

В Комиссию, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов города Пензы

Заявитель: Якуниной Натальи Валерьевны

Адрес: г.Пенза, ул.Бакинская, 34, (кв. 2),

тел.: (927)396-96-87

Созаявитель: Губанова Галина Николаевна,

13.10.1962г.р. (сособственник части дома и доли участка)

Адрес: г. Пенза, ул.Бакинская, 34, (кв. 1),

тел.: (927)385-99-62

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Я, Якунина Наталья Валерьевна, 31.03.1975г.р., собственник части жилого дома общей площадью 39,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 13,14,15, принадлежащей мне на основании:

- Свидетельства о праве на наследство по завещанию, выданного нотариусом г.Пензы, Пензенского района Пензенской области Кобрик З.А. от 10.11.2000г., реестровый номер 5454;

- Решения Исполнительного комитета Пензенского городского Совета народных депутатов от 29.08.1979 №16-16/30;

- Кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 15.01.2010г., №б/н, выдавший орган: Пензенское городское отделение Пензенского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»;

расположенной по адресу Пензенская область, г.Пенза, Первомайский район, ул.Бакинская, д.34, на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение жилого дома, на земельном общей площадью 1100кв.м., принадлежащем мне на праве общей долевой собственности, в виде 7/18 доли в праве, на основании Свидетельства о праве на наследство по завещанию, выданного нотариусом г.Пензы, Пензенского района Пензенской области Кобрик З.А. от 10.11.2000г., реестровый номер 5454.

О чем выданы Свидетельства о государственной регистрации права на часть жилого дома 58-АА № 929128 и на земельный участок 58-АА № 929126 от 11.01.2011г. (далее – Свидетельства).

В течение 2018 года я возвела к моей части жилого дома нежилую пристройку с отдельным входом со ступеньками в виде крыльца, (согласно прилагаемой схеме с изображением дома в реконструированном состоянии см. Приложение).

29.11.2018г. я обратилась в Администрацию г.Пензы (далее – Администрация или Ответчик) с Уведомлением о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

Предварительно мной были подготовлены и отправлены соответствующие документы: вышеупомянутые Свидетельства о государственной регистрации прав собственности от 11.01.2011г. и правоустанавливающие документы (основания) на недвижимость, а также Технический паспорт на жилой дом от 15.01.2010г., Межевой план от 23.06.2017г., Выписка из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.08.2018г., предварительно был заказан Градостроительный план земельного участка, согласно моему Заявлению №6193 от 15.08.2017г. отправлено Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, Декларация об объекте недвижимости от 24.11.2018г., Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на участок и на строение от 24.11.2018г., разработан проект Технического плана здания от 24.11.2018г.

Из представленных мной документов видно, что возведенная пристройка находится в пределах, принадлежащего мне на праве долевой собственности земельного участка, выделенного под жилое строение, но выходит за границы допустимых нормами границ. Данная пристройка не создает угрозы жизни и/или здоровью и не нарушает каких-либо иных прав находящихся по соседству со мной граждан. Состояние пристройки позволяет ее дальнейшую эксплуатацию.

Несмотря на мое обращение, Администрация г.Пензы 05.12.2018г. в удовлетворении моего обращения отказала, указав в уведомлении об отказе, что мне «на праве собственности принадлежит - жилое помещение» и что «квартира не является объектом капитального строительства, в отношении которого возможно проведение работ по реконструкции».

Возведение пристройки к моей части жилого дома соответствует целевому использованию, согласно Свидетельства на участок от 11.01.2011г. в котором регламентировано, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение жилого дома. Я воспользовалась этим земельным участком на законных основаниях, а по смыслу ст. 222 ГК РФ право собственности на жилой дом, возведенный гражданином без необходимого разрешения на земельном участке, может быть признано, если жилое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Если же рассматривать наш жилой дом, поделенный на две части, как многоквартирный, то данный вопрос предусмотрен **ст.40 ЖК РФ** по которой, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие действия должно быть получено согласие всех собственников помещений.

Согласие собственников другой части жилого дома по адресу: г.Пенза, ул.Бакинская, 34, (кв. 1) мной было получено и приобщено к материалам дела, в качестве приложения к иску о признании права собственности на жилое помещение в реконструированном состоянии, но разбирательство по исковому заявлению было оставлено без рассмотрения по рекомендации судьи о созыве настоящей Комиссии.

