РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Рыльск                                                                                                     21 ноября 2014 года

Рыльский районный суд Курской области в составе:

председательствующего судьи Резниченко А.В.,

с участием представителя истца **адвоката Васильевой Л.П.**, действующей на основании доверенности,

представителя третьего лица Администрации Рыльского района Курской области – Ч.О.В., действующей на основании доверенности,

третьего лица – Д.В.С.,

при секретаре  М.Н.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

по исковому заявлению Ш.В.А. к Администрации города Рыльска Рыльского района Курской области о признании права собственности на перепланированное и реконструированное жилое помещение

У С Т А Н О В И Л:

Ш.В.А. обратилась в суд с иском к ответчикам о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии, признании права собственности на перепланированную и реконструированную квартиру. В обоснование своих требований сослалась на то, что произвела перепланировку и реконструкцию принадлежащую ей на праве собственности квартиру расположенную по адресу: <адрес> Она неоднократно обращалась в Администрацию города Рыльска Рыльского района Курской области однако получала отказ в получении разрешений на переустройство и перепланировку квартиры. Произведенная ею перепланировка и реконструкция квартиры соответствует градостроительным нормам и правилам, на реконструированную квартиру оформлен технический паспорт. Просила сохранить произведенную перепланировку и реконструкцию <адрес>, согласно данных технического паспорта от <дата>. Считать <адрес> после произведенных перепланировки и реконструкции с учетом включения в состав квартиры пристройки, общей площадью <данные изъяты> кв. метров, жилой площадью <данные изъяты> кв. метров. Признать за Ш.В.А. право собственности на перепланированную и реконструированную квартиру <данные изъяты>, с учетом включения в состав квартиры пристройки, общей площадью <данные изъяты> кв. метров, жилой площадью <данные изъяты> кв. метров.

Представитель истца **адвокат Васильева Л.П.** поддержала заявленные требования по основаниям изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика Администрации Рыльского района Курской области Ч.О.В. не возражала против удовлетворения заявленных исковых требований.

Представитель ответчика Администрации города Рыльска Рыльского района Курской области в судебное заседание не явился. О дне времени и месте судебного разбирательства извещен своевременно и надлежащим образом. В судебном заседании состоявшемся <дата> представитель Администрации города Рыльска К.В.Н. заявленные исковые требования признал в полном объеме.

Представитель третьего лица государственной жилищной инспекции Курской области в судебное заседание не явился. О дне, времени и месте судебного разбирательства извещен своевременно и надлежащим образом.

Третьи лица: З.Е.А., С.Л.А., Л.А.В., Д.А.И., Е.Н.В. в судебное заседание не явились. О дне, времени и месте судебного разбирательства извещены своевременно и надлежащим образом.

Третье лицо Д.В.С. в судебном заседании не возражала против удовлетворения заявленных требований.

Судом установлено, что Ш.В.А. с <дата> является собственником квартиры площадью <данные изъяты>. метра расположенного по адресу: <адрес> Квартира № расположена в многоквартирном доме состоящем из <данные изъяты> квартир. Площадь квартиры после реконструкции составила <данные изъяты> кв. метра.

Указанные обстоятельства подтверждаются: свидетельством о государственной регистрации права <данные изъяты>; техническим паспортом от <дата>.

Согласно пунктов 1,3 ст. 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.

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, где осуществлена постройка.

В силу пункта 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ под реконструкцией понимается изменение параметров объектов капитального строительства, их частей и качества инженерно-технического обеспечения.

Согласно части 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, в силу прямого указания закона в случае реконструкции с присоединением части общего имущества согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, в отсутствие которого нельзя признать реконструкцию проведенной в соответствии с требованиями закона.

На основании пункта 5 статьи 8 Градостроительного кодекса РФ разрешение на реконструкцию выдает орган местного самоуправления в соответствии с требованиями статей 51, 52, 55 Градостроительного кодекса РФ.

В пункте 6.2. части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации также указано, что в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в орган местного самоуправления с приложением определенных документов, в том числе и решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством.

Полномочия общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, порядок его проведения, голосования и принятия им решений регулируются положениями статей 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

<дата> было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: <адрес>, которое дало согласие на перепланировку и реконструкцию. Указанные обстоятельства подтверждаются реестром собственников в многоквартирном доме, протоколом собрания.

В п. 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

В п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что 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.

Согласно проведенного ОБУ Проектный институт гражданского строительства, планировки и застройки городов и поселков КУРСКГРАЖДАНПРОЕКТ обследования технического состояния строительных конструкций квартиры в двухэтажном жилом доме, техническое состояние <адрес>, расположенной в жилом доме № по <адрес>, согласно СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений оценивается как работоспособное состояние. Выполненная реконструкция квартиры № соответствует всем строительным, санитарно-гигиеническим и пожарным нормам. Угроза жизни и здоровью граждан не созданы. Из заключения ООО Стройконсалтинг следует, что квартира № по адресу: <адрес>, после выполненной реконструкции, техническое состояние основных несущих и ограждающих конструкций признается работоспособным, соответствующим строительным, санитарно-гигиеническим и пожарным нормам пригодным для дальнейшего использования по назначению.

В п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что 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.

Ш.В.А. неоднократно обращалась в Администрацию города Рыльска для получения разрешительных документов на реконструкцию квартиры. Указанные обстоятельства подтверждаются письмами Администрации города Рыльска от <дата>, <дата>

В силу пункта 5 статьи 16 ФЗ от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» с момента формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом и проведения его государственного кадастрового учета, данный земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно выписки из кадастрового паспорта для реконструкции многоквартирного жилого дома (строительство пристройки к квартире № под был сформирован земельный участок площадью <данные изъяты> кв. метров, с кадастровым номером <данные изъяты>

При таких, установленных судом обстоятельствах, требования Ш.В.А. подлежат удовлетворению.

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Ш.В.А. - удовлетворить.

Признать за Ш.В.А. право собственности на перепланированную и реконструированную квартиру № в доме № по улице <адрес>, с учетом включения в состав квартиры пристройки, общей площадью <данные изъяты> кв. метров, жилой площадью <данные изъяты> кв. метров.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд через Рыльский районный суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме 26 ноября 2014 года.

       Судья: