Именем Российской Федерации

26 декабря 2013 года г.Оренбург

Оренбургский районный суд Оренбургской области в составе:

председательствующего судьи Солдатковой Р.А.

при секретаре Рахматуллиной Р.Р.

с участием представителя истца Малышева В.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Граф Г.Г. к администрации муниципального образования <адрес> о признании права собственности на квартиру

У С Т А Н О В И Л:

Истец обратилась в суд с исковым заявлением. В обосновании своих требований указала, что ДД.ММ.ГГГГ решением Совета депутатов Пугачевского сельсовета <адрес> было постановлено купить либо построить две квартиры для двух приглашенных молодых специалистов в сфере образования <адрес>.

Во исполнение вышеуказанного решения Советом депутатов МО Пугачевский сельсовет было принято решение от ДД.ММ.ГГГГ № «О выделении жилья работникам образования» на основании которого были выделены квартиры в недостроенном доме, предназначенные для работников образования, находящиеся по <адрес> в <адрес>, строительный участок № – ФИО2 и Байменовой (после заключения брака Граф) Г.Г.

В соответствии с указанным решением ей (истцу) было предложено за счет собственных средств достроить жилье с последующим оформлением его в собственность.

Впоследствии ДД.ММ.ГГГГ был подписан Акт передачи-приемки спорной квартиры в <адрес>, строительный участок <данные изъяты> для дальнейшего строительства и оформления в собственность.

ДД.ММ.ГГГГ ею был получен акт обследования и выбора земельного участка под строительство двухквартирного жилого дома, впоследствии утвержденный постановлением администрации МО <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № «Об утверждении Акта обследования и выбора земельного участка под строительство двухквартирного жилого дома в <адрес>», а также получено заключение № по отводу земельного участка под строительство.

В течение ДД.ММ.ГГГГ она (истец) и ФИО2 (собственник второй квартиры) за счет собственных средств достроили жилой дом. ДД.ММ.ГГГГ в отношении жилого дома проведена техническая инвентаризация, присвоен инвентарный номер.

Постановлением администрации МО Пугачевский сельсовет от ДД.ММ.ГГГГ № № спорному жилому дому присвоен почтовый адрес: <адрес>, <адрес> <адрес>, <данные изъяты>. Поскольку жилой дом соответствовал всем установленным нормам и правилам, не нарушал права и интересы третьих лиц, истец начала его юридическое оформление. Однако, ей было отказано в регистрации права собственности, в связи с отсутствием разрешения на строительство жилого дома, выдаваемого отделом архитектуры и градостроительства администрации МО <адрес>.

В связи с указанным обстоятельством истец просит в судебном порядке признать за собой право собсвтенности на <адрес>, расположенную по адресу: <адрес>, <адрес> <адрес>, №

Истец Граф Г.Г., будучи надлежаще извещенной о времени и месте рассмотрения дела в судебное заседание не явилась, в заявлении, адресованном суду, просила рассмотреть дело в ее отсутствии.

Представитель истца Малышев В.С., действующий на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ в судебном заседании поддержал заявленные требования по доводам и основаниям, изложенным в иске, просил удовлетворить их в полном объеме.

Ответчик – администрация МО Оренбургский район, будучи надлежаще извещенной о времени и месте рассмотрения дела в судебное заседание представителя не направила. В отзыве на исковые требования не возражала против удовлетворения исковых требований при условии соответствия объекта недвижимости соблюдения требованиям градостроительных, санитарно-эпидемиологических норм и правил пожарной безопасности (л.д.57).

Определением Оренбургского районного суда от ДД.ММ.ГГГГ к участию в деле в качестве третьего лица была привлечена администрация МО Пугачевский сельсовет.

Третье лицо – администрация МО Пугачевский сельсовет будучи надлежаще извещенной о времени и месте рассмотрения дела в судебное заседание представителя не направила. В отзыве на исковые требования не возражала против удовлетворения исковых требований Граф Г.Г. (л.д.56).

Заслушав сторону, изучив представленные в материалы дела доказательства, суд считает необходимым удовлетворить требования истца по следующим основаниям.

В соответствии с представленным в материалы дела решением Совета депутатов Пугачевского сельсовета Оренбургского района от ДД.ММ.ГГГГ Совет решил построить или купить жилье для работников сферы образования (л.д.7).

Согласно акту обследования и выбора земельного участка под строительство двухквартирного жилого дома от ДД.ММ.ГГГГ года, утвержденного постановлением главы администрации МО <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №№п комиссией было согласовано место строительства жилого двухквартирного в <адрес> по адресу: участок площадью <данные изъяты>., расположен севернее существующей столовой между существующими участками по <адрес> (л.д.8,13).

В соответствии с заключением № по отводу земельного участка под строительство от ДД.ММ.ГГГГ года, выданного территориальным отделом Роспотребнадзора предоставленный под строительство земельный участок в <адрес> был признан пригодным для строительства жилого дома (л.д.12).

