

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

02 июля 2018 года г. Самара

Советский районный суд г. Самары в составе

председательствующего судьи Смоловой Е.К.,

при секретаре Трубицыной Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по исковому заявлению Петросяна Т.О. к Администрации г.о. Самары о признании права собственности на жилой дом,

установил:

Петросян Т.О. обратился в суд с исковым заявлением к Администрации г.о. Самары о признании права собственности на жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, общей площадью <данные изъяты> кв.м., жилой площадью <данные изъяты> кв.м.

В обоснование своих требований указал, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок площадью <данные изъяты> кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под застройку жилого дома, расположенный по адресу: <адрес>, кадастровый № , что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ Границы участка установлены в соответствии с действующим законодательством, площадь земельного участка уточненная, споры по границам с соседями отсутствуют. В ДД.ММ.ГГГГ на вышеуказанном земельном участке истцом возведен жилой дом. Истец обратился с заявлением о выдаче разрешения на строительство к Администрации Советского внутригородского района г.о. Самара, однако ДД.ММ.ГГГГ им получено уведомление об отказе в предоставлении муниципальной услуги, поскольку специалистами отдела архитектуры установлено, что объект капитального строительства «жилой дом» на земельном участке по адресу: <адрес> уже построен без получения в установленном порядке разрешения на строительство, в связи с чем обладает признаками самовольной постройки. С данным отказом истец не согласен, поскольку жилой дом соответствует строительным, санитарным, противопожарным нормам и правилам. Он вместе со своей семьей постоянно проживает в указанном доме, производит оплату коммунальных услуг, задолженности не имеет, споры с соседями отсутствуют. Ссылаясь на вышеуказанные обстоятельства, просит признать за ним право собственности на жилой дом, общей площадью <данные изъяты> кв. м, жилой площадью <данные изъяты> кв. м, количество этажей 2, расположенный по адресу: <адрес>

Истец Петросян Т.О., представитель истца, действующий на основании доверенности, Кожакина К.С., просили удовлетворить исковые требования по доводам, изложенным в иске.

Представитель ответчика Администрации г.о. Самары в судебное заседание не явился, о времени и месте проведения судебного заседания извещен надлежащим образом.

Представитель администрации Советского внутригородского района г.о. Самара в судебное заседание не явился, предоставил письменный отзыв, согласно которому не возражает против удовлетворения исковых требований в случае подтверждения факта отсутствия нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, в том числе владельцев соседних земельных участков, вопрос о признании права собственности на вышеуказанный жилой дом в соответствии с п.3 ст. 222 ГК РФ оставляет на усмотрение суда.

Представители Департамента градостроительства г.о. Самара, Управления Росреестра по Самарской области в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, о причинах

неявки суд не уведомили.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

На основании ч. 2 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии со ст.222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом ее осуществившим, если этому лицу ее осуществившим, если этому лицу принадлежит на праве собственности земельный участок, на котором расположена постройка при условии, если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо не создает угрозу жизни и здоровью.

В соответствии с п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010г. «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 правомочно 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.

Из материалов дела усматривается, что Петросяну Т.О. на праве собственности принадлежит земельный участок, общей площадью <данные изъяты> кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под застройку жилого дома, расположенный по адресу: <адрес> на основании договора купли-продажи земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ

Распоряжением заместителя Главы городского округа Глава администрации Советского района городского округа Самара от ДД.ММ.ГГГГ № земельному участку, площадью <данные изъяты> кв. м с кадастровым номером №, присвоен адрес: <адрес>

Распоряжением Департамента градостроительства г.о. Самара от ДД.ММ.ГГГГ № утвержден градостроительный план вышеуказанного земельного участка №.

Судом установлено, что в ДД.ММ.ГГГГ. на вышеуказанном земельном участке возведен жилой дом. Истец обратился в администрацию Советского внутригородского района г.о. Самара с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке по адресу: <адрес>

Согласно уведомлению главы администрации Советского внутригородского района г.о. Самара от ДД.ММ.ГГГГ № в выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства Петросяну Т.О. отказано, поскольку объект капитального строительства «жилой дом», расположенный на земельном участке по адресу: <адрес> уже построен без получения в

установленном порядке разрешения на строительство, в связи с чем обладает признаками самовольной постройки. Действующим законодательством органы местного самоуправления полномочиями по выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию самовольно построенных объектов капитального строительства не наделены.

Таким образом, разрешение на проведение строительных работ истцом получено не было, объект в эксплуатацию не введен. Следовательно, указанный объект обладает признаками самовольной постройки.

