

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №2-267/2022

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(полный текст)

03 октября 2022 года

г. Севастополь

Нахимовский районный суд г. Севастополя в составе:

председательствующего судьи – Лемешко ФИО8.,

при секретаре – Гумперенко Л.К.,

с участием представителя истца – Каримова А.Я.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в зале суда гражданское дело по иску Ивашко ФИО8, Ивашко ФИО8 к Правительству города Севастополя, Департаменту по имущественным и земельным отношениям города Севастополя о признании квартиры жилым домом, прекращении права собственности на квартиру, признании права собственности на жилой дом,

## УСТАНОВИЛ:

Истцы Ивашко ФИО8., Ивашко ФИО8., уточнив исковые требования, обратились в суд с исковым заявлением к Правительству города Севастополя, Департаменту по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, в котором просит признать жилое помещение - квартиру, расположенную по адресу: г. Севастополь, <адрес>, жилым домом; признать за истцами по ? доли каждому в праве общей долевой собственности на жилой дом литеры «Б» общей площадью 56,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Севастополь, <адрес>, кадастровый номер № ; прекратить право собственности истцов на квартиру, расположенную по адресу: г. Севастополь, <адрес>. Исковые требования мотивированы тем, что истцы являются собственниками жилого помещения, расположенного по адресу: г. Севастополь, <адрес>. Данное жилое помещение является изолированным жилым помещением, состоящим из двух комнат, общей площадью 21,5 кв.м., в том числе жилой 12,8 кв.м. Данное жилое помещение имеет автономные отопление, энерго и водоснабжение, отдельный вход, помещения подвала, предназначенные для обслуживания помещения. Согласно свидетельству о праве собственности на жилье № 1008/49 от 12.03.2013 выданному Фондом коммунального имущества г. Севастополя, вышеуказанное жилое помещение является квартирой в многоквартирном доме. Согласно технической документации - технического плана помещения с кадастровым номером № от 17.07.2020, изготовленного кадастровым инженером Анисимовой А.В., поэтажного плана Севастопольского бюро технической инвентаризации на строение литеры «А», «Б» по ул. <адрес>, данное жилое помещение является отдельно стоящей постройкой литеры «Б».

Истцы считают, что при составлении правоустанавливающих документов на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Севастополь, <адрес> были допущены технические ошибки в указании объекта недвижимости, поэтому жилой дом в технической документации указан как квартира, однако такое указание объекта недвижимости не изменило самого назначения домостроения и, хотя данный объект обозначен как квартира, он не является составляющей частью жилого многоквартирного дома исходя из его признаков. Указание в правоустанавливающих документах в качестве объекта недвижимости «квартиры» вместо «жилой дом» препятствует истцу реализовывать свои права, в том числе на оформление в дальнейшем прав на земельный участок под данным объектом недвижимости, поэтому признание «квартиры» «жилым домом» влечет и признание фактического права собственности на объект как «жилой дом», общей площадью 56,0 кв.м.,

расположенный по адресу: г. Севастополь, <адрес>, литера «Б» в целях недопущения нарушения прав истца. Жилое помещение, расположенное по адресу: г. Севастополь, <адрес> отвечает всем признакам жилого дома и не является квартирой в смысле статьи 36 ЖК РФ. Признание спорной квартиры жилым домом не нарушит и не ущемит прав третьих лиц.

Истцы в судебное заседание не явились, о дне и времени рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом. Представитель истца Ивашко ФИО8. в судебном заседании заявленные исковые требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

Ответчики Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, Правительство города Севастополя явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, о дне и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом, об уважительных причинах неявки суд не уведомили, письменных возражений не направили.

В силу ч. 1 ст. 115 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные повестки и иные судебные извещения доставляются по почте или лицом, которому судья поручает их доставить.

В силу подпункта «в» пункта 1 статьи 5 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» адрес постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности) отражается в едином государственном реестре юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ) для целей осуществления связи с юридическим лицом.

Информация о движении дела размещена на сайте суда.

Материалами дела подтверждается, что судом в полной мере выполнены предусмотренные ст. 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации требования по направлению ответчику судебных извещений.

При таком положении суд находит, что ответчик о месте, времени рассмотрения дела был извещен надлежащим образом и заблаговременно, доказательств уважительности причин неявки не представил.

