

Решение № [REDACTED]

от [REDACTED]

г. по делу № [REDACTED]

[REDACTED] городской суд (Свердловская область) - Гражданские и административные

/
Заочное

решение

в окончательной форме изготовлено [REDACTED]

Дело № [REDACTED]

Именем Российской Федерации

Свердловская область

[REDACTED] городской суд Свердловской области в составе председательствующего [REDACTED], при секретаре судебного заседания [REDACTED] с участием представителя истца [REDACTED]

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к Администрации [REDACTED] городского округа Свердловской области о признании права собственности на вновь возведенный объект индивидуального жилого строительства,

установил:

[REDACTED] обратился с иском к Администрации [REDACTED] городского округа Свердловской области о признании права собственности на вновь возведенный объект индивидуального жилого строительства, расположенный по адресу: [REDACTED]

В обоснование требований указано, что [REDACTED] является собственником земельного участка расположенного по адресу: [REDACTED] истцом в Администрацию [REDACTED] городского округа было отправлено уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома. [REDACTED] в адрес истца поступило уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке ([REDACTED]), в связи с несоблюдением отступов от границ земельного участка (менее 3 метров). Однако при рассмотрении направленных в Администрацию [REDACTED] городского округа технического плана вновь возведенного жилого дома, отдел архитектуры не учел следующие особенности данного дома; конфигурация жилого помещения выполнена не в форме ровного прямоугольника, а смещенными блоками, в связи с особенностями конфигурации участка. Так более смещенная часть жилого дома к

границе соседнего земельного участка () является гаражом - что видно на обрисовки первого этажа здания. Согласно «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», расстояние от границ участка до: хозяйственных построек - 1 м., согласно схематического изображения построенного объекта данное расстояние соблюдено. Также на данном земельном участке возведен фундамент для строительства иного жилого дома большего размера. Данный капитальный фундамент уже существовал при приобретении земельного участка с целью возведения объекта капитального строительства в соответствии с правилами утвержденными градостроительным законодательством, однако в виду сложного материального положения. Истцом было принято решение о возведении более экономичного жилого объекта и в более сжатые сроки, т.к. возникли некоторые сложности с постоянным местом жительства. Таким образом, данный жилой дом возведен рядом с фундаментом под объект капитального строительства большего размера, с целью в дальнейшем возвести данный объект. Возведенный истцом объект соответствует целевому назначению земельного участка: под жилой дом индивидуальной жилой застройки. Спорный объект расположен в границах земельного участка истца, о чем свидетельствует технический план возведенного объекта, статус строения соответствует виду разрешенного использования земельного участка истца, не нарушает прав и законных интересов третьих лиц. Кроме того, истец предпринял все меры для получения разрешительной документации.

В судебном заседании представитель истца () требования поддержала в полном объеме по доводам, изложенным в иске, просила признать право собственности на жилой дом.

Представитель ответчика, третье лицо () в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены своевременно и надлежащим образом, возражений относительно иска не представили, ходатайств о рассмотрении дела в свое отсутствие не заявили, об отложении судебного разбирательства не просили, доказательств уважительности причин неявки в суд не представили, о наличии таких причин не сообщили.

Учитывая надлежащее извещение лиц, участвующих в деле, о времени и месте судебного заседания, в том числе, путем размещения информации на официальном интернет-сайте суда, имеющиеся ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие сторон, в силу ст. ст. [167](#), [233](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся сторон.

Заслушав объяснения представителя истца, исследовав письменные доказательства, оценивая представленные сторонами доказательства в совокупности, с учетом положений ст. ст. [56](#), [57](#), [67](#), [68](#), ч. 2 ст. [150](#) гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. ст. [12](#), [56](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законом.

Из материалов дела следует, что истец является собственником земельного участка, расположенного по адресу: (), площадью 907 кв.м., (), разрешенное использование земельного участка: под жилой дом индивидуальной жилой застройки.

Из искового заявления и объяснений представителя истца, данных в судебном заседании, следует, что истцом на земельном участке был возведен индивидуальный жилой дом. На данном земельном участке возведен фундамент для строительства иного жилого дома большего размера. Данный капитальный фундамент уже существовал при приобретении земельного участка, однако в виду сложного материального положения, истцом было принято решение о возведении более экономичного жилого объекта и в более сжатые сроки, поскольку возникли сложности с постоянным местом жительства. Таким образом, данный жилой дом возведен рядом с фундаментом под объект капитального строительства большего размера, с целью в дальнейшем возвести данный объект.

Согласно техническому плану, спорный объект расположен в границах земельного участка истца, статус строения соответствует виду разрешенного использования земельного участка истца.

Согласно техническому плану, подготовленному в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания [REDACTED]

[REDACTED] жилой дом возведен. Количество этажей объекта недвижимости - 2 этажа, площадь объекта недвижимости 192 кв.м.

Истцом в адрес администрации [REDACTED] городского округа Свердловской области было направлено уведомление о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства.

Согласно уведомлению о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке [REDACTED] администрацией [REDACTED] городского округа указано на несоблюдение отступов от границ земельных участков (менее трех метров).

Из материалов дела также следует, что собственником смежного земельного участка, расположенного по адресу [REDACTED] является [REDACTED] которая претензий относительно несоблюдения границ согласно нормам градостроительного законодательства не имеет, что следует из представленного её согласия на строительство.

В соответствии с п. 14 ст. [1 Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства - 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.

На основании ст. [263](#) Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260). Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке. Последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются статьей 222 настоящего Кодекса.

В силу п. 1, п. 3 ст. [222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является, в частности, здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. 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 угрозы жизни и здоровью граждан.

Как разъяснено в п. 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014 указано, что одним из признаков самовольной постройки является создание ее с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений.

Существенность нарушений градостроительных и строительных норм и правил устанавливается на основании совокупности доказательств применительно к особенностям конкретного дела.

Кроме вопроса о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, необходимо выяснять, учтены ли при возведении спорной постройки требования санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и другого в зависимости от назначения и месторасположения объекта.

К существенным нарушениям строительных норм и правил относят, например, такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

Из заключения специалиста, подготовленного ООО «[REDACTED]» по результатам визуально-инструментального технического обследования спорного объекта недвижимости, следует, что жилой дом соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам, а также требованиям нормативных документов в строительстве; элементы и конструкции здания по своему техническому состоянию не могут создавать угрозу здоровью и безопасности находящимся в нем людям и третьим лицам, здание может использоваться для проживания людей.

Анализируя вышеприведенные положения действующего в настоящее время законодательства, учитывая, что соответствующий земельный участок имеет вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства, жилой дом находится в работоспособном состоянии, отвечает требованиям безопасной эксплуатации, соответствует требованиям, предъявляемым действующим законодательством к жилым помещениям, устойчивость и несущая способность строительных конструкций здания обеспечены, дом не создает угрозы жизни и здоровью граждан, разрешенный вид использования соответствует порядку землепользования, допущенные нарушения в части несоблюдения отступа не являются существенными, в материалы дела не представлено достаточных и достоверных доказательств нарушения прав третьих лиц и охраняемых законом интересов, что создает непосредственную угрозу жизни и здоровью, заявленные иски подлежат удовлетворению.

При этом суд учитывает баланс интересов физического лица, позицию органа местного самоуправления, формально руководствующегося положениями градостроительных норм, а также отсутствие альтернативы при отказе в признании права собственности на самовольную постройку (в этом случае законодателем предусмотрен снос постройки либо снос или приведение в соответствие с установленными требованиями), а также отсутствие возражений третьих лиц относительно возведенного истцом жилого дома.

Руководствуясь ст. ст. [194](#) – [198](#), гл. [22](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

суд

решил:

исковые требования [REDACTED] к Администрации [REDACTED] городского округа Свердловской области о признании права собственности на вновь возведенный объект индивидуального жилого строительства, удовлетворить.

Признать за [REDACTED] права собственности на жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства), общей площадью 192 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

Решение суда является основанием для государственной регистрации права собственности на вышеуказанное имущество.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Председательствующий [REDACTED]