

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

14 июня 2016 года г. Барнаул
Октябрьский районный суд г. Барнаула Алтайского края
в составе председательствующего Козловой Н.П.
при секретаре Слепушкиной А.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Табачук Р.Н., Белякова В.А., Клюкиной С.П., Кутищева К.В., Купер Э.В., Пахомкина М.В. к Демьяновой Т.А., Борнысовой Л.Р., Чанцевой И.Н. о сносе самовольно возведенных построек, об устранении нарушенного земельного законодательства, сносе, запрете загрузки товаров

У С Т А Н О В И Л:

Истцы обратились с вышеуказанным исковым заявлением.

Исковые требования обосновывает тем, что истцы являются собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме с нежилыми помещениями по <адрес> в <адрес>.

Указанный жилой дом является памятником градостроительства и архитектуры регионального значения <данные изъяты>

НПЦ «Наследие» было направлено уведомление ответчикам о демонтаже пристроек и восстановлению первоначального облика объекта культурного наследия.

В 1998 году со стороны дворовой территории были возведены три пристройки к многоквартирному дому, без согласия истцов.

Самовольно возведенные пристройки к многоквартирному дому по <адрес>, не отвечают требованиям механической, пожарной безопасности, градостроительным требованиям, санитарно-бытовым условиям, тем самым создают угрозу жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном жилом доме.

При обращении собственников квартир жилого дома в Комитет по строительству, архитектуре и развитию гор. Барнаула с заявлением о факте наличия незаконно возведенных построек к дому, письмом Комитета от 05.06.2015 было сообщено, что разрешения на реконструкцию жилого дома по вышеуказанному адресу не выдавалось, строительство указанных объектов было осуществлено без согласия истцов и без получения необходимых разрешений. Собственникам было рекомендовано обратиться в суд за защитой нарушенных прав.

В судебном заседании Табачук Р.Н., Пахомкин М.В., Представитель Табачук Навратил А.А. уточнили иски требования и просят обязать ответчиков Борнысову Л.Р. снести самовольно возведенные пристройки к жилому зданию <адрес>, возложить на Борнысову Л.Р. обязанность устранить нарушения земельного и градостроительного законодательства – освободить самовольно занятый земельный участок путем сноса за счет ответчика в течение 30 календарных дней.

Табачук Р.Н. пояснила, что проживает в доме более 30 лет, постройки были сооружены из различных материалов: металла, дерева, кирпичные, затем реконструировались. Этими пристройками пользовался магазин - <данные изъяты>, т.е. были необходимы подсобные помещения. В настоящее время эти постройки портят внешний вид здания, необходим ремонт фасада. Дом жилой и нежилое помещение дома- памятник архитектуры. Кроме того, они беспокоятся за то, то с этих построек могут быть проникновение в жилище, могут воспламениться, мешают проходу в подъезды.

В судебном заседании представитель ответчиков Урбах М.В. иск не признала, и пояснила, что пристройки, ответчики не возводили, приобрели здание магазина, согласно договора купли-продажи вместе с указанными пристройками, что подтверждается материалами дела. Доказательств того, что пристройки являются самовольными, истцами не представлено. Требования истцов об освобождении земельного участка ответчиками не состоятельны, поскольку согласно плана границ земельного участка жилого дома по <адрес>, обозначены границы земельного участка, на котором отражены спорные пристройки. Из чего следует, что часть земельного участка, расположенного по адресу <адрес>, была специально отведена для использования пристроев к нежилым помещениям Н 1003, Н 1005 и используется ответчиками на законных основаниях. Демьяненко Т.А. пристройки к нежилому помещению не принадлежат. Истцам в удовлетворении требований о запрете загрузки товаров (продукции) в принадлежащие им нежилые помещения со стороны двора многоквартирного жилого <адрес>, где расположены окна и входы в квартиры, следует отказать, поскольку с момента приобретения нежилых помещений ответчиками предпринимательская деятельность не ведется. Кроме того, у ответчиков деятельность связана с продажей золотых изделий, пользоваться со стороны двора они не намерены.

Истцы Беляков В.А., Клюкина С.П., Кутищев К.В., Купер Э.В., ответчики Демьянова Т.А., Борнысова Л.Р., Чанцева И.Н., представитель Администрации Октябрьского района гор. Барнаула, НПЦ Наследие, Управление Алтайского края по культуре и архивному делу, ООО «Прогресс плюс», Комитет по строительству, архитектуре и развитию гор. Барнаула в судебное заседание не явились, о дне слушания извещены надлежащим образом.

Суд, выслушав Табачук Р.Н., Пахомкина М.В., представителя Табачук Р.Н. – Навратил А.А., представителя ответчиков Урбах М.В., выслушав эксперта, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Так, в судебном заседании установлено, что истцам принадлежат на праве собственности жилые помещения в <адрес> в <адрес>. В этом же доме находится нежилое помещение, ранее располагался «Гастроном под шпилем».

Указанный жилой дом является памятником градостроительства и архитектуры регионального значения («Гастроном под шпилем»).

Общим собранием жильцов дома было решено обратиться в суд о сносе самовольно возведенных пристроев к дому, поскольку данные пристройки создают неудобства, существует пожарная опасность, т.к. применены при строительстве к пристроям легковоспламеняющиеся материалы, кроме того, жильцов беспокоит как проникновение в квартиры через указанные пристройки. Также указанные пристройки портят вид, а также собираются пьяные компании.

Согласно Постановления Администрации г. Барнаула от 05.02.1999 года № 131, договором на аренду земельного участка № от 05.02.1999 года, дополнительным соглашением к договору от 17.03.2005 года, земельный участок, расположенный по <адрес> предоставлен ООО «Шпиль» в аренду под существующие помещения магазина сроком на 25 лет. Согласно плана границ земельного участка жилого дома по <адрес>, обозначены границы земельного участка, на котором отражены спорные пристройки. Из чего следует, что часть земельного участка, расположенного по адресу <адрес>, была специально отведена для использования пристроев к нежилым помещениям Н 1003, Н 1005 и используется ответчиками на законных основаниях.

Согласно регистрационного удостоверения, выданного бюро технической инвентаризации 27 декабря 1996 года следует, что нежилое помещение на 1 этаже жилого дома лит.А – 14999,1 кв.м., склада лит.А1- 21,9 кв.м.; лит.А2 – 33,8 кв.м.; А3- 20,9 кв.м.; А4-15,1 кв.м.; А5-16,9 кв.м.; а 6 11,7 кв.м. по <адрес> на основании договора купли-продажи и дополнения к договору № от 18.07.1992 года, и постановления Администрации Октябрьского района гор. Барнаула № 206/3 от 02.12.1994 года зарегистрировано по праву собственности «за Обществом с ограниченной ответственностью «Шпиль» и записано в реестровую книгу под №.

Согласно дополнения к договору купли-продажи муниципального имущества передаваемого в аренду с правом выкупа № от 18 июля 1992 года ООО «Шпиль» следует, что в стоимость выкупаемого имущества, кроме оборудования входят: склад площадью 22,5 кв.м., выполненный из железа; склад-камера площадью 36,8 кв.м., выполненный из кирпича; склад-камера площадью 21,4 кв.м., выполненный из железа; склад-камера площадью 15 кв.м.; склад площадью 19,2 кв.м. –кирпичный; склад-камера 12,2 кв.м. деревянный; гараж металлический № площадью 15 кв.м. Вышеперечисленные помещения расположены во дворе <адрес>.

В техническом паспорте магазина от 16.02.1994 года отсутствуют сведения о самовольных постройках.

В технических паспортах на нежилое помещение Н 1003, Н 1005, Н 1006 в здании <адрес> отсутствуют отметки о том, что имеются самовольные постройки.

В техническом паспорте Н5 от 24 октября 2014 года имеется отметка о том, что самовольная перепланировка пом. Н5 лит.А, но 12.12. 2014 года погашена.

Согласно свидетельства о государственной регистрации права № от 24 апреля 2015 года следует, что нежилое помещение площадью общей площадью 89,1 кв.м., подвал по <адрес> пом. Н 5 принадлежит Демьяновой Т.А..

Согласно свидетельства о государственной регистрации права № от 23 марта 2015 года следует, что нежилое помещение площадью общей площадью 229,7 кв.м., этаж 01 по <адрес> пом. Н 1004 принадлежит Демьяновой Т.А.(л.д.141).

Согласно свидетельства о государственной регистрации права № от 24 апреля 2015 года следует, что нежилое помещение площадью общей площадью 192,8 кв.м., подвал этаж 01 по <адрес> пом. Н 1006 принадлежит Чанцевой И.Н.(л.д.73).

Согласно свидетельства о государственной регистрации права № от 22 июня 2015 года следует, что нежилое помещение площадью общей площадью 290,7 кв.м., этаж 01 по <адрес> пом. Н 1003 принадлежит Борнысовой Л.Р.(л.д.142).

Согласно свидетельства о государственной регистрации права № от 22 июня 2015 года следует, что нежилое помещение площадью общей площадью 318,7 кв.м., этаж 01 по <адрес> пом. Н 1005 принадлежит Борнысовой Л.Р. (л.д.143).

Согласно представленным документам Борнысовой Л.Р. принадлежит помещение Н 1003 и Н 1005 и пристройки, Чанцевой И.Н.- Н 1006 и пристройки, Демьяновой Т.А. 1004, Н 5.

Допрошенный в судебном заседании эксперт А. пояснил, что пристройки реконструировали, не перестраивались, площадь пристроев, первоначально указанных в договоре и техническом паспорте 1994 года не увеличилась, изменения были в сторону уменьшения. Пристройки угрозы жизни не представляют, однако необходимо произвести ремонт и замену материала в пристройках. Угрозы жизни и здоровью не представляют.

Из представленных документов следует, что нежилое помещение и имеющиеся пристройки к нежилому помещению были переданы в собственность ООО «Гастроном под Шпилем» на основании договора купли-продажи № от 18 июня 1992 года, заключенного между Комитетом по управлению имуществом г.Барнаула и товариществом с ограниченной ответственностью «Шпиль» и дополнения к договору.

Согласно регистрационного удостоверения, выданного бюро технической инвентаризации 27 декабря 1996 года следует, что нежилое помещение на 1 этаже жилого дома лит.А – 14999,1 кв.м., склада лит.А1-21,9 кв.м.; лит.А2 – 33,8 кв.м.; А3- 20,9 кв.м.; А4-15,1 кв.м.; А5-16,9 кв.м.; А 6 11,7 кв.м.

по <адрес> зарегистрировано по праву собственности «за Обществом с ограниченной ответственностью «Шпиль» и записано в реестровую книгу под №.

Ответчикам продано нежилое помещение по <адрес> вместе с пристроями. Порядок пользования земельным участком не изменился до настоящего времени.

Кроме того, в соответствии с охранным обязательством № от 29.12.2014 года, заключенного между Борнысовой Л.Р. и госорганом, пристройка лит.А, состоящая из помещений, обозначенных на плане помещений 1 этажа за № описана в охранным обязательстве акт технического состояния объекта культурного наследия (памятника архитектуры) и определения перечня работ по памятнику и благоустройству его территории), отражена на графическом плане первого этажа, имеется фотографическое изображение пристройки, расположенной со стороны дворового юго-восточного фасада. Таким образом, нежилое помещение Н 1003,1006, пристройки Лит. А, А5 к нежилым помещения, расположенным в <адрес> являются частью объекта частью объекта культурного наследия памятника истории и культуры «<данные изъяты>».

Согласно Постановления Пленума ВС РФ, ВАС РФ от 29 октября 2010 года № 10/22 « О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случае, если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие ЖК РФ(ч.2 ст.16 вводного закона).

Земельный участок площадью 5072 кв.м., расположенный по <адрес> был сформирован и поставлен на кадастровый учет 22.02.2005 года, т.е. до вступления в силу ЖК РФ право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие ЖК РФ(ч.2 ст. 16 Водного закона).

Доказательств того, что пристройки к жилым помещениям Н 1003,1004, 1005,1006 являются самовольными, истцами не представлено.

Кроме того, согласно заключения судебной строительной экспертизы следует, что в пристройки к нежилому помещению опасности для жизни и здоровья не представляют, однако при их реконструкции имеются нарушения. Так: (собственник Борнысова Л.Р.) – на пути эвакуации из 6 подъезда жилого дома в стене пристроя установлено окно, не имеющее статус противопожарной преграды (нарушение норм СП 1.13130.2009 «Эвакуационные пути и выходы»). Помещение пристроя, имеющего более низкую степень огнестойкости, чем основное здание литеры А, не отделены от помещений основного здания противопожарными преградами (заполнение оконных и дверных проемов). В покрытии пристроя применен горючий утеплитель. Кровля пристроя не оборудована снегозадерживающей конструкцией. А также в пристроях к нежилому помещению литер Н 1005, Н 1006, Н 1003 огнестойкость конструктивных элементов пристроя и самого пристроя в целом не соответствуют требованиям СП 2.13130.2012. На пути эвакуации из 5 подъезда жилого дома стены пристроя выполнены из горючих материалов.

Истцами не представлено доказательств того, что их окна расположены над пристроями.

Однако, как указывает в своих выводах эксперт : все выявленные экспертами несоответствия конструктивного устройства и инженерного оборудования пристроев возможно устранить.

Таким образом, истцы в праве предъявить соответствующие требования к собственникам помещений.

Таким образом, в судебном заседании установлено, что нежилое помещение <адрес> в <адрес> и имеющиеся пристройки к нежилому помещению были переданы в собственность ООО «Гастроном под шпилем» на основании договора купли-продажи № от 18 июня 1992 года, заключенного между Комитетом по управлению имуществом г.Барнаула и товариществом с ограниченной ответственностью «Шпиль» и дополнения к договору. За ООО «Гастроном под шпилем» зарегистрировано право собственности бюро технической инвентаризации 27 декабря 1996 года. Ответчикам указанное выше нежилое помещение с пристроями продано по договору купли продажи и за ними зарегистрировано право собственности на нежилое помещение с пристроями в регистрационном центре. Свидетельство о праве собственности не оспорено.

Порядок пользования земельным участком с 1999 года не изменился. Нежилое помещение с пристроями поставлены на кадастровый учет. Кроме того, требования истцов о запрете загрузки со стороны двора жилого дома не обоснованно, поскольку до настоящего времени предпринимательская деятельность ответчиками в нежилых помещениях Н 12003, Н 1004, Н 100, Н 1006 не ведется.

Требования истцов к Демьяновой Т.А. также необоснованны, поскольку за ней не зарегистрировано право на пристройки к нежилому помещению.

Пристрой под Лит. А3 не имеет собственника. В отношении данного пристроя истцы обратились не к тем лицам о его сносе, но они не лишены возможности обратиться с иском к соответствующему ответчику о сносе данного пристроя.

Таким в удовлетворении иска следует отказать.

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

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении иска Табачук Р.Н., Беякову В.А., Клюкиной С.П., Кутищеву К.В., Купер Э.В., Пахомкину М.В. к Демьяновой Т.А., Борнысовой Л.Р., Чанцевой И.Н. о сносе самовольно возведенных построек, об устранении нарушенного земельного законодательства, сносе, запрете загрузки товаров, отказать

Решение может быть обжаловано в Алтайский краевой суд через Октябрьский районный суд г.Барнаула путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Председательствующий: Н.П.Козлова