

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

15 января 2018 г.

Сормовский районный суд г. Нижнего Новгорода в составе
председательствующего судьи Базурина Е.В.
при секретаре Баулиной Е.А.

с участием представителя истца Никитиной М.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Нижнем Новгороде гражданское дело
по иску Б к администрации г.Н.Новгорода, администрации
Сормовского района г.Н.Новгорода о признании права собственности,

у с т а н о в и л :

Истец обратился в суд с иском, в котором просил признать за ним право собственности на жилой дом, общей площадью 190,3 кв.м, расположенный по адресу: г.Н.Новгород, на земельном участке с кадастровым номером ссылаясь, что распоряжением администрации Сормовского района г.Н.Новгорода от 11 февраля 2000 года, ему в аренду на три года предоставлен земельный участок, площадью 0,1га по № под строительство индивидуального жилого дома. Договор аренды заключен не был. В 2000 году истец согласовал проект дома и возвел на вышеуказанном участке жилой дом, площадью 190,3 кв.м. Согласно экспертному заключению ООО «НИИС», жилой дом соответствует строительным, санитарно-гигиеническим, экологическим, противопожарным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации. В предоставлении земельного участка под построенным жилым домом в аренду истцу отказано, поскольку отсутствуют правоустанавливающие документы на возведенный дом. В выдаче разрешения на строительство истцу так же отказано. Разрешить спор во внесудебном порядке не представляется возможным.

К участию в деле в качестве соответчика привлечена администрация Сормовского района г.Н.Новгорода.

Истец в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме, выразила согласие на рассмотрения дела в порядке заочного производства.

Представитель ответчика администрации г.Н.Новгорода в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Представитель ответчика администрации Сормовского района г.Н.Новгорода в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Учитывая мнение представителя истца, не возражавшего против рассмотрения дела в порядке заочного производства, суд приступил к рассмотрению дела в порядке заочного производства.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав и оценив собранные по делу доказательства в их совокупности по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, установив юридически значимые обстоятельства, пришел к следующему.

В соответствии с п. 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.

Согласно ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с 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, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

По делу установлено: распоряжением администрации Сормовского района г. Н.Новгорода от 11 февраля 2000 г. N 157-р Б был предоставлен на праве аренды земельный участок, площадью 0,1 га, расположенный по адресу: г.Н.Новгород ул.

№ под строительство индивидуального жилого дома.

Б на данном земельном участке построен объект недвижимости - жилой дом, общей площадью застройки 190,3 кв. м., в т.ч. жилой 57,8 кв.м.

Как усматривается из кадастрового паспорта, земельному участку, находящемуся по адресу: г.Н.Новгород ул. № (строительный), присвоен кадастровый номер N дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости – 30 декабря 2009 года, разрешенное использование - под строительство индивидуального жилого дома, сведения о регистрации прав отсутствуют.

Согласно техническому паспорту объекта индивидуального жилищного строительства (литер А), расположенному по адресу: г.Н.Новгород ул. №, по состоянию на 03 августа 2016 года, общая площадь застройки данного объекта недвижимости составляет 190,3 кв. м, субъект права собственности не зарегистрирован.

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о регистрации права на объект недвижимости - жилой дом, расположенный по адресу: г.Н.Новгород ул. №, отсутствуют.

Для оформления прав на земельный участок, истец обратился в Министерство инвестиций, земельный и имущественных отношений.

Согласно письма от 22 июля 2016 года № истцу отказано в предоставлении земельного участка на праве аренды, поскольку установлено отсутствие документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на объект, расположенный на запрашиваемом земельном участке.

Для выдачи разрешения на строительство, истец обратился в департамент градостроительного развития и архитектуры администрации г.Н.Новгорода.

10 октября 2017 года истцу направлен отказ о выдаче разрешения на строительство, в связи с несоответствием представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Письмом от 25 декабря 2017 года № заместителя председателя Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами, истцу отказано в

предоставлении земельного участка с кадастровым номером _____, а аренду без проведения торгов.

Согласно технического плана здания от 26 декабря 2016 года жилой дом (лит.А) по ул. _____ (строительный) г. Н.Новгорода имеет площадь 190,3 кв.м расположен в пределах границ земельного участка с кадастровым номером _____

Согласно техническому заключению ООО «НИИС» жилой дом, расположенный по адресу: г.Н.Новгород _____ участок № _____ состоит из основного строения- одноэтажного жилого дома под литером «А».

В жилом доме расположены следующие помещения: кухня, площадью 49,2 кв.м., гараж, площадью 28,2 кв.м., коридор, площадью 11,9 кв.м., холл, площадью 43,2 кв.м., жилые комнаты, площадью 27,1 кв.м., 30,7 кв.м., общая площадь дома – 190,3 кв.м. В жилом доме предусмотрено электроснабжение, водяное отопление, вентиляция, автономное водоснабжение и индивидуальная канализация, что соответствует требованиям санитарно-гигиенических норм. Жилой дом состоит из двух изолированных частей и имеет два выходы непосредственно наружу из помещений №№1,3-6 и один эвакуационный, непосредственно наружу из гаража, что соответствует противопожарным нормам. Все конструктивные элементы жилого дома находятся в работоспособном техническом состоянии, характерных дефектов, влияющих на несущую способность, не выявлено. Жилой дом соответствует строительным, санитарно-гигиеническим, экологическим, противопожарным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации. Жилой дом не создает угрозу жизни и здоровью граждан, имуществу физических и юридических лиц, государственному и муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений, и не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Согласно экспертного заключения ФГБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Нижегородской области в Канавинском, Московском, Сормовском районах г.Н.Новгорода, городского округа г.Бор», жилой дом по адресу: г.Н.Новгород, ул. _____, участок № _____ соответствует требованиям: СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» с изменениями и дополнениями № 1 СанПиН 2.1.2.2801-10.

Данные обстоятельства подтверждаются копиями распоряжения, проекта, планов, технического отчета, справок, технического паспорта, экспертного заключения, и другими материалами дела.

При разрешении требований истца о признании права собственности на дом, суд исходит из следующего.

Объект индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: г.Н.Новгород _____ ул. _____ участок № _____ имеет признаки самовольного строения.

Судом установлено, что истец действительно договор аренды на земельный участок в установленном законом порядке не оформлял, плату не производил, разрешение на строительство объекта недвижимости не получал.

Между тем в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" дано разъяснение, согласно которому, 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 правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Б: в обоснование заявленных исковых требований о признании права собственности жилой дом представил заключение специалиста ООО «НИИС» от 02 сентября 2016 года, согласно которому данный жилой дом не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, общее техническое состояние строительных конструкций жилого здания, оценивается как работоспособное техническое состояние.

Как указано выше, согласно кадастровому паспорту земельного участка от 30 декабря 2009 года, разрешенное использование земельного участка, находящегося по адресу: г.Н.Новгород Сормовский район, ул. № , под строительство индивидуального жилого дома.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что возведение на указанном земельном участке индивидуального жилого дома соответствует его целевому назначению, истец пользовался этим земельным участком на законных основаниях, а по смыслу ст. 222 ГК РФ право собственности на жилой дом, возведенный гражданином без необходимого разрешения на земельном участке, который предоставлен в аренду для строительства жилья, может быть признано, если жилое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Поскольку истцом при возведении самовольной постройки не допущено существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, она не создает угрозу жизни и здоровью граждан, исковые требования Б о признании права собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г.Н.Новгород ул. участок № подлежат удовлетворению.

Суд дал оценку доводам ответчика, содержащихся в письменном возращении на иск, но не может принять их во внимание по следующим основаниям.

По смыслу закона документами, подтверждающими право собственности на создаваемые здания, строения и другое недвижимое имущество, являются разрешительные акты компетентных органов местного самоуправления на строительство объекта недвижимости, в том числе и о предоставлении земельного участка именно для капитального строительства, а также осуществление строительства с соблюдением всех необходимых норм и правил. Земельный участок предоставлен истцу в аренду на три года для строительства индивидуального жилого дома, прав на данный земельный участок другими лицами не заявлено. Распоряжение районной администрации о предоставлении земельного участка в аренду сроком на три года было направлено в Комитет по управлению городским имуществом и земельным ресурсам администрации г.Н.Новгорода для оформления договора аренды с Б: однако, оформлен не был. Данный факт не может служить основанием для отказа в иске, поскольку первоначально имел место разрешительный акт (распоряжение администрации Сормовского района г. Н.Новгорода), наделяющий истца правом на строительство жилого дома именно на указанном земельном участке. Права на данный дом другими лицами не заявлены, жилой дом построен в соответствии с действующими строительными нормами и иными обязательными правилами, применяющимися при строительстве данного объекта, в связи с чем, дальнейшая эксплуатация указанного объекта является безопасной для жизни и здоровья граждан.

Таким образом, суд считает, что имеются правовые основания для удовлетворения исковых требований в части признания права собственности на самовольную постройку.

Р е ш и л :

Признать за Б: право собственности на жилой дом,
общей площадью 190,3 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером:
по адресу: г г.Н.Новгород , участок
№ (строительный).

Ответчик, не присутствовавший в судебном заседании, имеет право подать в
Сормовский районный суд г. Н. Новгорода заявление об отмене заочного решения в
течение семи дней с момента получения копии этого решения.

Решение может быть обжаловано сторонами в Нижегородский областной суд в
течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения, и
в случае, если такое заявление подано – в течение месяца со дня вынесения определения суда
об отказе в удовлетворении этого заявления.

Председательствующий

Копия верна.

Решение вступило в законную силу 13 марта 2018 года

Судья Сормовского районного

Суда г.Н.Новгорода

/подпись/



С.А. Кондратенко