УИД 71RS0001-01-2024-002966-74

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

31 октября 2024 года г. Алексин Тульской области

Алексинский межрайонный суд Тульской области в составе:
председательствующего судьи Орловой Е.В.,
при секретаре Шушлебиной М.Ю.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Алексинского межрайонного суда Тульской области гражданское дело № 2-1798/2024 по иску Данилина Максима Геннадиевича, Данилиной Софьи Геннадиевны к администрации муниципального образования город Алексин о признании жилого помещения домом блокированной застройки, сохранении дома блокированной застройки в реконструированном состоянии, признании права собственности на дом блокированной застройки,

установил:

Данилин М.Г., Данилина С.Г. обратились в суд с вышеуказанным исковым заявлением, мотивируя свои требования тем, что на основании договора дарения квартиры от 13.10.2005 им на праве общей долевой собственности (по ½ доли в праве) жилое помещение – квартира с кадастровым номером 71:01:010312:64 площадью 42,8 кв.м, расположенная по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, д. 9, кв. 2. Объекты с кадастровыми номерами 71:01:010312:64 (квартира №2) и 71:01:010312:63 (квартира №1) являются квартирами, расположенными в пределах многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 71:01:010312:59 площадью 85,6 кв.м, общая этажность – 1.

Согласно техническому паспорту на здание (жилой дом с надворными постройками), составленному по состоянию на 10.10.2008 ФГУП «Ростехинвентаризация Федеральное БТИ», помещение с кадастровым номером 71:01:010312:64 (квартира № 2) состоит из литер А, а1, а2, площадь 42,8 кв.м, площадь пристройки 14,5 кв.м; помещение с кадастровым номером 71:01:010312:63 (квартира № 1) состоит из литер А, а, площадь 42,8 кв.м, площадь пристройки 20,1 кв.м.

Полагали, что фактически жилое помещение (квартира № 2) является домом блокированной застройки (жилым домом), расположенным в двухквартирном жилом доме с кадастровым номером 71:01:010312:59. Жилое помещение с кадастровым номером 71:01:010312:63 (квартира № 1) имеет общую боковую стену без проемов со второй частью (квартира № 1), места общего пользования отсутствуют. Жилое помещение (квартира № 2) соответствует признакам индивидуального жилого дома.

Согласно техническому заключению по результатам обследования строительных конструкций строений, расположенных по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, д. 9, составленному ООО «Альянс-Проект», обследованный объект (квартира № 2) является домом блокированной застройки.

Ссылаясь на изложенные обстоятельства и нормы права, просили: признать квартиру № 2, расположенную по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, д. 9, кадастровый номер 71:01:010312:64, состоящую из помещений: гостиная площадью 34,5 кв.м, кухня площадью 13,8 кв.м, жилая комната площадью 15,9 кв.м, жилая комната площадью 9,2 кв.м, санузел площадью 2,4 кв.м (1-й этаж), литера А, А1; мансарда площадью 19,3 кв.м, мансарда площадью 18,7 кв.м, мансарда площадью 6,7 кв.м, мансарда площадью 15,5 кв.м, мансарда площадью 10,7 кв.м (2-й этаж), литера А домом блокированной застройки.

Сохранить дом блокированной застройки по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, д. 9, , кв. 2, кадастровый номер 71:01:010312:64, состоящий из литер А, а1 (1-й этаж), А (2-й этаж), литера А (2-й этаж) в реконструированном состоянии.

Признать за Данилиным Максимом Геннадиевичем право общей долевой собственности (1/2 доля в праве) на дом блокированной застройки по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, д. 9, кв. 2, кадастровый номер 71:01:010312:64, площадью 146,7 кв.м.

Признать за Данилиной Софьей Геннадиевной право общей долевой собственности (1/2 доля в праве) на дом блокированной застройки по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, д. 9, кв. 2, кадастровый номер 71:01:010312:64, площадью 146,7 кв.м.

В судебное заседание участвующие в деле лица, их представители не явились, о дате, времени и месте его проведения извещены надлежащим образом.

В соответствии с положениями ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть данное гражданское дело в отсутствие не явившихся лиц, надлежащим образом извещенных о судебном заседании.

Исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Статьей 35 Конституции Российской Федерации установлено, что право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 8 Градостроительного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относится утверждение правил землепользования и застройки поселений, что включает в себя изменение статуса жилого дома.

Под жилым домом понимают индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (п.2 ст.16 Жилищного кодекса РФ).

Согласно п. п. 1, 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ объекты индивидуального жилищного строительства представляют собой отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. Жилые дома блокированной застройки – это жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке, и имеет выход на территорию общего пользования.

В силу п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – 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 п. 4 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае: изменения объектов капитального строительства и

(или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Как уже указывалось выше, дома блокированной застройки, а также индивидуальные жилые дома ограничены количеством этажей не более трех. Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 17.10.2011 № ог-д23-1694 «О статусе жилого дома блокированной застройки» содержит разъяснение, указывающее на возможность учета в бюро технической инвентаризации собственником жилого помещения, являющегося одновременно и домом блокированной застройки, этого помещения как жилого дома блокированной застройки.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Данилин М.Г. и Данилина С.Г. являются собственниками по ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 71:01:010312:127 площадью 826 +/- 10 кв.м, находящегося по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, в районе д. 9, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 19.09.2024 №КУВИ-001/2024-233956535.

