

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 октября 2017 г.

Приволжский районный суд города Казани в составе председательствующего судьи Кулиева И.А. при секретаре судебного заседания Хазиевой Л.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Черкасовой Натальи Юрьевны к муниципальному казенному учреждению Администрация Вахитовского и Приволжского районов Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Исполнительному комитету муниципального образования города Казани, муниципальному казенному учреждению Управление градостроительных разрешений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани о признании права собственности на объект недвижимости с встречным иском Исполнительного комитета муниципального образования города Казани к Черкасовой Наталье Юрьевне, Кузнецовой Алле Юрьевне о признании незаконными действий по реконструкции объекта, признании объекта самовольной постройкой и приведении объекта в первоначальное состояние,

установил:

Истец Черкасова Н.Ю. обратилась в суд с иском к муниципальному казенному учреждению Администрация Вахитовского и Приволжского районов Исполнительного комитета муниципального образования города Казани (далее – Администрация района), муниципальному казенному учреждению Управление градостроительных разрешений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани (далее – УГР) о признании права собственности на 1/3 долю праве собственности на административное здание по ул. Магистральная, 59/1 г.Казани.

В обоснование исковых требований Черкасова Н.Ю. указала, что ей на праве долевой собственности принадлежит административное здание по ул. Магистральная, 59/1 г.Казани с кадастровым номером 16:50:080801:133 площадью 356,78 кв.м.

Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 16:50:080801:4, который также принадлежит ей на праве долевой собственности.

В качестве основного вида разрешенного использования земельного участка предусмотрено использование под административные офисы.

С целью оптимизации площади истица произвела перепланировку принадлежащих ей нежилых помещений, которая предусматривает освоение (переоборудование) чердачного помещения, ранее не учтенного при технической инвентаризации и смена его назначения на мансардный этаж, возведение новых перегородок из кирпича.

Проект не допускает изменений расчетной схемы здания и нарушений несущих конструкций, в результате перепланировки внутренние инженерные сети остались без изменений, новый объект недвижимости не создан, угроза жизни и здоровью граждан отсутствует.

Ссылаясь на изложенное, истица просит признать за ней право собственности на 1/3 долю в праве на административное здание площадью 535,1 кв.м. с кадастровым номером 16:50:080801:133 по ул. Магистральная, 59/1 г.Казани.

В порядке подготовки к участию в деле в качестве соответчика привлечен Исполнительный комитет муниципального образования г.Казани (далее – ИКМО), в качестве третьих лиц привлечены Управление Росреестра по Республике Татарстан, Кузнецова Алла Юрьевна.

В ходе рассмотрения дела ИКМО г.Казани подал к Черкасовой Н.Ю., Кузнецовой А.Ю. встречный иск.

В обоснование встречных исковых требований ИКМО г.Казани указал, что разрешение на реконструкцию в отношении спорного объекта не выдавалось, государственный строительный надзор в отношении него не осуществлялся, соответствующее заключение не получено, в связи с чем, объект является самовольной постройкой.

Ссылаясь на изложенное, ИКМО г.Казани просит признать незаконными действия по реконструкции объекта, признать объект самовольной постройкой и привести объект в первоначальное состояние, а также взыскать с ответчиков по 5000 рублей за каждый день неисполнения судебного акта с момента вступления его в силу до его фактического исполнения.

В судебном заседании представитель истицы поддержал заявленные исковые требования встречный иск не признал.

Представители ответчиков иск не признала, просит отказать в удовлетворении, встречный иск поддержала в полном объеме.

Предпринятыми судом мерами примирить стороны не удалось.

Заслушав пояснения представителей сторон, исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Как установлено судом, истце, в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 25 июня 2014 года, принадлежит на праве долевой собственности административное здание общей площадью 356,7 кв.м., с кадастровым номером 16:50:080801:133, по ул. Магистральная, 59/1 г.Казани, доля в праве – 1/3.

Кузнецовой А.Ю. в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 25 июня 2014 года, также принадлежит на праве долевой

собственности административное здание общей площадью 356,7 кв.м., с кадастровым номером 16:50:080801:133, по ул. Магистральная, 59/1 г.Казани, доля в праве – 2/3.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 25 июня 2014 года, нежилое здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 16:50:080801:4, который также принадлежит ей на праве долевой собственности, доля в праве 1/3.

Согласно проекту перепланировки, изготовленному ООО «АльфаТатСервис», произведена перепланировка нежилых помещений, которая предусматривает освоение (переоборудование) чердачного помещения, ранее не учтенного при технической инвентаризации и смена его назначения на мансардный этаж, возведение новых перегородок из кирпича.

В результате перепланировки и переоборудования на 1 этаже на площади кабинета (2) организован коридор (3), изменена нумерация кабинетов (4,5,6,7), лестничной клетки (8), санузла (9), площади помещений не изменились;

На 2 этаже на площади кабинета (2) организован коридор (3), изменена нумерация кабинетов (4,5,6,7), лестничной клетки (8), санузла (9), площади помещений не изменились;

На мансарде организован кабинет(1), холл(2), санузел (3), площадь лестничной клетки не изменилась, изменена нумерация на 4.

Проект не допускает изменений расчетной схемы здания и нарушений несущих конструкций, увеличение общей площади на 178, 4 кв.м. произошло за счет внутренней перепланировки оборудования и освоения пространства чердака.

Принятые в проекте технические решения соответствуют нормам в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды, экологической, пожарной безопасности, охраны труда, строительства и требованиям государственных стандартов.

Истица представила суду Строительное заключение от 07 июня 2016 года ООО «АльфаТатСервис», согласно которому, архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения выполнены с соблюдением технического регламента о безопасности зданий и сооружений:

- не затронуты конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания и объекта в целом;

- не нарушены права и условия существования других лиц, не превышены предельные параметры разрешенного строительства, (реконструкции), установленные градостроительным регламентом

- не нарушены требования безопасности, исполнены требования пожарной безопасности и улучшены санитарно-гигиенические условия

Общая площадь до перепланировки составляла 356,7 кв.м., после перепланировки и переоборудования – 535,1 кв.м.

Согласно 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.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

В соответствии с п.26, 27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N10, 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", 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.

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.

Истец предоставила суду Заключение № 535/01-08-16/А от 20 июля 2016 года «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»

В ходе рассмотрения дела судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза

Согласно заключению №43-17 ООО «Институт независимых экспертиз» от 20 сентября 2017 года, здание в целом соответствует требованиям строительных норм и правил и иных технических норм, действующих на территории Российской Федерации, угроза жизни и здоровью граждан на объекте отсутствует.

Как следует из разъяснений, содержащихся в п.28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Подобное перестроение уже существующего объекта зарегистрированного на праве собственности за истцом, означает, что первоначальный объект права собственности претерпел изменения – так как не возник новый самостоятельный объект права собственности.

При перестроении изменилась общая площадь всего нежилого помещения, изменился объект права собственности, который отличается от первоначального размерами, планировкой и площадью.

При таком положении, при изменении первоначального объекта в связи с его перестройкой право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади.

Исходя из совокупности исследованных в судебном заседании фактов и доказательств и установленных судом обстоятельств, суд приходит к выводу, что истица произвела переоборудование и перестроила нежилое помещение, принадлежащее ей на праве собственности, категория и назначение земельного участка соответствуют назначению помещения, при этом, судом не установлено, что в результате переоборудования объекта недвижимости были допущены какие-либо нарушения градостроительных и строительных норм и правил, сам объект не создает угрозу жизни и здоровью граждан, назначение и использование здания соответствует виду разрешенного использования земельного участка.

Доводы представителя истца по встречному иску о наличии выявленных заключением судебной экспертизы нарушений подлежат отклонению, поскольку, выводы эксперта о допустимости и безопасности эксплуатации объекта сделаны с учетом этих нарушений.

Учитывая изложенное, суд находит заявленные исковые требования о признании права собственности подлежащими удовлетворению, избранный истцом способ защиты нарушенного права не противоречит закону, что, в свою очередь, исключает удовлетворение встречных исковых требований о признании незаконными действий по реконструкции объекта, признании объекта самовольной постройкой, приведении объекта в первоначальное состояние и взыскании денежных средств за неисполнение судебного акта.

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

решил:

Исковое заявление Черкасовой Натальи Юрьевны к муниципальному казенному учреждению Администрация Вахитовского и Приволжского районов Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Исполнительному комитету муниципального образования города Казани, муниципальному казенному учреждению Управление градостроительных разрешений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани о признании права собственности на объект недвижимости удовлетворить.

Признать право собственности Черкасовой Натальи Юрьевны на 1/3 долю в праве на административное здание площадью 535,1 кв.м. с кадастровым номером 16:50:080801:133 по ул. Магистральная, 59/1 г.Казани.

В удовлетворении встречного иска Исполнительного комитета муниципального образования города Казани к Черкасовой Наталье Юрьевне, Кузнецовой Алле Юрьевне о признании незаконными действий по реконструкции объекта, признании объекта самовольной постройкой и приведении объекта в первоначальное состояние, взыскании денежных средств отказать.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Татарстан через Приволжский районный суд г. Казани в течение месяца после изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 13 октября 2017 года.

Судья

подпись

И.А. Кулиев

Судья

Копия верна

И.А. Кулиев

