

Дело № 2-354/2017  
РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

27 сентября 2017 года с. Павловск  
Павловский районный суд Алтайского края в составе:  
председательствующей судьи Коняевой З.А.,  
при секретаре Пашининой В.К.,  
с участием истца Карповой В.В., представителя истца Белоус А.М.,  
ответчиков Серикова А.Г., Кузнецовой Е.Н.,  
представителя ответчика Кузнецова А.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Карповой В.В. к администрации Павловского района Алтайского края о сохранении квартиры и дома в перепланированном и реконструированном состоянии, признании права собственности на самовольную постройку,

УСТАНОВИЛ:

Карпова В.В. обратилась в суд с иском к администрации Павловского района Алтайского края о сохранении квартиры <номер> по <адрес> в перепланированном и переустроенном состоянии, жилого дома в целом - в реконструированном состоянии, о признании за ней права собственности на квартиру <номер> с учетом пристроя общей площадью 63,3 кв. м., расположенную по адресу: <адрес>.

В обоснование иска указывает, что является собственником квартиры <номер> и земельного участка в четырехквартирном доме по адресу: <адрес>. В данной квартире выполнены перепланировка и переустройство, в ходе которой в кухне демонтирована печь, раковина, демонтированы кирпичные перегородки с дверными блоками, ограждающие и разделяющие прихожую, кухню и жилую комнату, выполнена перегородка из гипсокартона по металлическому каркасу с дверным проемом, разделяющая жилую комнату поз.6 и жилую комнату поз.5, демонтирован дверной блок в несущей стене, разделяющий жилую комнату поз.5 и прихожую поз. 1, стены в жилых комнатах обшиты гипсокартоном, устроена единая кровля над лит. А, А1, А2, А3.

С целью увеличения полезной площади и благоустройства дома, с устного согласия соседей ею был возведен к своей квартире пристрой Литер А3 площадью 31,6 кв.м., в результате чего общая площадь квартиры увеличилась и составила 63,3 кв.м.

Собственник квартиры № 2 Кузнецова Е.Н. и собственники квартиры в доме <номер> по <адрес> обратилась с иском в Павловский районный суд о сносе самовольно возведенного ею пристроя Литер А3. Решением Павловского районного суда от 03.02.2017 года в удовлетворении указанного требования было отказано, решение вступило в законную силу.

С целью надлежащего оформления документов на право собственности на квартиру она обращалась в администрацию Павловского района Алтайского края с заявлением о выдаче разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, в чем ей было отказано. Поскольку регистрация права собственности на квартиру с возведенным пристроем в установленном законом порядке невозможна, вынуждена обратиться с настоящим иском в суд.

В судебном заседании Карпова В.В. настаивала на заявленных требованиях по указанным выше основаниям.

Представитель истца Белоус А.М. требования своего доверителя поддержал. Пояснил, что все недостатки пристроя, установленные решением суда по ранее рассмотренному делу, возбужденному по иску соседей Сериковых и Кузнецовой устранены, кровля над пристроем выполнена из огнезащитных материалов.

Ответчики Сериков А.Г. и Кузнецова Е.Н. в судебном заседании против удовлетворения требований Карповой В.В. об узаконения пристроя и перепланировки квартиры не возражали. Сериков А.Г. пояснил, что после возведения истцом пристроя он провел работы по противопожарной защите своего дома, сделал металлическую крышу.

Ответчики Коломеец Н.Э., Коломеец В.В. и Клочко Н.Ю. в судебное заседание не явились, извещены.

Суд признал возможным рассмотрение данного дела в отсутствие не явившихся участников процесса в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

Исследовав материалы дела, суд установил, что Карповой В.В. принадлежит на праве собственности квартира общей площадью 32,3 кв.м., расположенная по адресу: <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права <номер> от 09.12.2011 года.

Как установил суд из искового заявления, выписки из технического паспорта от 14.07.2015 года, заключения эксперта ООО «Центр независимой профессиональной экспертизы «Алтай-Эксперт» № 438к/17 от 07.07.2017 года, к квартире <номер> по <адрес> был возведен без получения необходимого разрешения в органе местного самоуправления пристрой Литер А3 общей площадью 31,6 кв.м. В результате строительства пристроя общая площадь дома увеличилась и составила 63,3 кв.м., в том числе жилая – 31,6 кв.м.

Соседи истца, собственники жилого помещения в доме <номер> по <адрес> Сериков А.Г. и Серикова Т.Г. и квартиры <номер> в доме <номер> по <адрес> Кузнецова Е.Н. в 2016 году обратились в Павловский районный суд с иском к Карповой В.В. об устранении нарушений их права собственников и сносе самовольного пристроя Литер А3.

