

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 декабря 2022 года

город Тула

Центральный районный суд города Тулы в составе:  
председательствующего судьи Задонской М.Ю.,  
при секретаре Джомидова К.Р.

с участием  
представителя истца Чугреевой Т.С. по доверенности Волковой Ж.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело  
№2-3296/2022 по иску Чугреевой Татьяны Сергеевны, действующей в своих  
интересах и интересах несовершеннолетней Чугреевой Виктории Вячеславовны к  
администрации города Тулы о признании помещения домом блокированной  
застройки, сохранении дома блокированной застройки в реконструированном  
состоянии, признании права собственности на дом блокированной застройки,

установил:

Чугреева Т.С. действующая в своих интересах и интересах  
несовершеннолетней Чугреевой В.В. обратилась с иском к администрации города  
Тулы о признании помещения домом блокированной застройки, сохранении дома  
блокированной застройки в реконструированном состоянии, признании права  
собственности на дом блокированной застройки.

В обоснование заявленных требований истец указала, что на основании  
договора купли-продажи от 17.03.2022 ей (истцу) и ее несовершеннолетней дочери  
Чугреевой В.В. принадлежит на праве общей долевой собственности (по 1/2 доле)  
жилое помещение – квартира, площадью 39,8 кв. м, расположенная по адресу: г.  
Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, кадастровый номер  
71:30:080201:2747.

Собственником жилого помещения - квартиры, площадь 39,8 кв.м,  
расположенной по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 1,  
кадастровый номер 71:30:080201:2746, является муниципальное образование город  
Тула.

Объекты с кадастровым номером 71:30:080201:2747 (квартира № 2) и с  
кадастровым номером 71:30:080201:2746 (квартира № 1) являются квартирами,  
расположенными в пределах многоквартирного жилого дома, площадью 79,6 кв. м,  
общая этажность - 1, с кадастровым номером 71:30:080201:1366, который  
расположен на земельном участке с кадастровым номером 71:30:080201:2447,  
площадью 1094 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид  
разрешенного использования: многоквартирный дом, который находится в общей  
долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно техническому паспорту на здание (многоквартирный дом), по  
состоянию на 06.04.2022 ГУ Тульской области «Областное бюро технической  
инвентаризации», объект с кадастровым номером 71:30:080201:2746 (квартира № 1),  
состоит из литер А многоквартирный дом), а1 (жилая пристройка), а2 (веранда),  
площадь 39,8 в м; объект с кадастровым номером 71:30:080201:2747 (квартира № 2),

состоит из литер А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4 (навес), площадь 88,3 кв. м разрешение на строительство и (или) реконструкцию: на уменьшение в размерах лит. А (жилого дома), на строительство литер А1 (жилой пристройки с мансардой), лит. а2 (веранды), лит. а4 (навеса) не предъявлено.

Фактически жилое помещение (квартира № 2) является домом блокированной застройки (жилым домом), расположенным в двухквартирном жилом доме с кадастровым номером 71:30:080201:1366. Помещение (квартира № 2) имеет отдельный вход, изолировано и обособлено от второй части (квартиры № 1), имеет общую стену без проемов со второй частью (квартира № 1), места общего пользования отсутствуют. Помещение (квартира № 2) соответствует признакам индивидуального жилого дома.

Неправильное определение объекта недвижимости препятствует ей (истцу) реализовать ее права как собственника жилого помещения, а также оформить право собственности на земельный участок под занимаемым жилым помещением.

С целью легализации самовольно реконструированного объекта капитального строительства она обращалась в администрацию города Тулы с заявлениями о выдаче акта ввода в эксплуатацию реконструированного объекта, в чем ей было отказано.

Просит суд признать квартиру № 2, расположенную по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кадастровый номер 71:30:080201:2747, состоящую из помещений: кухня площадью 22,7 кв. м, лестница площадью 2,2 кв. м, подсобная площадью 6,5 кв. м, жилая комната площадью 14,5 кв. м, санузел площадью 4,9 кв. м (1-й этаж); лестница площадью 3,7 кв. м, подсобная площадью 3,9 кв. м, жилая комната площадью 12,6 кв. м, жилая комната площадью 17,3 кв. м (мансарда) (лит. А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4. домом блокированной застройки; сохранить дом блокированной застройки по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, кадастровый номер 71:30:080201:2747, состоящий из лит. А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4, в реконструированном состоянии; признать за Чугреевой Т. С. право общей долевой собственности (1/2 доля в праве) на дом блокированной застройки по адресу: г Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, кадастровый номер 71:30:080201:2747, состоящий из лит. А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4, площадью 88,3 кв. м.; признать за несовершеннолетней Чугреевой В.В. право общей долевой собственности (1/2 доля в праве) на дом блокированной застройки по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, кадастровый номер 71:30:080201:2747, состоящий из ит. А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4, площадью 88,3 кв. м.

Истец Чугреева Т.С. в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещена своевременно и надлежащим образом, причину неявки не сообщила.

