

Дело №2- 4135/2017

Копия

**Заочное РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

18 сентября 2017 года

г. Красноярск

Центральный районный суд г. Красноярск в составе:
председательствующего судьи Леонтьевой И.В.,
при секретаре Семенищевой К.В.,
с участием представителя истцов Клименко Е.Р.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шалыгин В.А., Желтова О.В, к администрации города Красноярска о признании права собственности на нежилое помещение

У С Т А Н О В И Л:

Истцы Шалыгин В.А., Желтова О.В, обратились в суд с иском к администрации города Красноярска о признании права собственности на нежилое помещение.

Свои требования мотивировали тем, что они на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ и договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ являются собственниками <адрес> общей площадью 87,9 кв.м., расположенной по адресу: <адрес> дом.3

ДД.ММ.ГГГГ распоряжением администрации г. Красноярска №-арх было разрешено перевести жилое помещение № по <адрес> в нежилое помещение с проведением работ по реконструкции.

Истцы обратились в проектную организацию ООО «СибПроектРеконструкция» для оформления проектной документации по реконструкции жилого помещения № в многоквартирном жилом <адрес>.

В августе 2015года проектная документация была получена и направлена на экспертизу.

02.09.2015год экспертиза была проведена и было выдано положительное заключение ; в реестре 2-4-10048-15.

ДД.ММ.ГГГГ были получены сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

В течение с января 2016года по май 2016года в соответствии с Договором подряда № от ДД.ММ.ГГГГ были выполнены строительно-монтажные работы по реконструкции имеющегося жилого помещения.

В ходе реконструкции было выполнено: устройство входной двери, в оконный проем, без увеличения ширины оконного проема, без устройства крыльца, выход осуществляется на асфальтовое покрытие; снос деревянной перегородки, ремонт санузла с разборкой деревянных перегородок из листов гипсокартона, ремонт помещений и ремонт инженерных сетей.

В результате выполненных работ, согласно Техническому паспорту нежилого помещения на ДД.ММ.ГГГГ, образовался новый объект недвижимости - нежилое помещение № по адресу: <адрес> коммуны <адрес>.

Земельный участок на котором располагается вышеуказанное спорное помещение, является общей долевой собственностью.

Согласно ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственником помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

При переходе права собственности на квартиру по договору купли-продажи, дарения, ренты, ренты, наследования и по другим основаниям, право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме переходит новому собственнику.

Согласно п.2 ст 23 Закона «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация права на помещение в многоквартирном доме одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок.

ДД.ММ.ГГГГ истцами получено распоряжение Администрации города Красноярска №-арх о переводе жилого помещения в нежилое с последующей реконструкцией, т.е. право на реконструкцию имеется.

В соответствии с Техническим заключением ООО «Рустика», техническое состояние несущих строительных конструкций, качество строительно-монтажных работ, примененные материалы, тепло-влажностный режим нежилого помещения 31, соответствует требованиям действующей нормативно-технической документации в строительстве для данного класса строений. Обеспечивают безопасную эксплуатацию нежилого помещения и жилого дома, после проведенной реконструкции, устройства отдельного входа; несущие конструкции не имеют дефектов и повреждений, связанных с осадками грунтов основания, силами морозного пучения силовыми воздействиями или конструктивными недостатками, которые могли бы отрицательно повлиять на надежность и безопасность их дальнейшей эксплуатации; строительные конструкции имеют работоспособный уровень технического состояния и обладают достаточной несущей способностью для восприятия планируемых нагрузок, не создают угрозу жизни и здоровья граждан, конструктивные характеристики надежности и безопасности объекта обследования нежилого помещения № и жилого дома соблюдены...»

Согласно заключению № от ДД.ММ.ГГГГ ООО «Альт» нежилое помещение № по адресу: <адрес> коммуны № соответствует требованиям федерального закона № 123-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и пригодно для эксплуатации после проведенной реконструкции. Помещение соответствует требованиям пожарной безопасности и пригодно для эксплуатации.

На основании экспертного заключения ФГБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Красноярском крае» от ДД.ММ.ГГГГ №.1172 установлено, что нежилое помещение, по адресу: <адрес> соответствует требованиям действующих норм и правил. Эксплуатация данного объекта не окажет неблагоприятного воздействия на окружающую среду и здоровье населения.

В декабре 2014года по инициативе истцов было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г Красноярск <адрес> дом.3 и истцам на основании решения собрания было предоставлено право произвести реконструкцию в соответствии с проектом и право на использование части земельного участка для устройства входной группы. Согласно протокола общего собрания было получено 100% голосов.

В ноябре 2016года истцы обратились в Департамент градостроительства администрации города Красноярска для получения разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого помещения №1, расположенного по адресу: <адрес>

ДД.ММ.ГГГГ был выдан отказ в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, в связи с тем, что не было получено разрешение на строительство, которое в настоящее время отсутствует и у истцов нет возможности получить этот документ в установленном законном порядке.

При изложенных обстоятельствах истцы вынуждены устанавливать право собственности на спорное помещение в судебном порядке, в связи с чем, на основании представленных документов, обратились в суд с заявлением, в котором просят:

Признать право собственности на нежилое помещение, общей площадью 88 кв.м. расположенное по адресу: г Красноярск <адрес> дом.3 пом.1 за Шальгин В.А, в размере 19/20 доли в праве общей долевой собственности, за Желтова О.В, в размере 1/20 доли в праве общей долевой собственности.

В судебном заседании представитель истцов Клименко Р.В., действующая на основании доверенности, исковые требования поддержала в полном объеме, по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Представитель администрации <адрес> не явился. О дне слушания был уведомлен надлежащим образом. Суд в силу ч.1 ст.233 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика в порядке заочного производства.

Третье лицо, Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <адрес> в судебное заседание не явились. Представили суду отзыв в письменном виде.

Выслушав мнение представителя истцов, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

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

Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с ч. 1 ст. 222 ГК 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 норм и правил.

В силу ч. 2 и ч. 3 ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности... Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка... Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как установлено в судебном заседании они на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ и договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ являются собственниками <адрес> общей площадью 87,9 кв.м., расположенной по адресу: <адрес> дом.3

ДД.ММ.ГГГГ распоряжением администрации <адрес> №-арх было разрешено перевести жилое помещение № по <адрес> в нежилое помещение с проведением работ по реконструкции.

Истцы обратились в проектную организацию ООО «СибПроектРеконструкция» для оформления проектной документации по реконструкции жилого помещения № в многоквартирном жилом <адрес>.

В августе 2015года проектная документация была получена и направлена на экспертизу.

02.09.2015год экспертиза была проведена и было выдано положительное заключение ; в реестре 2-4-10048-15.

ДД.ММ.ГГГГ были получены сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

В течение с января 2016года по май 2016года в соответствии с Договором подряда № от ДД.ММ.ГГГГ были выполнены строительно-монтажные работы по реконструкции имеющегося жилого помещения.

В ходе реконструкции было выполнено: устройство входной двери, в оконный проем, без увеличения ширины оконного проема, без устройства крыльца, выход осуществляется на асфальтовое покрытие; снос деревянной перегородки, ремонт санузла с разборкой деревянных перегородок из листов гипсокартона, ремонт помещений и ремонт инженерных сетей.

В результате выполненных работ, согласно Техническому паспорту нежилого помещения на ДД.ММ.ГГГГ, образовался новый объект недвижимости - нежилое помещение № по адресу: <адрес> коммуны <адрес>.

Земельный участок, на котором располагается вышеуказанное спорное помещение, является общей долевой собственностью.

Согласно ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственником помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

При переходе права собственности на квартиру по договору купли-продажи, дарения, ренты, наследования и по другим основаниям, право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме переходит новому собственнику.

Согласно п.2 ст 23 Закона «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация права на помещение в многоквартирном доме одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок.

ДД.ММ.ГГГГ истцами получено распоряжение Администрации города Красноярска №-арх о переводе жилого помещения в нежилое с последующей реконструкцией, т.е. право на реконструкцию имеется.

Реконструкция соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки, обязательными требованиями к параметрам застройки.

В ноябре 2016года истцы обратились в Департамент градостроительства администрации города Красноярска для получения разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого помещения №, расположенного по адресу: г Красноярск <адрес>

ДД.ММ.ГГГГ был выдан отказ в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, в связи с тем, что не было получено разрешение на строительство, которое в настоящее время отсутствует и у истцов нет возможности получить этот документ в установленном законном порядке.

При таких обстоятельствах, приведенные выше доказательства свидетельствуют о том, что истцами проведена реконструкцией жилого помещения, с целью перевода данного жилого помещения в нежилое, о чем собственниками ДД.ММ.ГГГГ получено распоряжение Администрации города Красноярск №-арх о переводе жилого помещения в нежилое.

При этом реконструкция соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки, обязательными требованиями к параметрам застройки.

Однако указанная реконструкция произведена без получения разрешения на строительство, в связи с чем, вновь созданный объект является самовольной постройкой и право собственности на нежилое помещение может быть признано судом, в случае если оно не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с Техническим заключением ООО «Рустика», техническое состояние несущих строительных конструкций, качество строительно-монтажных работ, примененные материалы, тепло-влажностный режим нежилого помещения 31, соответствует требованиям действующей нормативно-технической документации в строительстве для данного класса строений. Обеспечивают безопасную эксплуатацию нежилого помещения и жилого дома, после проведенной реконструкции, устройства отдельного входа; несущие конструкции не имеют дефектов и повреждений, связанных с осадками грунтов основания, силами морозного пучения силовыми воздействиями или конструктивными недостатками, которые могли бы отрицательно повлиять на надежность и безопасность их дальнейшей эксплуатации; строительные конструкции имеют работоспособный уровень технического состояния и обладают достаточной несущей способностью для восприятия планируемых нагрузок, не создают угрозу жизни и здоровья граждан, конструктивные характеристики надежности и безопасности объекта обследования нежилого помещения № и жилого дома соблюдены...»

Согласно заключению № от ДД.ММ.ГГГГ ООО «Альт» нежилое помещение № по адресу: <адрес> коммуны № соответствует требованиям федерального закона № 123-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и пригоден для эксплуатации после проведенной реконструкции. Помещение соответствует требованиям пожарной безопасности и пригоден для эксплуатации.

На основании экспертного заключения ФГБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в красноярском крае» от ДД.ММ.ГГГГ №.1172 установлено, что нежилое помещение, по адресу: <адрес> соответствует требованиям действующих норм и правил. Эксплуатация данного объекта не окажет неблагоприятного воздействия на окружающую среду и здоровье населения.

В декабре 2014года по инициативе истцов было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г Красноярск <адрес> дом.3 и истцам на основании решения собрания было предоставлено право произвести реконструкцию в соответствии с проектом и право на использование части земельного участка для устройства входной группы. Согласно протокола общего собрания было получено 100% голосов.

Анализируя представленные доказательства, суд приходит к выводу, что самовольное строительство осуществлено за счет собственных средств истца, соответствует строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормативам и правилам, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, в связи с чем, требования о признании за истцами права собственности на нежилое помещение № по <адрес> коммуны дом.3 в <адрес>, подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Шалыгин В.А., Желтова О.В, удовлетворить.

Признать право собственности на нежилое помещение, общей площадью 88 кв.м., расположенное по адресу: г Красноярск <адрес> дом.3 пом.1 за Шалыгин В.А, в размере 19/20 доли в праве общей долевой собственности, за Желтова О.В, в размере 1/20 доли в праве общей долевой собственности.

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.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в

случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья подпись

И.В. Леонтьева

Копия верна

Судья

И.В. Леонтьева