Решением Павловского районного суда от 03.02.2017 года на Карпову В.В. была возложена обязанность в течение трех месяцев со дня вступления решения в законную силу провести работы по повышению степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности пристроя литеры А3 к квартире <номер> по <адрес>, а именно - подвергнуть конструктивной огнезащите все горючие несущие элементы здания (наружные стены, перекрытия, несущие элементы мансарды), в случае невыполнения Карповой В.В. указанных работ в установленный срок истцам Серикову А.Г. и Сериковой Т.Г. предоставлено право выполнить аналогичные работы по повышению степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности в отношении принадлежащего им жилого дома по адресу: <адрес> за счет ответчика Карповой В.В. с взысканием с нее необходимых расходов.

Также указанным решением суда на Карпову В.В. была возложена обязанность в течение трех месяцев со дня вступления решения суда в законную силу устранить дефекты, допущенные при возведении пристроя литеры А3 к квартире <номер> по <адрес>, произвести работы по утеплению и заделке зазора между пристроями литеры А2 к квартире <номер> по <адрес> и литеры А3 к квартире <номер> по <адрес> с учетом рекомендаций, данных в заключении экспертов ООО «ЦНПЭ «Алтай-Эксперт» №598С/16 от 07.12.2016 и письменных пояснениях экспертов от 19.01.2017, а именно:

- утепление зазора между стенами пристроев литеры А2 и литеры А3 на всем его протяжении полужесткими листами минваты на глубину 200 мм вовнутрь пространства между пристроями от края конструкций стен,

- заделку зазора между стенами пристроев литера А2 и литера А3 на всем его протяжении в уровне чердачного перекрытия полужесткими листами минваты на глубину 200 мм вовнутрь пространства между пристроями от края конструкций перекрытия, проведение мероприятий по гидроизоляции,

- заделку зазора в месте приближения углов наружных стен пристроев литера А2 и литера А3 по всей высоте полужесткими листами минваты и отделочным листовым материалом,

- заделку зазора в волнах кровли и зазоров в конструкции крыши чердачного пространства пристроя литера А2 для предотвращения попадания снега, осадков.

В случае невыполнения Карповой В.В. указанных работ в течение установленного срока Кузнецовой Е.Н. было предоставлено право самостоятельно произвести указанные в решении суда работы по утеплению и заделке зазора между пристроями, взыскав с Карповой В.В. необходимые расходы.

Согласно п. 4 ст. 29 ЖК РФ, на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

В силу части третьей статьи 222 ГК РФ, 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 угрозу жизни и здоровью граждан.

Как следует из исследовательской части заключения эксперта ООО «Центр независимой профессиональной экспертизы «Алтай-Эксперт» №438к/17 от 07.07.2017 года, на дату проведения осмотра пространственная жесткость строения Литер А3 обеспечена, помещения защищены от проникновения дождевых, талых и грунтовых вод. Строение Литер А3 отвечает требованиям эксплуатационной надежности, угроза внезапного разрушения (обрушения) конструкций отсутствует. Строительные конструкции строения Литер А3 находятся в работоспособном техническом состоянии. Зазор между стенами пристроев Литер А3 и Литер А2 заделан в соответствии с вышеописанными рекомендациями экспертов, ранее существовавшая крыша пристроя Литер А2 демонтирована, устроена двускатная совмещенная крыша над пристроями Литер А2 и Литер А3. Все недостатки при возведении пристроя Литер А3, влияющие на эксплуатацию смежных помещений устранены.

Согласно выводам эксперта установлено следующее:

1. Возведенный пристрой увеличил в определенной степени риски возгорания строений третьих лиц при пожаре в любом из них. Однако снос данного пристроя не исправит нарушений, допущенных при застройке участке в части соблюдения противопожарных требований к размеру противопожарного этажа или соблюдению противопожарных расстояний между строениями.

Как указано в исследовательской части заключения, земельный участок, на котором находится самовольный пристрой Литер А3, ранее находился в общей долевой собственности, противопожарные расстояния на нем не регламентировались. Несоответствие противопожарным требованиям в части несоблюдения противопожарных разрывов не оказывает влияние на возникновение угрозы жизни и здоровью граждан, так как пути их эвакуации из жилых домов обеспечены. Снос строения Литера А3 не устранит нарушения противопожарных требований, допущенных при застройке данного участка.