Представитель истца Чугреевой Т.С. по доверенности Волкова Ж.А. в судебном заседании исковые требования своего доверителя поддержала, по доводам, изложенным в их обоснование, просила иск удовлетворить., не возражала относительно рассмотрения дела в порядке заочного производства.

Представитель ответчика администрации г. Тулы в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещен своевременно и надлежащим образом, причину неявки не сообщил.

В силу положений ст.ст.167, 233 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся участвующих в деле лиц в порядке заочного производства.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 1 Жилищного кодекса РФ жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из Жилищного кодекса РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

На основании ч. 1 и ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Понятия жилого дома и квартиры содержатся в ст. 16 Жилищного кодекса РФ, согласно которой к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

В силу ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» «индивидуальный жилой дом» применяются в названном кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства ГрК РФ, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Судом установлено и следует из материалов дела, что Чугреевой Т.С. и Чугреевой В.В. на основании договора купли-продажи от 17.03.2022 принадлежит на праве общей долевой собственности (по 1/2 доле в праве) жилое помещение - квартира, площадью 39,8 кв. м, расположенная по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, кадастровый номер 71:30:080201:2747 (запись о государственной регистрации права от 21.03.2022 № 71:30:080201:2747-71/045/2022-7 от 21.03.2022 № 71:30:080201:2747-71/045/2022-8).

Согласно выписки из ЕГРН, собственником жилого помещения - квартиры, площадь 39,8 кв.м, расположенная по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 1, кадастровый номер 71:30:080201:2746, является муниципальное образование город Тула (запись о государственной регистрации права от 29.11.2021 №71:30:080201:2746-71/045/2021-1).

Также судом установлено, что объекты с кадастровым номером 71:30:080201:2747 (квартира № 2) и с кадастровым номером 71:30:080201:2746 (квартира № 1) являются квартирами, расположенными в пределах многоквартирного жилого дома, площадью 79,6 кв. м, общая этажность - 1, с кадастровым номером 71:30:080201:1366, который расположен на земельном участке с кадастровым номером 71:30:080201:2447, площадью 1094 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирный дом, который находится в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

Из технического паспорта на здание, составленного ГУ ТО «Областное БТИ» по состоянию на 06.04.2022, следует, что в указанном двухэтажном жилом доме расположены 2 квартиры.

Согласно техническому заключению от 20.05.2022 № 1-12-04-295, выполненному ГУ Тульской области «Областное бюро технической инвентаризации», жилое помещение (квартира № 2) является изолированным помещением, которое состоит из трех жилых комнат и помещений вспомогательного использования, пригодно для проживания и соответствует Постановлению Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим

сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом». Реконструированный объект соответствует санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Объект размещен на земельном участке в районе сложившейся застройки, в зоне Ж-1, предназначенной для застройки индивидуальными жилыми домами и эксплуатации отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, что соответствует Решению Тульской городской Думы от 23.12.2016 № 33/839 «Об утверждении Правил: землепользования и застройки муниципального образования город Тула». Техническое состояние несущих строительных конструкций жилой при стройки лит. А1 и навеса лит. А4 работоспособное. Выполненные работы по реконструкции жилого помещения (квартира № 2), затрагивают несущие конструкции здания, но не влияют на их несущую способность и деформативность, не ведут к нарушению в работе инженерных систем, ухудшению воздухообмена помещения, сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшению условий эксплуатации и проживания граждан и не представляют собой угрозу жизни здоровью проживающих в помещении граждан. Объект не нарушает архитектурные и экологические нормы и правила, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Кроме того, из заключения №2022-2955 от 21.11.2022, подготовленного ООО «Альянс-Капитал», следует, что по результатам обследования строительных конструкций дома, расположенного по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, установлено, что состояние строительных конструкций жилого помещения по состоянию на 21.11.2022 характеризуется как работоспособное. Качество строительства пристроек и надстроек, и характеристики примененных строительных материалов обеспечивают безаварийную эксплуатацию в течение продолжительного срока. Повреждений и деформаций, влияющих на несущую способность конструктивных элементов, при осмотре не обнаружено. Обследованное жилое помещение, расположенное по адресу: Тульская область, г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2 находится на земельном участке, относящемся к жилой территориальной зоне Ж-2 в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования г.Тула. Жилое помещение, в существующем состоянии, не нарушает предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, располагается в границах обособленного земельного участка. По конструктивной схеме жилой дом разделен на обособленные помещения (стенами без проемов) - жилые дома блокированной застройки (части жилого дома). Жилой дом в целом и в частности части жилого дома не нарушают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции. Жилой дом расположен в границах земельного участка с соблюдением норм отступа от границы.

Выводы, изложенные в указанных заключениях, сомнений у суда не вызывают; поскольку они научно обоснованы, исследование проведено организациями, имеющими свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в связи с чем суд относит вышеуказанные заключения к числу допустимых и достоверных доказательств по делу.

Проанализировав собранные по делу доказательства в их совокупности, и исходя из приведенных выше норм материального права, суд приходит к выводу, что принадлежащая истцу квартира № 2 фактически представляет собой часть жилого

дома № 4 ул. Жданова, п. Менделеевский г. Тулы с отдельным входом, и другими инженерно-техническими коммуникациями, и не имеет мест общего пользования.

Между тем, действующим законодательством не предусмотрено описание и учет части жилого дома как самостоятельного объекта недвижимого имущества.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, суд полагает подлежащими удовлетворению требования истца о признании дома жилым домом блокированной застройки.

Также судом установлено и следует из материалов дела, что жилым помещением, расположенном по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2., площадью 88,3 кв. м была проведена реконструкция, которая заключается в демонтаже изношенных строительных конструкций части лит. А, а также пристроек и строительстве на их месте постройки лит. А1- жилой пристройки с мансардой, лит а4 – навеса.

Данная реконструкция жилого дома, как указывает истец была возведена ими без оформления надлежащих документов и разрешений.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом 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. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи (п. 2 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, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему её лицу расходы на постройку в размере, определённом судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

Аналогичная позиция изложена в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума ВАС Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Согласно ч. 1 ст. 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как установлено выше из следует из приведенных выше технического заключения ГУ ТО «Областное БТИ» и заключения ООО «Альянс-Капитал», произведённая истцом реконструкция жилого помещения не ведут к нарушению в работе инженерных систем, ухудшению воздухообмена помещения, сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшению условий эксплуатации и проживания граждан и не представляют собой угрозу жизни здоровью проживающих в помещении граждан. Объект не нарушает архитектурные и экологические нормы и правила, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Доказательств, свидетельствующих о том, что сохранение данных строений будет нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, а так же создавать угрозу жизни и здоровью граждан, суду не представлено.

Ходатайств о назначении судебной экспертизы ответчиком в ходе рассмотрения дела, не заявлялось.

Судом установлено, что с целью сохранения дома в реконструированном состоянии в администрацию г. Тулы истцом было подано уведомление о реконструкции.

Вместе с тем, в администрацией г. Тулы в выдаче истцу акта ввода в эксплуатацию было отказано, что следует из письма от 02.08.2022.

Из изложенного следует, что в ином порядке, кроме судебного, истцы не имеют возможности оформить в право собственности на самовольно реконструированный жилой дом.

Проанализировав представленные доказательства в соответствии со ст. 67 ГПК РФ на предмет их относимости, допустимости и достоверности как каждого в отдельности, так и в их совокупности, исходя из положений ст. ст. 218, 222 ГК РФ, учитывая, что самовольная реконструкция жилого дома не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает интересы третьих лиц, отвечает требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, соответствует требованиям пожарной безопасности, выполняет санитарно-эпидемиологические требования, возведен в границах находящегося в пользовании истца земельного участка, возможна дальнейшая нормальная эксплуатация строений по назначению в нормативном режиме, доказательств существенных нарушений прав третьих лиц с соблюдением положений ст. 56 ГПК РФ суду не представлено, суд полагает, что требования истца также подлежат удовлетворению в данной части.

Учитывая, что указанное жилое помещение находится в долевой собственности у истца и несовершеннолетней Чугреевой В.В., требования о признании права собственности на сохранённый в реконструированном виде блок жилого дома в прежних долях за его собственниками суд также находит обоснованными и подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199, 233 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Чугреевой Таьяны Сергеевны удовлетворить.

Сохранить дом блокированной застройки по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, кадастровый номер 71:30:080201:2747, состоящий из лит. А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4, в реконструированном состоянии.

Признать квартиру № 2, расположенную по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кадастровый номер 71:30:080201:2747, состоящую из помещений: кухня площадью 22,7 кв. м, лестница площадью 2,2 кв. м, подсобная площадью 6,5 кв. м, жилая комната площадью 14,5 кв. м, санузел площадью 4,9 кв. м (1-й этаж); лестница площадью 3,7 кв. м, подсобная площадью 3,9 кв. м, жилая комната площадью 12,6 кв. м, жилая комната площадью 17,3 кв. м (мансарда) (лит. А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4. домом блокированной застройки).

Признать за Чугреевой Т. С. право общей долевой собственности (1/2 доля в праве) на дом блокированной застройки по адресу: г Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, кадастровый номер 71:30:080201:2747, состоящий из лит. А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4, площадью 88,3 кв. м.

Признать за несовершеннолетней Чугреевой В.В. право общей долевой собственности (1/2 доля в праве) на дом блокированной застройки по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, кадастровый номер 71:30:080201:2747, состоящий из ит. А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4, площадью 88,3 кв. м.

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.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы в Центральный районный суд города Тулы в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы в Центральный районный суд города Тулы в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Председательствующий

КОПИЯ  
СУДЬИ  
СЕКРЕТАРЬ

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО  
В ЗАКОННУЮ СИЛУ  
«24» 01 23  
Судья:  
Секретарь:

Подлинный документ подшит  
в деле № 2-3296/2022  
(УИД 71RS0029-01-2022-004815-92  
находящемся в производстве  
Центрального районного суда г. Тулы