

Дело № 2-2226/2020

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

14 октября 2020 года г. Миасс  
Миасский городской суд Челябинской области в составе:  
председательствующего судьи Борозенцевой С.В.,  
при секретаре Ситниковой Ю.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Немых Дмитрия Александровича к  
Администрации Миасского городского округа о признании права собственности на объект недвижимости,  
У С Т А Н О В И Л

Немых Д.А. обратился в суд с иском к Администрации Миасского городского округа о признании права собственности на объект недвижимости.

В обоснование иска указал, что по договору аренды от ДАТА был предоставлен земельный участок с НОМЕР для индивидуального жилищного строительства. На указанном земельном участке по АДРЕС был построен дом. Ответчиком было выдано уведомление о несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности, с указанием на то, что указанный земельный участок относится к землям, градостроительные регламенты на которые не установлены. Срок договора аренды истек

Просит признать за ним право собственности на жилой дом общей площадью 390,3 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером НОМЕР по адресу: АДРЕС.

Истец Немых Д.А. в судебное заседание не явился, о слушании дела извещен. Представитель истца Абрамов М.С. в суд не явился, ранее в судебном заседании требования о признании права собственности поддержал, по указанным в нем основаниям.

Ответчик представитель Администрации Миасского городского округа в суд не явился, о слушании дела извещен, просит рассматривать дело в его отсутствие.

Исследовав все материалы дела, приходит к выводу, что иск подлежит удовлетворению.

В соответствии с ч.1 ст.3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов, самостоятельно определив способы их судебной защиты соответствующие ст.12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом и должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или к реальной защите законного интереса.

При этом способ защиты и восстановления нарушенного права должен быть соразмерен нарушению и не должен выходить за пределы, необходимые для его применения.

В силу п. п. 1, 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Согласно ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Судом при рассмотрении дела установлено, что на основании постановления администрации Миасского городского округа НОМЕР от ДАТА Немых Д.А. был предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером НОМЕР по АДРЕС в аренду для индивидуально жилищного строительства на 10 лет(л.д.19).

ДАТА был заключен договор аренды указанного участка (л.д.20-23).

На указанном земельном участке был возведен объект незавершенного строительства, ДАТА присвоен кадастровый номер и зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства, площадью застройки 29,4 кв.м., степенью готовности 20% по АДРЕС за Немых Д.А.(л.д.24).

В 2019 году строительство индивидуального жилого дома по АДРЕС было завершено. В результате Немых Д.А. был возведен жилой дом общей площадью 390,3 кв.м.(л.д.114-124).

ДАТА Немых Д.А. обратился в администрацию Миасского городского округа АДРЕС с уведомлением об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Согласно уведомления Администрации Миасского городского округа принято решение об отказе Немых Д.А., с указанием на то, что вышеназванный земельный участок относится к землям, градостроительные регламенты на которые не установлены, в связи с чем, не представляется возможным провести проверку соответствия указанных в уведомлении параметров построенного объекта предельным параметрам разрешенного строительства объекта капитального строительства установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом РФ(л.д.39,40,175-178).

В соответствии со ст.36 Градостроительного кодекса РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Решением Челябинского областного суда от 8 октября 2019 года, вступившим в законную силу 12 ноября 2019 года, признан противоречащим федеральному законодательству и недействующим со дня вступления решения суда в законную силу Генеральный план Миасского городского округа, утвержденный решением Собрания депутатов Миасского городского округа №1 от 25 ноября 2011 года, и Правила землепользования и застройки (2 и 3 части карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты) Миасского городского округа, утвержденные решением Собрания депутатов Миасского городского округа №1 от 25 ноября 2011 года, в части отнесения

земельного участка с кадастровым номером: НОМЕР общей площадью 841 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под индивидуальное жилищное строительство и личное подсобное хозяйство, расположенного по адресу: АДРЕС к территориальной зоне А3.14 (зона городских лесов) (л.д. 27-34).

Согласно сведениям о характеристиках объекта недвижимости земельный участок с кадастровым номером: НОМЕР сформирован и поставлен на кадастровый учет ДАТА с видом разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство и личное подсобное хозяйство. На указанном земельном участке и был построен жилой дом.

Согласно технического заключения ЗАО «Техсервис» от ДАТА, жилой дом находится в работоспособном состоянии (ГОСТ 31937-2011) и соответствует требованиям строительных норм и правил, здание пригодно для эксплуатации в качестве жилого дома(л.д.47-49).

Согласно заключения ООО «Проектная горно-строительная компания» от ДАТА жилой дом соответствует требованиям строительных и противопожарных норм и правил, полностью пригоден к безопасной круглогодичной эксплуатации проживания (л.д.125-174).

Согласно ч.1 ст.131 Гражданского кодекса РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии с п.10 ст.1 Градостроительного кодекса РФ объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Жилищный кодекс Российской Федерации объектами жилищных прав признает жилые помещения, т.е. изолированные помещения, которые являются недвижимым имуществом и пригодны для постоянного проживания граждан, а именно: отвечают установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ст.15 Жилищного кодекса),

Статьей 16 Жилищного кодекса РФ определено, что жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Согласно ст.1 п.2,п.5 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав). Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно п.1 ст.222 Гражданского кодекса 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.

Доказательств, свидетельствующих о нарушении нарушения строительных, противопожарных, санитарных норм и правил, которые могли бы повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц и т.д., в суд не представлено и судом не добыто.

В судебном заседании нашел подтверждение факт строительства Немых Д.А. своими силами и средствами на основании полученного разрешения на строительство на предоставленном для этих целей земельном участке индивидуального жилого дома, пригодного для проживания, безопасного для жизни и здоровья людей, а также для окружающей среды, что стороной ответчика не оспорено.

Таким образом, право собственности Немых Д.А. на жилой дом, хоть и не зарегистрировано, но является действительным, и в соответствии со ст.209 Гражданского кодекса Российской Федерации истцу принадлежит право на индивидуальный жилой дом.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### РЕШИЛ:

Признать за Немых Дмитрием Александровичем, ДАТА года рождения, уроженца АДРЕС, право собственности на жилое здание – жилой дом, общей площадью 390,3 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером НОМЕР, по адресу: АДРЕС.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Челябинский областной суд в течение месяца со дня принятия в окончательной форме подачи жалобы через Миасский городской суд.

Председательствующий судья: С.В.Борозенцева  
мотивированное решение составлено 21.10.2020 года.