

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

13 января 2021 года

город Севастополь

Балаклавский районный суд города Севастополя в составе:

председательствующего судьи

Просолова В.В.,

при секретаре

Анякиной А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ганичкиной Галины Юрьевны к Максименко Юрию Викторовичу, Волковой Марине Викторовне о выделе в натуре доли из права общей долевой собственности на жилой дом,

установил:

Ганичкина Г.Ю. обратилась в суд с иском к Максименко Юрию Викторовичу, Волковой Марине Викторовне о сохранении жилого дома в переустроенном и перепланированном состоянии, признании жилого дома домом блокированной застройки, прекращении права общей долевой собственности и выделе автономного жилого блока в собственность.

В обоснование заявленных требований указано, что истцу принадлежит на праве собственности  $\frac{1}{2}$  доля жилого дома, расположенного по адресу: г. Севастополь ул.Терлецкого д.7. Ответчикам Максименко Ю.В., Волковой М.В. принадлежит по  $\frac{1}{4}$  доли на указанный жилой дом. Истец и ответчики пользуются отдельными блоками жилого дома, соглашение о способе и условиях выдела в натуре жилого дома достигнуто. Выдел доли истца в натуре возможен без несоразмерного ущерба жилому дому.

Представитель истца Арцер В.В. в судебное заседание не явился, в материалах дела имеется заявление о рассмотрении гражданского дела в его отсутствие. Исковые требования поддерживает, просит удовлетворить их в полном объеме.

Ответчик Волкова М.В. в судебное заседание не явилась, в материалах дела имеется заявление о признании иска.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены судом надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщили.

Суд с учетом положений ст.167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Согласно ст. 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным. Суд

обосновывает решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

В силу ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по внутреннему убеждению, основанному на беспристрастном, всестороннем и полном рассмотрении имеющихся доказательств в их совокупности.

Ганичкиной Галине Викторовне на праве собственности принадлежит 1/2 доля жилого дома, по адресу: г. Севастополь, улица Терлецкого, д.7, на основании Договора дарения от 14.09.1994, реестровый №1-1721, удостоверенного государственным нотариусом Пятой Севастопольской государственной нотариальной конторы Р.Е.Мукатиной.

Согласно выписки из единого государственного реестра недвижимости от 19.08.2020 за Максименко Юрием Викторовичем и Волковой Мариной Викторовной зарегистрировано право собственности по 1/4 доли за каждым на жилой дом, расположенный по адресу: г. Севастополь ул.Терлецкого д.7.

Согласно техническому паспорту на дату его составления 05.08.1994 жилой дом, расположенный по адресу: г. Севастополь ул.Терлецкого д.7, общей площадью 88,7 кв.м., фактически состоит из двух автономных частей.

Между собственниками фактически сложился порядок пользования жилым домом.

В соответствии со ст. 25 ЖК РФ перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Из требований, предусмотренных ст. 26 ЖК РФ, следует, что для проведения переустройства и /или/ перепланировки жилого помещения собственник данного помещения в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и /или/ перепланируемого жилого помещения предоставляет необходимые документы, с целью их рассмотрения и вынесения решения о согласовании, либо об отказе в согласовании. Указанный документ является основанием для проведения переустройства и /или/ перепланировки жилого помещения.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае: непредставления определенных частью 2 статьи 26 настоящего Кодекса документов, обязанность по представлению которых с учетом части 2.1 статьи 26 настоящего Кодекса возложена на заявителя.

Согласно ч. 2 ст. 26 ЖК РФ для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет, в числе прочего, заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным

84 2

Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (п. 1).

В силу ч. 1 ст. 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и/или/ перепланировка/ жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и/или/ перепланировки.

В соответствии с ч. 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 и здоровью.

В ходе рассмотрения дела установлено, что жилой дом, находящийся в долевой собственности сторон, подвергся самовольной перепланировке, в результате которой в том числе изменились технико-экономические показатели жилого дома. Таким образом, перепланировка выполнена самовольно без согласования с уполномоченными органами.