Решением Совета депутатов МО Пугачевский сельсовет от ДД.ММ.ГГГГ № «О выделении жилья работникам образования» - ФИО2 и Байменовой (Граф) Г.Г. были выделены квартиры в недостроенном доме, предназначенные для работников образования, находящиеся по <адрес> в <адрес>, строительный участок №3, указанным работникам предложено за собственный счет достроить квартиры с последующим оформления жилья в собственность (л.д.10).

Согласно акту приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ выделенная квартира передана Байменовой (Граф) Г.Г. (л.д.11).

Постановлением администрации МО Пугачевский сельсовет от №п жилому дому, расположенному севернее существующей столовой, между существующими участками по <адрес>, на территории МО Пугачевский сельсовет, присвоен почтовый адрес: <адрес>, <адрес>

Судом установлено, что в течение ДД.ММ.ГГГГ истцом на собственные средства, собственными силами была достроена выделенная ей квартира.

В соответствии со справкой ГУП ОЦИОН от ДД.ММ.ГГГГ объект недвижимости в настоящее время представляет собой жилой дом одноэтажный двухквартирный, литер <данные изъяты>., в том числе: <адрес> общей площадью <данные изъяты> правообладателем указана администрация МО Пугачевский сельсовет, в графе основание регистрации (учета) сделана отметка о том, что разрешение на строительство не предъявлялось (л.д.15).

Согласно ответу отдела архитектуры и градостроительства администрации МО <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № на обращение Главы администрации МО Пугачевский Сельсовет - в настоящее время выдача разрешения на строительство 2-х квартирного жилого дома расположенного по адресу: <адрес> не представляется возможным, поскольку жилой дома был возведен в ДД.ММ.ГГГГ (л.д.44), указанное свидетельствует о том, что истцом предпринимались меры для получения разрешительной документации, путем обращения в соответствующие органы.

Согласно положениям пункта 1 статьи 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 и строительных норм и правил.

Из материалов дела усматривается, что строительство <адрес> жилом доме, распложенном по адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес> - было осуществлено истцом Граф Г.Г. без предоставления на то разрешительной документации, то есть спорный объект является самовольной постройкой и в силу пункта 2 статьи 222 ГК РФ без признания в судебном порядке своего права собственности на спорное имущество истец не вправе законно владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом.

По правилу пункта 3 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, где осуществлена постройка. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствие с 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», отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Из материалов дела следует, что первоначальное выделение земельного участка данному истцу также было согласовано администрацией МО Оренбургский район, что подтверждается постановлением об утверждении акта обследования и выбора земельного участка под строительство двухквартирного жилого дома в <адрес> (л.д.13), и заключением по отводу земельного участка под строительство от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.12), впоследствии истец обращалась в соответствующие органы за получением разрешительной документации, но ей было отказано в выдаче разрешения, поскольку жилой дом был ею уже построен.

Таким образом, земельный участок, на котором осуществлена постройка, использовался истцом на законных основаниях.

Согласно ответу отдела архитектуры и градостроительства администрации МО <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № на запрос суда – размещение двухквартирного жилого дома (<данные изъяты>) расположенного по адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес>- соответствует градостроительным нормам и правилам (л.д.61).

В соответствии с техническим заключением, предоставленным ООО «Жилстройсервис» – жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, Пугачевский сельсовет, <адрес> - соответствует требованиям строительных норм и правил, пригоден для эксплуатации и не создает угрозу жизни и здоровья гражданам как пользующимся им, так и иным лицам( л.д.37).

Из заключения независимой оценки пожарного риска объекта недвижимости: 2-хквартирного жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, Пугачевский сельсовет, <адрес> следует, что условия соответствия требованиям пожарной безопасности объекта недвижимости – выполняются (л.д.19-31).

В соответствии с заключениями санитарно-эпидемиологической экспертизы проведенной ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в <адрес>» от ДД.ММ.ГГГГ <адрес>, <адрес>, распложенные по адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес> - соответствуют СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (л.д.60).

Анализируя приведенные доказательства, принимая во внимание, что строительство объекта недвижимости осуществлено на специально предоставленном для этого земельном участке, на собственные средства истца, предоставление земельного участка под строительство было согласовано ранее администрацией МО <адрес>, размещение жилого дома в целом и спорных квартир в частности соответствует градостроительным и санитарно гигиеническим нормативам, требованиям противопожарной безопасности, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

Учитывая мнение ответчика и третьего лица, не возражавших против удовлетворения исковых требований, суд считает исковые требования Граф Г.Г. обоснованными и подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.167,194-198, ГПК РФ, суд,

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Граф Г.Г. к администрации муниципального образования <адрес> о признании права собственности на квартиру - удовлетворить.

Признать за Граф Г.Г. право собственности на объект недвижимости – <адрес>, <данные изъяты>., распложенную в жилом одноэтажном двухквартирном доме <данные изъяты>, по адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес>.

Решение суда является основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок ним.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Оренбургский областной суд, через Оренбургский районный суд в течение месяца, со дня изготовления его в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено ДД.ММ.ГГГГ года.

Судья: подпись Солдаткова Р.А.

Копия «Верно»

Судья: Солдаткова Р.А.

Секретарь: Рахматуллина Р.Р.

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № в Оренбургском районном суде <адрес>.