Из материалов судебной практики Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ указала, что одним из юридически значимых обстоятельств по делу о признании права собственности на самовольную постройку в соответствии с **п. 3 ст. 222 ГК РФ** является установление того обстоятельства, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, правила застройки, установленные в муниципальном образовании, и т.д. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ N 39-B11-8 и N 18-B11-25.) – (далее Верховный Суд).

Указанные выше нормы мной соблюдены, а именно, не нарушены права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, но в результате реконструкции уменьшилось расстояние от границ землеуладения до строения (пристройки). Согласно п. 5.3.4. Свода правил по проектированию и строительству СП 30-102-99 от границ соседнего участка до основного строения рекомендовано расстояние – 3м. У меня этот показатель – 1,5м, и на этом месте вплотную к границе с соседним участком возведено крыльцо в виде навеса со ступеньками к отдельному входу в дом со стороны пристройки.

В аналогичных делах Верховный Суд пришел к выводу, что возведение пристройки с нарушением требований отступа от межевой границы не является **существенным** нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если опасности для жизни и здоровья людей указанный объект не представляет.

Как показало изучение судебной практики Верховного Суда, существенность нарушений градостроительных и строительных норм и правил устанавливается судами на основании совокупности доказательств применительно к особенностям конкретного дела.

К существенным нарушениям строительных норм и правил суды относят, например, такие неустраняемые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

При возведении пристройки к моей части жилого дома не были допущены какие-либо существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, она возведена на принадлежащем мне земельном участке, несущие стены капитального строения общего дома не задеты. Все мои соседи дали письменное согласие на реконструкцию. Пристройка находится в пределах земельного участка, выделенного под жилое строение.

В результате произведенной мной реконструкции части жилого дома, если брать показатели точек границы со смежным участком из Градостроительного плана №5292

от 2017г., то от точки №3 (X 377858,45/Y 2231680,96) до возведенной части моего дома получилось расстояние 1,5м до входной двери.

На данном месте перед входом в дверной проём пристройки возведено крыльцо с навесом, образующее сквозной проход в огород, где один угол крыльца примыкает к границе смежного участка с кадастровым номером 58:29:3006004:62 и находится между точками 2 и 3 вдоль его границы, второй угол, также примыкающий к границе этого смежного участка находится между точками 3 и 4 (точки соответствуют данным Градостроительного плана №5292 от 2017г.).

Мотивами приведшими к возведению данной пристройки послужили:

- 1) расширение жилой площади;
- 2) соображения удобства переноса входа в дом коротким путем со стороны улицы, чтобы не обходить все строение вокруг, через старый вход из глубины огорода;
- 3) возникла необходимость переноса кухни и входа в нее от старого крыльца со стороны огорода, где цоколь и само строение пришли в ветхое состояние, а к кухне подведен газ, установлена газовая плита и газовый котел. Линия газа идет вдоль стен строения со стороны огорода и в эту сторону расширение не представляется возможным из-за линии газопровода. В результате чего потребовался перенос его подключения со стороны нового входа, но работники газоснабжающей организации в подключении отказали, объяснив, что это невозможно до тех пор, пока не будет оформлен (зарегистрирован в Росреестре) данный пристрой. Тем самым эксплуатировать газовое оборудование в ветхом помещении становится опасно, а новое помещение для кухни требует регистрации в Росреестре.

Поскольку, с одной (Сев-Вост) стороны к моей части дома примыкает часть дома Губановой Г.Н., с другой (Ю-В) стороны проходит условная граница доли участка сосособственника Губановой Г.Н., с третьей (Ю-З) стороны по участку вдоль моего строения идет газопровод. Таким образом, для переноса кухни и расширения жилой площади потребовался единственно возможный вход в строение сразу со стороны улицы через новое крыльцо с (С-З) стороны смежного участка по адресу: г.Пенза, ул. Бакинская, 36 (кадастровый номер участка: 58:29:3006004:62), что и было мной сделано.

На основании вышеизложенных обстоятельств,

прошу

предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструированного объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 58:29:3006004:61 в части уменьшения минимальных отступов от границ с земельным участком с кадастровым номером 58:29:3006004:62 в целях определения мест допустимого размещения здания от точки 2 до точки 3 до 1,5 метра, от точки 3 до точки 4 до 1,5 метра.

«2» августа 2020г.

Якунина Н.В. / Якунина Н.В.

Губанова Г.Н. / Губанова Г.Н.