Как усматривается из акта экспертного исследования ООО «Центр оценки и экспертизы» от 11.11.2020 №1111-20/1В, при проведении экспертного исследования установлено, что в жилом доме №7 по ул.Терлецкого в г. Севастополе проведена перепланировка в блоке №1, объединены комнаты №2 и №3 посредством демонтажа самонесущей перегородки, разделяющей их, демонтажа печи.

Кроме того собственниками было осуществлено переустройство жилого дома, а именно переоборудование кладовых комнат в пристройках литер «а» и литер «а1» в санузел, коридора в пристройке литер «а» в кухню.

В результате проведенной перепланировки и переоборудования (переустройства) общая площадь жилого дома увеличилась на 1,0 кв.м., за счет жилой площади, которая ранее находилась под демонтированными перегородкой и печью. Снижение продолжительности инсоляции и уровня естественного освещения в исследуемом доме не произошло. Мероприятия по перепланировке и переустройству не затронули характеристики прочности и устойчивости дома, не оказывают влияния на показатели огнестойкости здания в целом, его отдельных элементов и конструкций.

Осуществленная перепланировка и переустройство жилого дома соответствует обязательным требованиям строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил. Жилой дом №7 по ул.Терлецкого в г. Севастополе возможно сохранить в перепланированном состоянии.

Проанализировав содержание заключения специалиста, суд приходит к выводу о том, что оно содержит подробное описание произведенных исследований, сделанные в результате их выводы и научно обоснованные ответы на поставленные вопросы, в заключении указаны данные о квалификации специалиста, его образовании, стаже работы. Ходатайств о назначении судебной землеустроительной экспертизы в ходе судебного разбирательства участниками процесса не заявлялось.

Таким образом, в ходе судебного разбирательства достоверно установлено, что перепланировка и переустройство дома осуществлены в соответствии с установленными законодательством требованиями и его сохранение в перепланированном виде не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При указанных обстоятельствах, исковые требования о сохранении дома в перепланированном состоянии подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 252 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Данная правовая позиция нашла свое подтверждение в пункте 35 Постановления Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 г. "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 г. № 4 "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом" выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе (ст. 252 ГК РФ).

В силу п. 7 данного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 г. № 4 поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими, и т.п.

Таким образом, поскольку для всех вещей существуют определенные действующим законодательством критерии делимости, а именно отсутствие законодательных запретов раздела вещи, сохранение образующимися частями целевого назначения вещи и сохранение материальной ценности вещи, в том числе удобства в пользовании, то исходя из смысла абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ, наличие технической возможности реального раздела недвижимого

86 3

имущества, принадлежащего сторонам на праве общей долевой собственности, с учетом его состояния и характеристик, а также соразмерность ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, являются значимыми для данного дела обстоятельствами.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно акту экспертного исследования от 11.11.2020 жилой дом, расположенный по адресу: г. Севастополь ул. Терлецкого д.7, кадастровый номер: 91:01:001007:618, является жилым домом блокированной застройки. При выделе в натуре квартир в качестве автономных жилых блоков, каждый жилой блок соответствует требованиям, определяющим пригодность для проживания в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Исходя из существующих норм, на основании проведенного анализа, специалист пришел к выводу, что части жилого дома соответствуют нормам жилого блока автономного, и могут быть выделены в натуре по фактическому использованию как жилые блоки, которые будут являться самостоятельными объектами недвижимости, исходя из сложившегося порядка пользования без проведения работ по перепланировке, переустройству, реконструкции. При этом образованные жилые блоки соответствуют требованиям строительно — техническим, санитарно — эпидемиологическим, противопожарным, а жилой дом по адресу: г. Севастополь, ул. Терлецкого д.7 может быть признан блокированным жилым домом.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что части жилого дома соответствуют нормам жилого блока автономного и могут быть выделены в натуре по фактическому использованию как жилые блоки, которые будут являться самостоятельными объектами недвижимости, исходя из сложившегося порядка пользования без проведения работ по перепланировке, переустройству, реконструкции. При этом образованные жилые блоки соответствуют требованиям строительно-техническим, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, а жилой дом по адресу: г. Севастополь, ул. Терлецкого, д.7 может быть признан блокированным жилым домом.