На основании решения Алексинского городского суда Тульской области от 29.06.2009, вступившего в законную силу 10.07.2009 по гражданскому делу №2-753/2009, Данилину М.Г. принадлежит ½ доля в праве общей долевой собственности на часть жилого дома, состоящее из квартиры № 2, назначение: жилое, общая площадь 42,8 кв.м, этаж 1 по адресу: Тульская область, Алексинский район, МО Буныревское, Сотинское лесничество, д. 9, кв. 2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 16.09.2009 № 71-АВ 350659, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Тульской области.

На основании решения Алексинского городского суда Тульской области от 29.06.2009, вступившего в законную силу 10.07.2009 по гражданскому делу №2-753/2009, Данилиной С.Г. принадлежит ½ доля в праве общей долевой собственности на часть жилого дома, состоящее из квартиры № 2, назначение: жилое, общая площадь 42,8 кв.м, этаж 1 по адресу: Тульская область, Алексинский район, МО Буныревское, Сотинское лесничество, д. 9, кв. 2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 16.09.2009 № 71-АВ 350658, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Тульской области.

Согласно Выпискам из ЕГРН от 19.09.2024 № КУВИ-001/2024-233962137, от 03.10.2024 № КУВИ-001/2024-245625982, от 03.10.2024 № КУВИ-001/2024-245625971, квартира № 2 по адресу: Тульская область, Алексинский район, МО Буныревское, Сотинское лесничество, д. 9, находится в многоквартирном жилом доме с кадастровым номером 71:01:010312:59 площадью 85,6 кв.м, общая этажность – 1.

В настоящее время вышеуказанный дом состоит из двух обособленных (блокированных) жилых частей (помещений) с разными входами. Таким образом, Данилину М.Г. и Данилиной С.Г. фактически принадлежит отдельная часть жилого дома, разделенного на две квартиры, по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, д. 9.

Согласно домовой (поквартирной) книге в квартире № 2 по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, д. 9, с 16.09.2009 зарегистрированы Данилин М.Г. и Данилина С.Г.

Из технического паспорта на жилой дом усматривается, что данный жилой дом является одноэтажным домом из двух частей, не имеет общего имущества помещений общего пользования, а в связи с чем, не может быть признан многоквартирным домом и как вследствие, является домом блокированной застройки.

Согласно ст. 49 Градостроительного кодекса РФ жилые дома блокированной застройки – это дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Таким образом, принципиальным отличием жилых домов блокированной застройки является возможность выхода на территорию общего пользования, а также отсутствие в таком доме помещений общего пользования, что отличает их от многоквартирного дома.

В связи с системным толкованием норм права, жилые дома блокированной застройки не относятся к многоквартирным жилым домам, каждый блок соответствует признакам индивидуального жилого дома, постановка такого блока на кадастровый учет может быть осуществлена в качестве жилого дома, представляющего собой часть здания – жилого дома блокированной застройки.

В соответствии с ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

При кадастровом учете образованным или созданным объектам недвижимости присваивается новый кадастровый номер.

В силу ч. 3 ст. 14 указанного Федерального закона государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с: созданием объекта недвижимости; образованием объекта недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 8-10 части 5 настоящей статьи; прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости; образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости.

Согласно ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Как следует из технического описания, спорный жилой дом является одноэтажным домом из двух частей, не имеет общего имущества помещений общего пользования, в связи с чем, не может быть признан многоквартирным домом и как вследствие, является домом блокированной застройки.

При таких обстоятельствах суд находит возможным удовлетворить требования в полном объеме.

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

решил:

исковые требования Данилина Максима Геннадиевича, Данилиной Софьи Геннадиевны к администрации муниципального образования город Алексин удовлетворить.

Признать квартиру № 2, расположенную по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, д. 9, кадастровый номер 71:01:010312:64, состоящую из помещений: гостиная площадью 34,5 кв.м, кухня площадью 13,8 кв.м, жилая комната площадью 15,9 кв.м, жилая комната площадью 9,2 кв.м, санузел площадью 2,4 кв.м (1-й этаж), литера А, А1; мансарда площадью 19,3 кв.м, мансарда площадью 18,7 кв.м, мансарда площадью 6,7 кв.м, мансарда площадью 15,5 кв.м, мансарда площадью 10,7 кв.м (2-й этаж), литера А домом блокированной застройки.

Сохранить дом блокированной застройки по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, д. 9, кв. 2, кадастровый номер 71:01:010312:64, состоящий из литер А, а1 (1-й этаж), литра А (2-й этаж) в реконструированном состоянии.

Признать за Данилиным Максимом Геннадиевичем, 31.01.1987 года рождения (СНИЛС 129-029-068 53, паспорт 70 17 721397 выдан Отделением УФМС России по Тульской области в Зареченском районе 11.04.2017, код подразделения 710-009), право собственности на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на дом блокированной застройки по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, д. 9, кв. 2, кадастровый номер 71:01:010312:64, площадью 146,7 кв.м.

Признать за Данилиной Софьей Геннадиевной, 05.03.2004 года рождения (СНИЛС 169-439-078 15, паспорт 70 24 248816 выдан УМВД России по Тульской области 03.04.2024, код подразделения 710-006), право собственности на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на дом блокированной застройки по адресу: Тульская область, Алексинский район, п. Сотинское лесничество, д. 9, кв. 2, кадастровый номер 71:01:010312:64, площадью 146,7 кв.м.

Решение может быть обжаловано в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Алексинский межрайонный суд Тульской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий подпись Е.В. Орлова

Мотивированное решение изготовлено 10.11.2024.

Председательствующий подпись Е.В. Орлова

Копия верна

Судья

Решение вступило в законную силу «11» декабря 2024 г.

Судья

Секретарь