Исследовав письменные материалы дела, суд находит исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В силу ст.ст. 3,10 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ), жилищные права и обязанности возникают и прекращаются не иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном жилищным законодательством и другими федеральными законами.

В соответствии со ст. 5 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие ЖК РФ, жилищное законодательство применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 ЖК РФ, объектами жилищных прав являются жилые помещения. 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).

Согласно ст. 16 ЖК РФ 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.

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.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

В соответствии с ч.ч.1, 2 ст. 19 ЖК РФ, жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации, включая частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц.

Согласно ч.ч.4,5 ст. 19 ЖК РФ, жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Из ст. 16 ЖК РФ следует, что квалифицирующим признаком жилого дома, поименованным в Жилищном кодексе РФ в качестве характерного свойства, по которому объект недвижимости приобретает статус именно жилого дома, является наличие в нем комнат (а не квартир).

Как указано в п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Понятие индивидуального жилого дома содержится в ч. 3 ст. 48 и ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которым под «индивидуальным домом» понимается отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

По смыслу приведенных положений закона, основным критерием отнесения жилого дома к многоквартирному дому является совокупность нескольких квартир, имеющих самостоятельные выходы на прилегающий земельный участок, либо в помещение общего пользования, а также наличие элементов общего имущества.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно ст. 44 ЖК РФ, принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им; принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 289 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ), предусматривает, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Согласно ст. 290 ГК РФ, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Судом установлено, что истцам Ивашко ФИО8. и Ивашко ФИО8. на основании свидетельства о праве собственности на жилье №1008/49 от 12.03.2013 выданному Фондом коммунального имущества г. Севастополя, являются собственниками по ? доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. Севастополь, <адрес>, состоящей из двух комнат, общей площадью 21,5 кв.м., в том числе жилой 12,8 кв.м. кадастровый номер объекта №.

Согласно технического описания на жилое помещение - квартиру по адресу: Севастополь, <адрес>, квартира 7, составленному по состоянию на 17.07.2020 кадастровым инженером Анисимовой А.В., данное жилое помещение является отдельно стоящей постройкой.

Из раздела Технического описания «Поэтажный план» видно, что жилое помещение имеет один вход, не является структурно-обособленным помещением в многоквартирном доме, а представляет собой отдельно стоящее индивидуально-определенное здание Лит. «Б» общей площадью 56 м.кв., которое имеет подвал. Жилое помещение имеет центральный водопровод, автономную систему канализации и отопления.

Как следует из ответа ГУПС «БТИ» №5949 от 12.08.2022 и приложенных к нему материалов, в соответствии с материалами инвентарного дела №4840, оформленного 27.07.1955 на домовладение, расположенное по адресу: г. Севастополь, <адрес>, регистрационного удостоверения на домовладение, которое принадлежит государственным кооперативным и общественным учреждениям, предприятиям и организациям от 18.02.1980, домовладение в целом состоит из двух жилых домов литер «А» и «Б». Жилой дом литер «Б» 1949 года постройки с момента проведения первичной технической инвентаризации (27.07.1955) является многоквартирным жилым домом общей площадью 56,0 кв.м., который состоит из двух комнат: кухня – 8,7 кв.м.; жилая комната -12,8 кв.м., а так же подвала, состоящего из двух частей: часть III – 19,3 кв.м; часть IV -15,8 кв.м. Правообладателем данного объекта недвижимости являются Ивашко ФИО8. и Ивашко ФИО8. на основании свидетельства о праве собственности на жилье № 1008/49 от 12.03.2013, выданного Фондом коммунального имущества г. Севастополя. Истцам в порядке приватизации передано данное жилое помещение как квартира.

Как следует из ответа Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя от 26.09.2022 и приложенных к нему материалов, в соответствии с выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект от 22.09.2022 жилому дому по адресу: г. Севастополь, <адрес> присвоен кадастровый номер № . Жилой дом обладает следующими

характеристиками: площадь – 56 кв.м.; этажность -1; год постройки -1949; ранее присвоенный государственный учетный номер 1842к/2015 сведения о зарегистрированных правах – отсутствуют; статус записи об объекте недвижимости в ЕГРН – сведения «актуальные, ранее учтенные».

У суда отсутствуют основания не доверять доказательствам, представленным по его запросу ГУП г. Севастополя «БТИ» исх. № 5949 от 12.08.2022, Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя исх. № 22/2966 от 26.09.2022.

На момент рассмотрения дела вышеуказанные установленные судом обстоятельства ответчиками не оспорены.

Таким образом, из материалов дела видно, что жилое помещение, принадлежащее истцам на праве собственности, состоит из двух комнат и помещений вспомогательного использования (подвала), предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком помещении, расположенных в индивидуально-определенном здании литеры «Б» по адресу: г. Севастополь, <адрес>, кадастровый номер №.

Также из материалов дела усматривается, что в спорном отдельно стоящем одноэтажном жилом доме, предназначенном для проживания одной семьи, являющимся объектом индивидуального жилищного строительства, отсутствует общее имущество, данный жилой дом не содержит в себе элементы общего имущества, не имеет мест общего пользования, следовательно, не включает в себя элементов многоквартирного дома.

В связи с чем, по мнению суда, указанный объект недвижимости по своим характеристикам является жилым домом, поскольку содержит в себе все его признаки и не является квартирой, поскольку не является структурно-обособленным помещением в многоквартирном доме и не имеет мест общего пользования, а предназначен для проживания индивидуального жильца или определенной семьи.

Дополнительно суд считает необходимым отметить, что из сведений ЕГРН и материалов инвентарного дела, представленных Управлением государственной регистрации и кадастра г. Севастополя, следует, что спорный жилой дом литеры «Б» по адресу: г. Севастополь, <адрес>, был построен в 1949 г. и является многоквартирным. Жилой дом литеры «А» по тому же адресу, 1951 года постройки, является многоквартирным, что противоречит существующему статусу спорного жилого помещения – квартира в многоквартирном доме, исключает наличие общедомового имущества у истцов и совладельцев многоквартирного жилого дома литеры «А».

Описание спорного жилого помещения, содержащееся в ч. 2 ст. 16 ЖК РФ, полностью соответствует характеристикам объекта недвижимости, который принадлежит истцам, в связи с чем, их требования об изменении статуса жилого помещения являются правомерными.

Поскольку собственность на объект недвижимости у истцов установлена, то удовлетворение иска об изменении статуса недвижимости будет носить правоподтверждающий характер. Таким решением будет подтверждено право истцов на тот объект недвижимости, которым в действующем правовом регулировании являлась квартира.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что спорное жилое помещение является индивидуальным жилым домом в понимании ч. 3 ст. 48 и ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ.

Изменение статуса жилого помещения необходимо истцам для приобретения земельного участка в собственность, что также наряду с остальными является основанием для удовлетворения заявленных требований. В настоящее время истцы лишены возможности приобретения права собственности на земельный участок, поскольку является собственником квартиры.

В соответствии с п. 1 ст. 11 ГК РФ суд осуществляет защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав.

Защита гражданских прав осуществляется способами, перечисленными в статье 12 ГК РФ, а также иными способами, предусмотренными в законе.

Согласно сведениям из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект от 22.09.2022 жилому дому по адресу: г. Севастополь, <адрес> присвоен кадастровый номер №, площадь 56 кв.м. право собственности не зарегистрировано.

Жилой дом является объектом гражданских прав, тот факт, что границы земельного участка для его обслуживания не определены, участок не поставлен на кадастровый учет не может служить основанием для отказа в иске.

При таком положении, суд приходит к выводу о том, что исковые требования истцов о признании квартиры по адресу: г. Севастополь, <адрес>, жилым дом, прекращении права собственности на квартиру, признании права собственности на жилой дом за истцами по ? доли в праве общей долевой собственности на жилой дом литеры «Б» общей площадью 56,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Севастополь, <адрес>, кадастровый номер № являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Исковое заявление Ивашко ФИО8, Ивашко ФИО8 – удовлетворить.

Признать жилое помещение - квартиру, расположенную по адресу: г. Севастополь, <адрес>, жилым домом.

Признать за Ивашко ФИО8, Ивашко ФИО8 по ? доли за каждым в праве общей долевой собственности на жилой дом литеры «Б» общей площадью 56,0 кв.м., расположенный по адресу: г. Севастополь, <адрес>, кадастровый номер №.

Прекратить право собственности Ивашко ФИО8, Ивашко ФИО8 на квартиру, расположенную по адресу: г. Севастополь, <адрес>.

Решение суда может быть обжаловано в Севастопольский городской суд через суд, принявший решение, в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 10 октября 2022 года.

Судья Нахимовского районного

суда г. Севастополя

ФИО8. Лемешко