Согласно п.2 ч.2 ст.49 Градостроительного кодекса РФ под жилыми домами блокированной застройки понимаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые

дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

В соответствии с ч. 2 ст. 15, чч. 1, 2 ст. 16 Жилищного кодекса РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната. 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.

На основании Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения N С-1 "Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений", утвержденных приказом Федеральной службы государственной статистики от 01 ноября 2008 года N 274, если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое из них представляет собой самостоятельное конструктивное целое, они считаются отдельными зданиями и учитываются соответственно.

Как следует из СНиП 31-02-2001 «Жилые дома многоквартирные» и Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения, утвержденных приказом Росстата от 12 сентября 2012 года № 492 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за строительством, инвестициями в нефинансовые активы и жилищно-коммунальным хозяйством», автономные жилые блоки блокированных жилых домов рассматриваются как отдельные многоквартирные жилые дома, если они: не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков; не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций; имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем. В таких случаях по числу построенных жилых домов отражается число автономных жилых блоков.

На основании данных правовых норм суд приходит к выводу о том, что автономный жилой блок блокированной застройки подлежит учету в качестве объекта индивидуального жилищного строительства. При этом суд учитывает, что квартира, в силу положений ч. 3 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, представляет собой структурно обособленное помещение в многоквартирном доме обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, в то время как рассматриваемые объекты не имеют помещений общего пользования и, следовательно, не могут быть учтены как квартира.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что исковые требования о прекращении права общей долевой собственности на жилой дом, выделении

88 4

сторонами в собственность обособленных частей домовладения, представляющих собой отдельные жилые блоки, подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд  
решил:

Исковые требования Ганичкиной Галины Юрьевны удовлетворить.

Сохранить в переустроенном и перепланированном состоянии жилой дом, расположенный по адресу: г. Севастополь, улица Терлецкого, дом 7, общей площадью 89,7 кв.м.

Признать жилой дом, расположенный по адресу г. Севастополь, улица Терлецкого, д.7, жилым домом блокированной застройки.

Прекратить право общей долевой собственности Ганичкиной Галины Юрьевны, Максименко Юрия Викторовича, Волковой Марины Викторовны на жилой дом, расположенный по адресу: г.Севастополь, улица Терлецкого, дом 7, общей площадью 89,7 кв.м., кадастровый номер 91:01:001007:618.

Выделить в собственность Ганичкиной Галине Юрьевне обособленную часть домовладения, представляющую собой автономный жилой блок дома блокированной застройки, расположенного по адресу: г. Севастополь, улица Терлецкого, дом 7, общей площадью внутренних помещений 46,7 кв.м., в том числе жилой площадью 34,7 кв.м., который состоит из помещений: помещение 1-3 жилая комната площадью 17,4 кв.м.; помещение 1-4 жилая комната площадью 17,3 кв.м.; помещение 1-I кухня площадью 8,8 кв.м.; помещение 1-II санузел площадью 3,2 кв.м.

Выделить в собственность Максименко Юрия Викторовича и Волковой Марины Викторовны по 1/2 доле каждому обособленную часть домовладения, представляющую собой автономный жилой блок дома блокированной застройки, расположенный по адресу: г.Севастополь, улица Терлецкого, д.7, общей площадью внутренних помещений 43,0 кв.м., в том числе жилой площадью 24,8 кв.м., который состоит из помещений: помещение 2-2 жилая комната площадью 17,9 кв.м.; помещение 2-3 жилая комната площадью 6,9 кв.м.; помещение 2-4 кухня площадью 6,9 кв.м.; помещение 2-I коридор площадью 8,3 кв.м.; помещение 2-II санузел 3,0 кв.м.

Решение может быть обжаловано в Севастопольский городской суда через Балаклавский районный суд города Севастополя в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение составлено 20.01.2021.

Судья

В.В.Просолов

