

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

29 марта 2021 года п. Добринка Липецкой области Добринский районный суд Липецкой области в составе: председательствующего судьи Наставшевой О.А., при секретаре Черновой О.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Дементьева Николая Владимировича, Дементьевой Натальи Валентиновны к администрации Добринского муниципального района Липецкой области, администрации сельского поселения Добринский сельский совет Добринского муниципального района Липецкой области, Саликовой И.А., Мезениной Е.А., Юшковой Т.А., Шемякиной Н.А. о сохранении объекта недвижимости в реконструированном, перепланированном и переустроенном виде, признании права собственности на объект недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Дементьев Н.В., Дементьева Н.В. обратились в суд с исковыми требованиями, с учетом их уточнения, к администрации Добринского муниципального района Липецкой области о сохранении объекта недвижимости в реконструированном, перепланированном и переустроенном виде, признании права собственности на объект недвижимости. Судом к участию в деле в качестве соответчиков привлечены: администрация сельского поселения Добринский сельский совет Добринского муниципального района Липецкой области, Саликова И.А., Мезенина Е.А., Юшкова Т.А., Шемякина Н.А.

В обоснование заявленных требований указали, что истцы являются собственниками <адрес>, КН объекта недвижимости №. Дементьеву Н.В. принадлежит 1/3 доли в праве собственности, Дементьевой Н.В. – 2/3 доли. В целях улучшения жилищных условий, истцы самовольно произвели реконструкцию квартиры путем возведения пристройки из кирпича площадью ... кв.м., в результате чего общая площадь квартиры увеличилась до ... кв.м. Возведенная пристройка включает в себя: тамбур площадью ... кв.м., прихожую – ... кв.м.; санузел – ... кв.м.; топчаную -... кв.м., что отражено в техническом паспорте на дом.

Истцы обратились в администрацию Добринского муниципального района Липецкой области по вопросу согласования самовольно реконструированного объекта, в согласовании было отказано в связи с отсутствием разрешения на производство соответствующих работ. Данное обстоятельство делает невозможным оформление права собственности истцов на объект недвижимости – квартиру с учетом ее реконструкции. <адрес> является многоквартирным.

Было проведено общее собрание жильцов многоквартирного жилого дома по решению вопроса о согласовании собственниками помещений в многоквартирном доме пристройки истцов. Большинство голосов принято положительное решение. Газовое оборудование установлено в квартире согласно проектной документации, согласованной 06.04.2001г. В соответствии с заключениями, предоставленными уполномоченными органами, выполнение пристроек не повлияло на несущую способность основного строения, не затрагивают его характеристики конструктивной надежности и безопасности, конструкции находятся в работоспособном состоянии, не угрожают жизни и здоровью граждан. Просят суд сохранить объект недвижимости: <адрес> в реконструированном, перепланированном и переустроенном состоянии; признать за Дементьевым Н.В. право собственности на 1/3 долю в праве собственности кв. <адрес> площадью ... кв.м.; за Дементьевой Н.В. право собственности на 2/3 доли в праве собственности кв. <адрес> площадью ... кв.м.

В судебное заседание истец Дементьева Н.В. не явилась; о дате, времени и месте рассмотрения дела извещена своевременно и надлежащим образом.

Истец Дементьев Н.В. и представитель истцов Ефремов С.Н. исковые требования поддержали, просили суд их удовлетворить. Суду пояснили, что в собственности истцов с определением долей в праве собственности находится <адрес>. Указанный дом состоит из четырех квартир, каждая из которых имеет отдельный, обособленный выход на придомовую территорию. Земельный участок под домом, на момент возведения спорных пристроек сформирован не был. Участок был сформирован в 2020 г. уже с учетом возведенных пристроек. Между собственниками квартир в

доме сложился определенный порядок пользования придомовой территорией, согласно которого у каждой квартиры имеется место для полисадника или огорода, используемое по иному назначению в зависимости от желания собственника, расположенное у фасадной части каждой квартиры; имеется два подъезда к квартирам. Одна из пристроек Лит А3 была возведена в 2001 году, а потом к ней – к ее стене была пристроена Лит а4. Лит а4 возведена порядка 5-7 лет назад.

Представитель ответчика- Администрации Добринского муниципального района Липецкой области Михалева Н.В. в судебном заседании оставила разрешение исковых требований на усмотрение суда в зависимости от представленных сторонами доказательств.

Ответчики: представитель администрации сельского поселения Добринский сельский совет Добринского муниципального района Липецкой области; Саликова И.А., Мезенина Е.А., Юшкова Т.А., Шемякина Н.А., в судебное заседание не явились; о дате, времени и месте рассмотрения дела извещены своевременно и надлежащим образом.

Суд рассмотрел гражданское дело в отсутствие не явившихся участников процесса.

Исследовав письменные материалы гражданского дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, суд приходит к выводу, что исковые требования предъявлены обоснованно и подлежат удовлетворению по следующим основаниям:

В соответствии со ст. 17 Конституции РФ осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

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 п.26 постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010г. N10/22 указано, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при определении судом того, что единственными признаками самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство, к получению которого 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.

Таким образом, одним из юридически значимых обстоятельств по настоящему делу является установление того, что сохранение недвижимого имущества в реконструированном виде не нарушает права и охраняемых законом интересы других лиц, в частности права собственников указанного объекта недвижимости и земельного участка, на котором он расположен.

В соответствии со ст.8 Градостроительного кодекса РФ, к полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов в области градостроительной деятельности относятся: выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях (п.5)

Судом установлено: Дементьев Н.В. является собственником 1/3 доли в праве собственности <адрес>, площадью ... кв.м.

Дементьева Н.В. является собственником 2/3 доли в праве собственности <адрес>, площадью ....м.

<адрес> является многоквартирным, в его состав входит 4 квартиры.

Кв. № указанного дома находится в собственности Юшковой Т.А.; №3- в собственности истцов с определением доли в праве собственности; №4- в собственности Саликовой И.А. и Мезениной Е.А., №1- Шемякиной Н.А.

Под домом №42 имеется сформированный земельный участок №, площадью ... кв.м.; поставлен на кадастровый учет 14.09.2020 г.

В ЕГРН отсутствуют записи о правообладателях указанного земельного участка. Участок сформирован на основании Постановления Администрации Добринского муниципального района Липецкой области № от ДД.ММ.ГГГГ

Исследованными в судебном заседании материалами инвентаризационного дела на <адрес> (№) установлено, что на дату составления технического паспорта 02.12.2019г. в ситуационном плане имелись сведения о наличии в квартире истцов пристроек: Лит А3, а4. Данное обстоятельство также подтверждается поэтажным планом дома. Указанные Лит. являются пристройками. Сведения о наличии Лит А3 (как Лит а2) имеются и в инвентаризационном плане строения от 14.07.2009 г., а также в плане инвентаризационного строения от 20.03.2006 г., в акте обследования домовладения от 11.01.2001 г.

Из письма № 2280 от 13.11.2020 г. установлено, что Дементьеву Н.В. отказано в воде объекта в эксплуатацию – <адрес>

В судебном заседании представитель ответчика Михалева Н.В. пояснила, что причиной отказа послужило и отсутствие полного согласия собственников всех квартир.

Техническим заключением ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация» от 2020г. установлено, что в результате обследования технического состояния жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, установлено следующее: выполнение пристройки Лит. А3 и Лит а4, в пределах кв.3 не затрагивают конструктивных характеристик надежности и безопасности здания; жилая пристройка Лит А3 и пристройка Лит а4 выполнены в соответствии со строительными нормами и правилами; конструкции жилого дома Лит. А, пристроек Лит А3 и Лит. а4 в пределах квартиры №3 находятся в работоспособном состоянии и обеспечивают безопасность их дальнейшей эксплуатации и не угрожают жизни и здоровью граждан.

Из представленного истцами технического паспорта, с учетом возведенных пристроек, следует, что площадь квартиры стала составлять ....м., в данных ЕГРН содержится запись с указанием площади – ... кв.м. Площадь объекта увеличилась на ...

Копией документации газоснабжения индивидуального жилого дома: <адрес> от 06.04.2001 г. установлено, что газификация подведена с учетом пристройки Лит А3, в которой имеются данные о прохождении труб и наличии топочной. Из плана документации установлено, что Лит. а4 на указанную дату не был возведен.

Из представленных документов, изложенных выше, судом установлено, что Лит А3 возведено не позднее 11.01.2001 г., а лит а4 не позднее - 02.12.2019г.

Согласно справки инженера ПТО, газоиспользующее оборудование и внутримодовый газопровод установлены согласно проекту на газификацию ОАО «Липецкагропромпроект», что подтверждается копией рабочей документации о газоснабжении.

Из Акта обследования технического состояния дымовых и вентиляционных каналов от газоиспользующего оборудования и бытовых печей от ДД.ММ.ГГГГ следует, что дымовые и вентиляционные каналы (трубы) от газоиспользующего оборудования: газовый котел. Могут быть использованы для удаления продуктов сгорания.

В соответствии с экспертным заключением № от 21.12.2020 г. филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Липецкой области» в Грязинском районе, жилое помещение ... соответствует требованиям п.п. 3.8,3.9,4.7,5.1,8.1.1 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещений» для данной местности.

Заключением о противопожарном состоянии жилого дома: <адрес>, ОНД и ПР по Грязинскому, Усманскому и Добринскому районам Липецкой области, установлено, что в ходе проведенной проверки установлено, что произведенная перепланировка в жилом доме

соответствует требованиям норм и правил пожарной безопасности (заключение дано на 16.12.2020 г.)

Из представленных суду бланков голосования и протокола №1 общего собрания собственников в помещениях в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес>, следует, что большинством голосов принято решение о согласовании реконструкции кв. №3. В голосовании не принимал участие собственник <адрес>указанного дома.

В соответствии с Градостроительным Кодексом 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 (ст.1)

Согласно ст. 25 ЖК РФ, переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме; перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

На основании исследованных в судебном заседании документов, содержание которых приведено выше, судом установлено, что истцами была произведена реконструкция, перепланировка и переустройство жилого помещения, входящего в состав многоквартирного жилого дома- кв.3. Об этом свидетельствуют и данные технического паспорта по состоянию на 02.12.2019 г., в котором также содержатся данные об установлении санузла, топочной.

В соответствии с положениями ст. 16 Федерального Закона от 24.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме; в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Образование указанного в части 3 настоящей статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проекта межевания территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета. Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п.п. 3,4 ч.1 ст. 36 ЖК РФ: уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции; по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

ЖК РФ введен в действие с 01.03.2005 г. (Федеральный Закон от 29.12.2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»).

В силу ч.2 ст. 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

До введения в действие ЖК РФ действовал ЖК РСФСР, который не предусматривал обязательного получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме при совершении действий, связанных с присоединения части общего имущества многоквартирного дома, влекущим уменьшение размера общего имущества.

Судом установлено, что Лит АЗ возведено истцами до введения в действие ЖК РФ, в период действия ЖК РСФСР, положения которого не определяли такого понятия как общее имущество в многоквартирном жилом доме.

Из технического паспорта на кв.3 по состоянию на 02.12.2019 г. установлено, что Лит АЗ пристроен к фасадной стене - непосредственно к кв.3, размер вновь образованной части фасадной стены в результате пристройки соответствует по длине той части стены, к которой она была пристроена, что также свидетельствует о том, что по факту параметры фасадной части стены относительно ее длины не были изменены в сторону уменьшения.

Лит. а4 был возведен уже в период действия ЖК РФ. Из копии указанного технического паспорта установлено, что Лит. а4 был возведен в результате его пристройки к уже существующей стене Лит АЗ (с боковой части слева). Длина боковой части Лит. а4 соответствует величине боковой части стены Лит АЗ, к которой осуществлена пристройка.

На момент возведения спорных пристроек, земельный участок под многоквартирным домом не был сформирован, и не находился в собственности собственников помещений в МКЖД. Данное обстоятельство также свидетельствует о том, что возведение спорных пристроек не повлекло уменьшения общего имущества собственников в виде земельного участка, поскольку право собственности на земельный участок возникло позднее. Кроме того, представитель ответчика администрации Добринского муниципального района Липецкой области Михалева Н.В. пояснила, что земельный участок был сформирован администрацией уже исходя из параметров объекта недвижимости – жилого дома и находящихся строений, прилегающих к нему, которые были возведены на момент проведения работ по выделению участка и существовали по факту.

Установленные обстоятельства свидетельствуют о том, что в результате произведенных истцами действий с кв.№3, связанными с ее реконструкцией, перепланировкой и переустройством, не повлекло уменьшения общего имущества МКЖД.

Пристройка Лит АЗ на момент возведения Лит. а4 не была узаконена в установленном законом порядке, в связи с чем не могла быть включена в общее имущество МКЖД в связи с введением в действие ЖК РФ.

При проведении выездного судебного заседания установлено, что к квартирам №1, №2, №3, №4 имеется два асфальтированных подъезда для осуществления заездов транспортных средств и движения пешеходов, которые расположены по правую и левую сторону дома. Возведенные истцами пристройки не препятствуют проходу, проезду транспортных средств. Также наглядно подтверждены объяснения истца Дементьева относительно сложившегося порядка использования придомовой территорией. О наличии установленных обстоятельств свидетельствуют результаты выездного судебного заседания, в том числе фотоизображения местности (приложения к протоколу).

При рассмотрении настоящего гражданского дела ответчиками не представлено каких-либо возражений относительно исковых требований, а также доказательств в опровержение доказательств, предоставленных истцами и их доводов. Представленные суду заключения выданы компетентными органами.

На основании изложенного суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных истцами требований, учитывая при этом, что сохранение недвижимого имущества в реконструированном, перепланированном и переустроенном виде не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе права собственников указанного МКЖД и земельного участка, сформированного под МКЖД. Не является препятствием для удовлетворения исковых требований то обстоятельство, что пристройки были осуществлены в период нахождения земельного участка в собственности публично-правового образования, поскольку на момент рассмотрения иска участок сформирован, имеет разрешенное использование – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

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

**РЕШИЛ:**

Исковые требования Дементьева Николая Владимировича, Дементьевой Натальи Валентиновны к администрации Добринского муниципального района Липецкой области, администрации сельского поселения Добринский сельский совет Добринского муниципального района Липецкой области, Саликовой И.А., Мезениной Е.А., Юшковой Т.А., Шемякиной Н.А. о сохранении объекта недвижимости в реконструированном, перепланированном и переустроенном виде, признании права собственности на объект недвижимости – удовлетворить.

Сохранить кв. <адрес> в реконструированном, перепланированном и переустроенном виде с учетом возведенных пристроек: Лит А3, Лит а4.

Признать за Дементьевым Николаем Владимировичем, Дементьевой Натальей Валентиновной право собственности на <адрес> в реконструированном, перепланированном и переустроенном виде, площадью ... кв.м., с определением долей в праве собственности: за Дементьевым Николаем Владимировичем – 1/3 доли, за Дементьевой Натальей Валентиновной – 2/3.

Данное решение является основанием для внесения изменений в ЕГРН, регистрации права собственности.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Липецкий областной суд через Добринский районный суд Липецкой области в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья О.А. Наставшева

Мотивированное решение изготовлено 08.04.2021 г.