

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 апреля 2017 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 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,

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) о сохранении в перепланированном состоянии административного здания 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.

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 частичную разборку несущих кирпичных перегородок и возведение новых кирпича гипсокартона по каркасу из металлического профиля, освоение площади рампы. 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 просила сохранить административное здание в перепланированном состоянии в соответствии с проектом перепланировки.

В порядке подготовки к участию в деле в качестве соответчика привлечен Исполнительный комитет муниципального образования г.Казани (далее –

ИКМО), в качестве третьих лиц привлечены МКУ Управление градостроительных разрешений ИКМО г.Казани, Кузнецова Алла Юрьевна. В ходе рассмотрения дела к участию в деле в качестве третьего привлечено Управление Росрестра по Республике Татарстан, Управление градостроительных разрешений ИКМО г.Казани привлечено к участию в деле в качестве ответчика.

В ходе рассмотрения дела представитель истцы изменил и увеличил исковые требования – просит признать за истцей право собственности 1/3 доли в праве на административное здание площадью 2217, 8 кв. м. кадастровым номером 16:50:080801:44 по ул. Магистральная, 59/1 г.Казани в судебном заседании представитель истцы поддержала заявленные исковые требования. Представители ответчиков иск не признали, просят отказать в удовлетворении, указывая, что разрешение на строительство истине выдавалось.

Предпринятыми судом мерами примирить стороны не удалось. Заслушав пояснения представителя истцы, представитель ответчи исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса РФ, при 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, при 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 государственной регистрации права от 25 июня 2014 года, принадлежит праве долевой собственности нежилое помещение - склад, общей площадью 2243, 4 кв.м., с кадастровым номером 16:50:080801:44, по ул. Магистральная 59/1 г.Казани, доля в праве – 1/3.

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 частичную разборку несущих кирпичных перегородок и возведение новых кирпичных гипсокартона по каркасу и металлического профиля, освоение площади рамы.

В результате перепланировки и переустройства на I этаже на площади холла (3) организованы холлы (2,3,19), подсобная (4), площадь холла уменьшена, изменена нумерация на 18; изменена нумерация помещений подсобная (5), санузел (6), санузел (7), венткамера (8), лестничная клетка (9) площади остались без изменений; на площади подсобной (9) и части площади подсобной (10) организованы кабинеты (10,11,12,13, 15,16) и коридор (14)

площадь подсобной (10) уменьшена, изменено назначение на кабинет; площади помещений теплового узла (1), подсобной (2), ramпы (11), тамбура (12) остались без изменений; изменена нумерация подсобной (на 20) и тамбура (на 22); изменена нумерация ramпы (на 21) и назначение на тамбур; на 2 этаже на площади подсобной (10) организованы кабинеты (9,10, 11,12, 13, 14, 16,17, 20,21, 22,23, 24, 25) , коридоры (18,27) и холл (19); площади кабинетов (1,2,3), подсобных (4,11), санузлов (5,6), венткамеры (7) и лестничной клетки (8) остались без изменений; изменена нумерация подсобной (на 26).

Согласно проекту изменений расчетной схемы здания и нарушений несущих конструкций не допущено

Общая площадь здания после перепланировки составила 2217,8 кв.м., уменьшение площади на 25,4 кв.м. произошло за счет внутренней перепланировки, переоборудования , пересчета площадей и освоения площади ramпы.

В результате перепланировки внутренние инженерные сети (стояки водоснабжения и канализации) остались без изменений, в помещениях предусмотрено естественное и искусственное освещение, вентиляция соответствует СанПиН 2.1.2.102-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»

Истица представила суду Строительное заключение от 25 июля 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

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 № 610/01-08-16/А от 22 августа 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»

Ответчики доказательств допущенных при переоборудовании нежилого помещения нарушений суду не предоставил, требований о приведении помещения в первоначальное состояние, в том числе и в рамках рассматриваемого дела, к истице не предъявлено.

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.

Учитывая изложенное, суд находит заявленные иски требования о признании права собственности подлежащими 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 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 2217, 8 кв.м. с кадастровым номером 16:50:080801:44 по ул. Магистральная, 59/1 г.Казани.

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

Судья

подпись

И.А. Кулиев

Судья

Копия верна

И.А. Кулиев



Прошито и пронумерован
на _____ листах

Судья Кулиев И.А.