Согласно сведениям технического паспорта, составленного ГУП СО «<данные изъяты>» по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, жилой дом, расположенный по адресу: <адрес> имеет общую площадь <данные изъяты> кв.м., жилую площадь <данные изъяты> кв.м.

Согласно акту экспертного исследования № от ДД.ММ.ГГГГ, выполненного ООО «<данные изъяты>» обследование технического состояния конструкций и объекта в целом жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> на земельном участке с кадастровым номером №, не выявило деформаций и дефектов. Здание соответствует ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Строительство объекта, с условием принятых и выполненных в проекте решений, не нарушает конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности жилого дома. Выполненная планировка соответствует нормам НПБ (Нормы Пожарной Безопасности). Работы выполнены в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с изменением № 1) Несущие и ограждающие конструкции обследуемого жилого дома после строительства исправные и пригодные к дальнейшей эксплуатации. Требования СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» в исследуемом доме исполняются. Технические решения, принятые при строительстве, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации, не нарушают предельные параметры разрешенного строительства. Безопасность здания будет обеспечена при его надлежащей эксплуатации. Конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания в целом, комфорта, требованиям нормативных документов, действующих на территории РФ, соответствуют.

Согласно заключению № по результатам проведения экспертизы на соответствии требованиям пожарной безопасности жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, выполненного ООО «<данные изъяты>» ДД.ММ.ГГГГ в соответствии со ст. 6 пункта 3 Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» при выполнении обязательных требований пожарной безопасности, установленных техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании», и требований нормативных документов по пожарной безопасности, а также для объектов защиты, которые были введены в эксплуатацию или проектная документация на которые была направлена на экспертизу до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, расчет пожарного риска не требуется. На основании вышеизложенного, в рамках проведенной экспертизы установлено соответствии объекта защиты требованиям пожарной безопасности, действующим на территории Российской Федерации. На момент проведения обследования исключена возможность превышения значений допустимого пожарного риска, при условии соблюдения в процессе эксплуатации обязательных требований Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 №390.

Из экспертного заключения ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Самарской области» по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы № от ДД.ММ.ГГГГ следует, что техническая документация жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> соответствует государственным санитарным нормам и правилам: СанПиН 2122645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (в редакции Изменений и дополнений №, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от ДД.ММ.ГГГГ №).

Учитывая выводы, изложенные в заключениях, судом установлено, что нарушений градостроительных и строительных норм и правил при строительстве жилого дома не допущено.

В судебном заседании угрозы жизни и здоровью граждан существованием самовольно построенного жилого дома не выявлено.

Жилой дом расположен в пределах границ земельного участка, принадлежащего Петросяну Т.О., площадью <данные изъяты> кв.м., что подтверждается схемой расположения границ земельного участка, составленной ООО фирма <данные изъяты>».

Земельный участок, общей площадью <данные изъяты> кв.м., расположенный по адресу: <адрес> принадлежит Петросяну Т.О. на основании договора купли-продажи земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ

Согласно сведениям Департамента градостроительства г.о.Самара, на основании карты правового зонирования действующих Правил застройки и землепользования в городе Самаре, утвержденных Постановлением Самарской городской Думы от ДД.ММ.ГГГГ №, земельный участок, расположенный по адресу: <адрес>, принадлежащий истцу, находится в зоне многоэтажной жилой застройки 5-16 этажей (Ж-4). В границах красных линий не находится, наличие ограничений в использовании объекта не имеет, к территории общего пользования не принадлежит.

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует информация о правах на жилой дом, по <адрес> как объект недвижимого имущества.

Согласно ст.12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем: признания права;... иными способами, предусмотренными законом.

Истцом предпринимались меры к легализации самовольного строения путем обращения в Администрацию Советского внутригородского района г.о. Самара с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, однако удовлетворительного ответа получено не было.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что построенный объект обладает признаками самовольного строения, однако, учитывая, что он выстроен в границах земельного участка, предоставленного под строительство дома, с соблюдением целевого назначения участка, соответствует строительным, техническим, санитарным и пожарным требованиям, не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, суд приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

В соответствии с п.1 ст. 58 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

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

решил:

Исковые требования Петросяна Т.О. к Администрации г.о.Самары о признании права собственности на жилой дом - удовлетворить.

Признать за Петросяном Т.О. право собственности на жилой дом, общей площадью <данные изъяты> кв.м., жилой площадью <данные изъяты> кв.м., количество этажей: 2, расположенный по адресу: <адрес>

Решение может быть обжаловано в Самарский областной суд через Советский районный суд в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято ДД.ММ.ГГГГ.

Судья:

