

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № [REDACTED]

УИД [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] HYPERLINK "https://sosn--chel.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=r&case__judicial_uidss=[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]&_ord=asc" HYPERLINK "https://sosn--chel.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=r&case__judicial_uidss=[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]&_ord=asc"

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

[REDACTED] года с. Долгодеревенское

Сосновский районный суд Челябинской области в составе:

председательствующего судьи Гладких Е.В.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Лобовой Ю.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в зале суда гражданское дело по исковому заявлению [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] к администрации Сосновского муниципального района Челябинской области о признании права собственности на жилой дом,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] обратились в суд с иском к администрации Сосновского муниципального района Челябинской области о признании права собственности на жилой дом по АДРЕС (5/6 долей - за [REDACTED] [REDACTED], 1/6 доли – за [REDACTED] [REDACTED]).

В качестве основания иска указали, что являются сособственниками земельного участка с кадастровым № по АДРЕСА и расположенного на нем объекта незавершенного строительства на основании договора купли-продажи от ДАТА. При заключении договора какие-либо ограничения (обременения) в отношении указанных объектов отсутствовали. В 2017 году объект незавершенного строительства достроен истцами. ДАТА постановлением администрации Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области присвоен почтовый адрес жилому дому и земельному участку - АДРЕСА. ДАТА подготовлен технический план на жилой дом, истцы обратились в Управление Росреестра по Челябинской области с заявлением о регистрации права собственности на жилой дом. Уведомлением от ДАТА отказано в государственной регистрации права, поскольку при нанесении координат характерных точек контура здания на дежурную кадастровую карту выявлено, что образуемый объект недвижимости расположен в границах охранной зоны инженерных коммуникаций – границы охранной зоны сооружений – воздушная линия 10 кВ № подстанции Харлуши, отпайка на трансформаторную подстанцию №. Управлением Росреестра по Челябинской области был сделан запрос в ООО «МРСК-Урала», ответом от ДАТА сообщено, что размещение указанного объекта недвижимости в границах охранной зоны ВЛ-10кВ недопустимо. Вместе с тем объект незавершенного строительства возведен не позднее 2003 года, то есть до утверждения охранных зон. При регистрации права на объект незавершенного строительства какие-либо ограничения отсутствовали. Возведенный жилой дом соответствует строительным и градостроительным нормам, не создает угрозу жизни и здоровья граждан.

Истцы [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, просили дело рассмотреть без их участия.

Представитель истцов в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика администрации Сосновского муниципального района Челябинской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, возражений, ходатайств в суд не направил.

Представители третьих лиц ОАО « - », Управления Росреестра по Челябинской области в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований.

Из материалов дела суд установил, что , на основании договора купли-продажи от ДАТА являются сособственниками земельного участка с кадастровым № площадью 1518 кв.м по адресу: АДРЕС, а также объекта незавершенного строительства (жилой дом) площадью кв.м степенью готовности 65 %, с кадастровым № (- 5/6 долей, - 1/6 доли). Право общей долевой собственности истцов на участок зарегистрировано ДАТА.

Согласно техническому плану от ДАТА вышеуказанный объект завершен строительством в 2017 году, площадь жилого дома составляет 350,3 кв.м.

Постановлением Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области от ДАТА № присвоен почтовый адрес жилому дому и земельному участку с кадастровым № - АДРЕСА.

ДАТА , обратились в Управление Росреестра по Челябинской области с заявлением о государственной регистрации прекращения права собственности на объект незавершенного строительства по АДРЕС постановке на кадастровый учет и регистрации права общей долевой собственности на жилой дом по АДРЕСА. Уведомлением Управления Росреестра по Челябинской области истцами отказано в регистрации, поскольку жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым № на часть земельного участка с кадастровым №, входящего в состав земельного участка с кадастровым № ДАТА наложены обременения в соответствии со ст. 56, 56.1 ЗК РФ. Согласно ответу ООО « » размещение указанного объекта недвижимости в границах охранной зоны ВЛ-10кВ недопустимо.

Согласно положениям п. 1 и п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

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 установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно разъяснениям п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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.

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.

Разрешая требования, суд учитывает, что жилой дом возведен истцами в пределах границ земельного участка с кадастровым № что также подтверждается техническим планом здания, категория земель – земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с п. 4 Федерального закона от 07 июля 2003 года № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Согласно градостроительному плану, выданному администрацией Сосновского муниципального района Челябинской области по заявлению [REDACTED] от ДАТА, земельный участок с кадастровым № расположен в территориальной зоне В.1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно техническому заключению ООО « [REDACTED] » от ДАТА жилой дом по АДРЕСА соответствует требованиям действующих нормативных документов, технических регламентов, обеспечивает надежность и исправность систем инженерного обеспечения, не угрожает жизни и здоровью граждан и отвечает строительным, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также техническим регламентам о требованиях пожарной безопасности.

По сведениям Управления Росреестра по Челябинской области жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым №, ДАТА на часть земельного участка с кадастровым № входящего в

состав земельного участка с кадастровым № наложены обременения в соответствии со ст. 56, 56.1 ЗК РФ.

Вместе с тем, суд учитывает, что первоначально земельный участок по АДРЕС был предоставлен Р.Л.В. на основании постановления главы администрации Кременкульского сельсовета для строительства индивидуального жилого дома. Объект незавершенного строительства площадью по наружному обмеру 502 кв.м на указанном участке возведен в 2003 году, что подтверждается техническим описанием объекта от ДАТА.

Таким образом, как на день возведения объекта незавершенного строительства, так и на день приобретения истцами по договору купли-продажи объекта незавершенного строительства ([] год) собственники указанного объекта не знали и не могли знать о действии ограничений в отношении земельного участка с кадастровым номером [] : [] : [] сведения о которых внесены в ЕГРН лишь ДАТА.

Оценив в совокупности все представленные доказательства, учитывая, что земельный участок, на котором возведен спорный жилой дом, принадлежит истцам на праве собственности, разрешенное использование участка допускает строительство на нем данного объекта, строительство произведено в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, соответствует правилам землепользования и застройки, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, спора о границах не усматривается, суд приходит к выводу о том, что имеются основания для признания права собственности за истцами на жилой дом.

Руководствуясь ст. ст. 194 - 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования [] . [] , [] Е.А. удовлетворить.

Признать за [] . [] право общей долевой собственности на 5/6 долей на жилой дом общей площадью 350,3 кв.м по АДРЕСА, образованный из объекта незавершенного строительства с кадастровым №

Признать за [] . [] право общей долевой собственности на 1/6 доли на жилой дом общей площадью 350,3 кв.м по АДРЕСА, образованный из объекта незавершенного строительства с кадастровым №.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в Челябинский областной суд через Сосновский районный суд Челябинской области в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий:

Решение суда в окончательной форме принято [] . [] .

Председательствующий: