

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Кировский районный суд Калужской области
в составе председательствующего судьи Тришкиной Н.А.
при секретаре Новиковой Н.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Кирове Калужской области [REDACTED] 2022 г.
дело по иску С [REDACTED] к администрации сельского поселения [REDACTED] о признании квартиры самостоятельным объектом капитального строительства – жилым домом,

УСТАНОВИЛ:

13 сентября 2022 г. С [REDACTED] в лице представителя по доверенности Севериной В.Н. обратился в суд с иском, в котором просил изменить статус жилого помещения с квартиры, расположенной по адресу: Калужская область Кировский район [REDACTED], общей площадью 54,7 кв.м на индивидуальный жилой дом по адресу: Калужская область Кировский район [REDACTED], общей площадью 52,3 кв.м, признать за ним право собственности на индивидуальный жилой дом по данному адресу, прекратить право собственности на квартиру по вышеуказанному адресу. В обоснование иска указал, что на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 14.09.2021 он является собственником трехкомнатной квартиры № [REDACTED] дома № [REDACTED] по ул. [REDACTED]. На основании договора купли-продажи (купчая) доли земельного участка и доли жилого дома от 15.08.2019 он являлся собственником части жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] расположенного по адресу: Калужская область Кировский район [REDACTED], общей площадью 62,4 кв.м. Указанная часть жилого дома была снесена ввиду ее частичного разрушения путем разборки и демонтажа объекта капитального строительства. Данный объект снят с кадастрового учета. На обращение в администрацию сельского поселения « [REDACTED] » был получен ответ о том, что полномочия по переводу статуса жилого помещения (квартиры) в индивидуальный жилой дом к вопросам местного значения сельского поселения не относятся. В настоящее время принадлежащее ему жилое помещение имеет собственные отдельные вводы инженерных коммуникаций, которые подведены к индивидуальным приборам учета. В связи с тем, что по документам жилое помещение поименовано как квартира, он не имеет возможности оформить свои права на земельный участок.

В судебное заседание истец С [REDACTED] не явился, о времени и месте судебного заседания извещен, причины неявки суду не сообщил.

В судебном заседании представитель истца Северина В.Н. исковые требования поддержала, обосновывая доводами, указанными в иске, просила их удовлетворить.

Представитель ответчика администрации сельского поселения « [REDACTED] » в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен.

Определением судьи от 15.09.2022 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены:

Кировская районная администрация МР «Город Киров и Кировский район»,
Управление Росреестра по Калужской области.

Представитель третьего лица Кировской районной администрации МР «Город Киров и Кировский район» в судебное заседание не явился, в ходатайстве, адресованном суду, просил дело рассмотреть в отсутствие их представителя.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Калужской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен.

В соответствии со статьей 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся: истца, представителя ответчика, представителей третьих лиц.

Выслушав объяснения представителя истца, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 интересы других лиц.

Статья 16 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

В соответствии с частью 2 указанной статьи Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (часть 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

То есть отличительным элементом определения квартиры является указание на то, что квартира обеспечивает прямой доступ к помещению общего пользования в многоквартирном доме.

Согласно положениям части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации под жилым домом блокированной застройки понимается жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий 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.

В соответствии с пунктами 3.2, 3.3, 3.5 «СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001», утвержденных и введенных в действие Приказом Минстроя России от 20.10.2016 №725/пр (редакция от 10.07.2018), блоком жилым автономным является жилой блок, имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций,

вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

Блокированная застройка домами жилыми многоквартирными представляет собой застройку, включающую в себя два и более пристроенных друг к другу дома, каждый из которых имеет непосредственный выход на отдельный приквартирный участок (п. 3.3 СП 55.13330.2016).

Домом жилым многоквартирным отдельно стоящий является дом, состоящий из отдельной квартиры (одного жилого автономного блока), включающий в себя комплекс помещений, предназначенных для индивидуального и/или односемейного заселения жильцов, при их постоянном, длительном или кратковременном проживании (в т.ч. сезонном, отпускном и т.п.) (п. 3.5 СП 55.13330.2016).

В судебном заседании установлено, что С [REDACTED] является собственником трехкомнатной квартиры общей площадью 54,7 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенной по адресу: Калужская область Кировский район [REDACTED] что подтверждается свидетельством о праве на наследство по закону от 14.09.2021, выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.08.2022 (л.д. 6, 15-16).

Судом установлено, что истцу С [REDACTED] на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 1342 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] и размещенная на нем часть жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 62,4 кв.м, расположенные по адресу: Калужская область Кировский район [REDACTED] д. 52/1, что подтверждается договором купли-продажи (купчая) доли земельного участка и доли части жилого дома от 15.08.2019, договором купли-продажи недвижимости от 15.01.2009, выписками из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.09.2019, 05.08.2022, (л.д. 7-12, 13-14, 17, 69-70, 71-72).

В судебном заседании установлено, что решением единственного собственника о добровольном сносе объекта недвижимости от 01 января 2022 г. С [REDACTED] решил ликвидировать объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 62,4 кв.м, расположенный по адресу: Калужская область Кировский район [REDACTED] д. 52, путем его сноса и полного освобождения земельного участка и осуществил снос указанного объекта, что подтверждается уведомлениями о планируемом сносе объекта капитального строительства от 08.07.2022 и о завершении сноса объекта капитального строительства от 18.07.2022 (л.д. 63, 64-65, 66-67).

Актом обследования кадастрового инженера Гришиной Н.В. от 24.07.2022 подтверждается, что произведен осмотр земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: Калужская область Кировский район с. Воскресенск ул. Луговая д. 52, в результате чего установлено, что объект недвижимости - жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] расположенный в границах данного земельного участка, прекратил свое существование в связи со сносом, что также подтверждается фотографиями спорного жилого дома 2022 г. и 2013 г. (л.д. 61-62, 92, 93).

Из выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.08.2022 следует, что объект недвижимости - часть жилого дома с кадастровым номером [REDACTED]:169 05.08.2022 снята с кадастрового учета (л.д. 17).

Согласно техническому паспорту квартиры № [redacted] дома №52 по ул. [redacted] Кировского района Калужской области по состоянию на 08.05.2007, общая площадь квартиры составляла 54,7 кв.м, в том числе жилая – 20,8 кв.м (л.д. 18-38).

В судебном заседании установлено, что истец С. [redacted] владеет и пользуется жилым помещением с кадастровым номером [redacted] общей площадью 52,3 кв.м, в том числе жилой – 19,9 кв.м, который состоит из двух жилых комнат площадью 13 кв.м и 6,9 кв.м, кухни площадью 4,4 кв.м, прихожей – 5,5 кв.м, подсобной – 8,8 кв.м, коридора – 5,8 кв.м и подсобной – 7,9 кв.м, что подтверждается техническим паспортом на здание жилого дома по состоянию на 18 июня 2022 г. (л.д. 39-52).

Из ответа Кировской районной администрации МР «Город Киров и Кировский район» от 03.10.2022 следует, что рабочей комиссией районной администрации проведено обследование объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область Кировский район [redacted]. По результатам обследования в соответствии с ч. 2 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что вышеуказанный объект капитального строительства является отдельно-стоящим, имеет один вход и помещения для проживания одной семьи (л.д. 88).

Учитывая вышеприведенные правовые нормы, установленные по делу обстоятельства и исследованных доказательств, суд приходит к выводу, что истец является собственником спорной трехкомнатной квартиры с кадастровым номером [redacted], которая фактически представляет собой самостоятельный объект капитального строительства – индивидуальный жилой дом, имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, непосредственный выход на отдельный земельный участок, может использоваться по своему назначению для проживания отдельной семьи, в связи с чем суд приходит к выводу, что имеются правовые основания для удовлетворения исковых требований об изменении статуса спорного жилого помещения и признании за истцом права собственности на спорный объект недвижимости с уточненной общей и жилой площадью.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Изменить статус жилого помещения с кадастровым номером [redacted], расположенного по адресу: Калужская область Кировский район [redacted] улица [redacted] дом 52 квартир 2, признав его самостоятельным объектом капитального строительства – индивидуальным жилым домом.

Признать за С. [redacted] право собственности на индивидуальный жилой дом общей площадью 52,3 кв.м, в том числе жилой – 19,9 кв.м, расположенный по адресу: Калужская область Кировский район [redacted] улица [redacted] дом 52.

Прекратить право собственности С. [redacted] на жилое помещение, расположенное по адресу: Калужская область Кировский район [redacted] дом 52 квартир 2.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам

Калужского областного суда через Кировский районный суд Калужской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий
Верно
Судья



[Handwritten signature]

Н.А. Тришкина

Решение суда принято в окончательной форме 14 октября 2022 г.

Решение
вступило в законную силу
15 11 2022 г.
Судья Кировского
районного суда
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]