2. Несоответствие п. 4.24 Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края в части несоблюдения нормативного расстояния от канализационного выгреб до стен жилого дома <номер> квартиры <номер> по <адрес> (не менее 12 м. при фактическом 8,8 м.) не нарушает условия эксплуатации смежного участка и не требует устранения, так как данный выгреб герметичный. Угроза жизни и здоровью граждан отсутствует.

3. Ограждающие конструкции строения Литер А3 не соответствуют минимальным нормируемым значениям сопротивления теплопередаче. Существующие ограждающие конструкции не соответствуют требованиям ст.13 главы II Технического регламента о безопасности зданий и сооружений в части эффективного использования энергоресурсов. Данное несоответствие нормативным требованиям оказывает влияние в виде перерасхода топлива только на собственника исследуемых строений. Угроза жизни и здоровью граждан отсутствует.

4. Нарушение требований п. 9 СП 17.13330.2011 в части отсутствия устройств снегозадержания по периметру кровли строения Литер А3, скат которого направлен на территорию своего участка может привести к непроизвольному сходу снежных масс, что при определенных условиях может оказать влияние на возникновение угрозы жизни и здоровью граждан находящихся непосредственно у ската кровли. Устранение данного дефекта возможно путем устройства снегозадерживающих устройств.

5. Проведенными при реконструкции, перепланировке, переустройстве работами, а также их результатами не нарушены требования существующих норм и правил по устойчивости несущих конструкций здания, сохранение квартиры № 1 (в реконструированном, перепланированном, переустроенном состоянии) в жилом доме <номер> по <адрес> района технически возможно.

6. Выполненные работы по переустройству, перепланировке и реконструкции жилого дома и квартиры <номер> дома <номер> по <адрес> не создают угрозы жизни и здоровью граждан.

Таким образом, истцом произведены работы по устранению недостатков самовольно возведенного пристроя Литер А3, установленных вступившим в законную силу решением Павловского районного суда, в том числе заделан существующий зазор между пристроями А3 и А2, над пристроями установлена общая кровля.

Имеющиеся нарушения правил противопожарной безопасности, как установлено экспертами, не могут быть устранены путем сноса пристроя, поскольку допущены при застройке участка. Кроме того, ответчик Сериков А.Г. пояснил, что в целях противопожарной защиты произвел пропитку деревянных конструкций своего дома со стороны пристроя истца огнезащитным составом.

Недостаточная теплоизоляция пристроя Литер А3, установленная экспертами, влечет повышение расходов на отопление строения только для самого истца. Отсутствие снегозадерживающих устройств на кровле пристроя также не

влечет нарушения прав и законных интересов третьих лиц, поскольку снег в случае его скапливания на склоне кровли пристроя будет сходить только на земельный участок истца. Кроме того, для предотвращения схода снега с кровли истец в соответствии с п. 4.6.1.23 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, обязан периодически очищать крышу от снега (не допускать накопление снега слоем более 30 см., при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Учитывая, что истец является собственником земельного участка, на котором возведен пристрой Литер А3, при возведении указанного пристроя не допущено нарушений прав и законных интересов других лиц, пристрой находится в работоспособном состоянии, произведенная перепланировка квартиры <номер> не нарушает нормы устойчивости несущих конструкций здания, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, суд полагает возможным сохранить квартиру <номер> в жилом доме <номер> по <адрес>, общей площадью 63,3 кв.м., в том числе жилой 31,7 кв.м. в перепланированном и переустроенном состоянии, с пристроем Лит. А3, а жилой дом по указанному адресу – в реконструированном состоянии.

В соответствии с п. 1 ст. 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Суд признает за Карповой В.В. право собственности на квартиру №1, расположенную по адресу: <адрес>, общей площадью 63,3 кв.м., в том числе, жилой 31,6 кв.м.

Руководствуясь ст.ст. 194-198, 320,321 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Карповой В.В. удовлетворить.

Сохранить жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, в реконструированном состоянии с возведенным пристроем Лит. А3 площадью 31,6 кв.м.

Сохранить квартиру <номер> дома <номер> по <адрес>, общей площадью 63,3 кв.м., в том числе жилой 31,6 кв.м. в перепланированном и переустроенном состоянии с пристроем Лит. А3.

Признать за Карповой В.В. право собственности на квартиру <номер>, расположенную по адресу: <адрес>, общей площадью 63,3 кв.м., в том числе, жилой 31,6 кв.м.

Решение может быть обжаловано в Алтайский краевой суд через Павловский районный суд в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 02.10.2017 г.

СУДЬЯ З.А.Коняева