

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации**

11 февраля 2016 г.

Приволжский районный суд города Казани в составе
председательствующего судьи Кулиева И.А.

при секретаре судебного заседания Хайруллиной Л.Р.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Хайбуллиной Зульфии Газизовны к Муниципальному казенному
учреждению Администрация Вахитовского и Приволжского районов
Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани,
Управлению градостроительных разрешений города Казани о прекращении
зарегистрированного права и признании права собственности на жилое
помещение,

установил:

Истец Хайбуллина З.Г. обратилась в суд с иском к Муниципальному
казенному учреждению Администрация Вахитовского и Приволжского
районов Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани
(далее – Администрация района), Управлению градостроительных
разрешений г.Казани о признании права собственности на самовольную
постройку - квартиру 2 дома 9 по ул. Молодежная г.Казани общей
площадью 140, 8 кв.м.

В обоснование требований истец указывала, что на основании Договора
на передачу жилого помещения в собственность от 25 февраля 2010 года
ей в собственность передана квартира 2 дома 9 по ул. Молодежная г.
Казани, занимаемая истцом на основании Договора социального найма от
30 июля 2009 года №1008.

Как указывает истец, квартира принадлежала ответчику на основании
Постановления №1030 от 30 мая 2007 года, общая площадь квартиры
указана в договоре 77,6 кв.м., право собственности на квартиру
зарегистрировано с выдачей свидетельства от 04 марта 2010 года.

Согласно техническому паспорту от 09 октября 2015 года, в квартире
возведен самовольно второй этаж, общая площадь квартиры составляет
140,8 кв.м.

По результатам заключения ООО «АльфаТатСервис», второй этаж
квартиры возведен в соответствии требованиями строительных норм и
правил, несущие конструкции не затронуты, также как и конструктивные и
иные характеристики надежности и безопасности здания, обеспечивающие
безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Истец также указала, что квартира имеет централизованное газовое
снабжение, водяное снабжение, электрификацию, регулярно производится
вывоз твердых и жидких бытовых отходов, споров о порядке пользования
домом и земельным участком не имеется, требований о сносе дома или
изъятии земельного участка к истцу не предъявлялось, истец открыто
владеет и пользуется домом, несет расходы по его содержанию.

Ссылаясь на изложенное, истец просила признать за ней право собственности на самовольную постройку - квартиру 2 дома 9 по ул. Молодежная г. Казани площадью 140, 8 кв.м.

В ходе рассмотрения дела представитель истца изменил исковые требования – просит прекратить ранее зарегистрированное право на квартиру и признать право собственности на самовольную постройку - квартиру 2 дома 9 по ул. Молодежная г. Казани площадью 140, 8 кв.м.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные исковые требования

Представители ответчиков иск не признали, указав в обоснование возражений, что в квартире произведена реконструкция.

Третьи лица - Управление Росреестра по РТ, Гизетдинова А.Ш., извещены о дне и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явились.

Заслушав пояснения представителя истицы, представителей ответчиков, изучив материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

В силу ст. 131 Гражданского кодекса РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса РФ, самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном 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.

Как установлено судом, 25 февраля 2010 года МУ «Администрация Приволжского района г.Казани» заключило с Хайбуллиной З.Г. Договор на передачу жилого помещения в собственность в порядке приватизации жилья – квартиры 2 в доме 9 по ул. Молодежная г.Казани, жилое помещение расположено на 1 этаже 1 этажного кирпичного жилого дома состоит из трех комнат общей площадью 77, 6 кв.м.

Право собственности истицы на указанную квартиру зарегистрировано на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 04 марта 2010 года.

В соответствии с техническим паспортом жилого помещения от 09 октября 2015 года, квартира состоит из двух этажей, общая площадь квартиры составляет 140, 8 кв.м.

Как пояснил суду представитель истицы, она самостоятельно, за свой счет надстроила второй этаж, увеличив тем самым этажность и площадь принадлежащей ей квартиры.

В соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4.08.1998 N 37 как самовольная постройка рассматривается осуществление без соответствующего разрешения реконструкции жилых домов (частей домов). При этом реконструкцией является изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей), площади и качества инженерно-технического обеспечения (статья 1 Градостроительного кодекса РФ)

Согласно ч.1 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 (п.14)

Согласно ч.1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Исходя из приведенных положений, учитывая, что второй этаж возведен без получения разрешения на строительство, суд приходит к выводу, что квартиры истицы, площадь которой изменена без соответствующего разрешения, является самовольной постройкой

Судом при рассмотрении дела обзревался технический паспорт квартиры №1 этого же дома (собственник – Гизетдинова А.Ш.), также состоящей из двух этажей, при этом, право собственности зарегистрировано на двухэтажную квартиру на основании Договора на передачу жилого помещения в собственность в порядке приватизации жилья.

Истица предоставила суду заключение ООО «АльфаТатСервис», согласно которому, второй этаж квартиры №2 возведен в соответствии требованиями строительных норм и правил, несущие конструкции не затронуты, также не затронуты конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности здания, обеспечивающие безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Истец также предоставила суду заключение № 15/02/О от 02 февраля 20165 года АНО «Центра содействия обеспечению санитарно-

эпидемиологического благополучия населения», согласно которому, размещение и эксплуатация спорного дома соответствует требованиям действующих СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных объектов», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопровода питьевого назначения»

Согласно заключению ООО «Институт независимых экспертиз» от 05 февраля 2016 года, в здании жилого дома выполнены обязательные требования пожарной безопасности, установленные Федеральным законом №123-ФЗ «технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и требования нормативных документов по пожарной безопасности, квартира №2 (надстройка 2 этажа) .. соответствует требованиям пожарной безопасности.

Как установлено судом и не оспаривается представителем ответчиков, квартира истицы имеет централизованное газовое снабжение, водяное снабжение, электрификацию, заключены договоры на вывоз твердых и жидких бытовых отходов.

Споров о порядке пользования домом и земельным участком не имеется.

Со стороны органов исполнительной власти требований о сносе дома или изъятии земельного участка к истцу до настоящего времени, в том числе, в ходе рассмотрения дела, не предъявлялось

В силу положений приведенной нормы ст. 222 Гражданского кодекса РФ, недвижимое имущество является самовольной постройкой, если оно создано на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом и иными правовыми актами порядке, либо возведено без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Второй этаж возведен истицей в принадлежащем ей жилом помещении, в пределах земельного участка, на котором расположена принадлежащая ей квартира.

Истицей предоставлены достаточные допустимые доказательства того, что возведенный самовольно второй этаж квартиры не нарушает градостроительные и строительные нормы и правила, не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Пристроенный к квартире второй этаж не является самостоятельным объектом недвижимого имущества.

Поскольку, пристрой осуществлен к уже существующей квартире, зарегистрированной на праве собственности за истицей, суд учитывает, что первоначальный объект права собственности при этом изменяется, а самовольная пристройка не является самостоятельным объектом права собственности.

В данном случае, увеличилась общая площадь квартиры, следовательно, изменяется объект права собственности, который отличается от первоначального размерами, планировкой и площадью, новым объектом

собственности является квартира, включающая самовольно возведенную часть.

В данном случае, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему второго этажа, право инициатора собственности может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади, с прекращением ранее зарегистрированного права на квартиру.

Учитывая изложенное, суд соглашается с доводами истца о нарушении её прав отказом в осуществлении государственной регистрации права собственности, потому, заявленные исковые требования о признании права собственности подлежат удовлетворению, избранный истцом способ защиты нарушенного права не противоречит закону.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 12, 56, 193-199 Гражданского процессуального кодекса РФ суд,

решил:

Исковое заявление Хайбуллиной Зульфийи Газизовны к Муниципальному казенному учреждению Администрация Вахитовского и Приволжского районов Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани, Управлению градостроительных разрешений города Казани о прекращении зарегистрированного права и признании права собственности на жилое помещение удовлетворить

Прекратить зарегистрированное право собственности Хайбуллиной Зульфийи Газизовны на квартиру 2 дома 9 по ул. Молодежная г.Казани общей площадью 77,6 кв.м. (запись о регистрации №16-16-01/011/2010-376)

Признать право собственности Хайбуллиной Зульфийи Газизовны на квартиру 2 дома 9 по ул. Молодежная г.Казани общей площадью 140,8 кв.м.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Татарстан через Приволжский районный суд г. Казани в течение месяца после вынесения в окончательной форме

Судья

Судья

подпись
Копия верна

И.А. Кулиев

И.А. Кулиев

18



Приволжский районный суд
города Казани

пронумеровано и скреплено

печатью _____ листов

подпись _____

