Истец ■■■■, его представитель Букалов В.В., действующий на основании доверенности, в судебном заседании исковые требования поддержали и просили их удовлетворить по основаниям, изложенным в иске.

Ответчик ■■■■ в судебном заседании не присутствует, извещен о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом.

Представитель Администрации г. Таганрога в судебное заседание не явился, о слушании дела извещен надлежащим образом.

Представитель третьего лица - Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области в судебное заседание не явился, о слушании дела извещен надлежащим образом.

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

Выслушав истца, его представителя, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему:

В ходе судебного заседания установлено, что ■■■■ и ■■■■ на основании договора мены от ■■■■ года приобрели ? долю домовладения (по ? доли каждый), состоящего из жилого дома литер «А», ? долю земельного участка, расположенных на земельном участке по адресу: <адрес> <дата> ■■■■ умерла.

В соответствии со свидетельством о заключении брака от <дата> ■■■■ вступил в брак с ■■■■, после заключения брака мужу присвоена фамилия ■■■■

■■■■ года решением Таганрогского городского суда Ростовской области по иску ■■■■ к ■■■■ о признании права собственности в порядке наследования за ■■■■, как за наследником по закону, было признано право собственности на ? долю в праве общей долевой собственности на жилой дом литер «А», общей площадью ■■■■ кв.м., расположенный по адресу: <адрес>

В соответствии с выписками из ЕГРН собственником нежилого здания – гаража площадью ■■■■ кв.м., жилого дома площадью ■■■■ кв.м. по адресу: <адрес> является ■■■■

Согласно выписки из ЕГРН земельный участок по адресу: <адрес> площадью ■■■■ кв.м., имеет вид разрешенного использования – для эксплуатации жилого дома. Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Порядок пользования земельным участком по адресу: <адрес> сложился, что не отрицали стороны в ходе рассмотрения гражданского дела.

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 соответствии с положениями п. п. 1, 2, 3 ст. 222 ГК 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. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо не создает угрозу жизни и здоровью граждан. 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 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.

В соответствии с техническим паспортом, выполненным МУП «Бюро Технической Инвентаризации» по состоянию на [REDACTED] года в состав объекта входят: литер [REDACTED] - жилой дом, литер [REDACTED] - жилой дом, литер «С» - сарай, литер «Г» - гараж. На литер [REDACTED] документы не предъявлены. Жилой дом литер «Б», гараж литер «Г» оформлены на основании Постановления Местного самоуправления № от [REDACTED] года. Сарай литер «В» снесен. В жилом доме литер «А» произведена реконструкция, на реконструкцию разрешительные документы не предъявлены.

Судом установлено, что истцом [REDACTED] в жилом доме литер «А» произведена реконструкция за счет возведения к жилому дому литер «[REDACTED]» служебной пристройки литер «[REDACTED]», с размещением в ней комнаты № [REDACTED] - санузла, комнаты № [REDACTED] - кухни. Также проведены работы по внутренней перепланировке и переустройству существующих помещений литер «А». К литеру «А» возведен навес литер «[REDACTED]». Общая площадь жилого дома литер «[REDACTED]» после реконструкции составляет [REDACTED] кв.м.

В соответствии с заключением № от [REDACTED] года МУП «БТИ» исследуемый жилой дом литер «[REDACTED]» в реконструированном состоянии включает необходимый состав помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием, пристроенные помещения обеспечены функциональной взаимосвязью с помещениями жилого дома, дополняет его набор помещений. Литер «[REDACTED]» оборудован необходимыми инженерными коммуникациями, по

объемно-планировочным решениям, набору конструктивных элементов, расположением на земельном участке по отношению к строениям, в пределах одного участка соответствует требованиям СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные», 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 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. Общая площадь жилого дома литер « » по адресу: <адрес> в результате реконструкции и учета всех изменений составляет кв.м., жилая - кв.м.

Согласно ответу председателя комитета по архитектуре и градостроительству истцу в сохранении самовольно реконструированного жилого дома (литер «А»), расположенного по адресу: <адрес> отказано.

Поскольку в результате реконструкции не изменилось назначение объекта, соблюдены требования строительных, противопожарных, санитарных норм и правил, отсутствует нарушение прав, как самого собственника, так и третьих лиц, отсутствует угроза для жизни и здоровья граждан, суд полагает, что имеются все основания для сохранения жилого дома литер по адресу: <адрес> в реконструированном состоянии.

В соответствии со ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

При не достижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник, имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01 июля 1996г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при определении подлежащей выделу доли из общего имущества сторон, суд в каждом конкретном случае учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого собственника в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования.

Между сторонами сложился порядок пользования литер « » - жилой дом, литер « » - жилой дом по адресу: <адрес>

В пользовании . находится жилой дом литер общей площадью кв.м.

Поскольку в собственности [REDACTED] находится жилой дом литер «Б» общей площадью [REDACTED] кв.м. и гараж литер «Г» площадью [REDACTED] кв.м., суд не производит раздел указанных строений.

В пользовании совладельцев находится земельный участок, граница которого не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Суд полагает правильным произвести раздел строений по единственному варианту фактического порядка пользования строениями и сооружениями в домовладении. Стороны не высказали возражений относительно раздела по сложившемуся порядку пользования, в связи с чем, суд производит раздел по данному варианту.

С выделом долей прекращается право общей долевой собственности между совладельцами [REDACTED] и [REDACTED] на выделенные объекты недвижимости.

Судом не производится выплата денежной компенсации, поскольку в рамках рассмотрения спора стороны требований о компенсации за отклонение от идеальной доли не заявляли.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования [REDACTED] к [REDACTED], Администрации г. Таганрога, третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, разделе домовладения, прекращении общей долевой собственности на строения, – удовлетворить.

Сохранить в реконструированном состоянии жилой дом литер [REDACTED] общей площадью [REDACTED] кв.м., расположенного по адресу: <адрес>

Произвести раздел строений, находящихся в общей долевой собственности, расположенных по адресу: <адрес>

В собственность [REDACTED] выделить жилой дом литер [REDACTED] общей площадью [REDACTED] кв.м.

Прекратить право общей долевой собственности на жилой дом литер [REDACTED], расположенный по адресу: <адрес> между [REDACTED] с одной стороны и [REDACTED] с другой стороны.

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 в окончательной форме изготовлено [REDACTED]