

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации**

07 апреля 2015 года

Выборгский районный суд Санкт-Петербурга в составе председательствующего судьи Глазачевой С.Ю.

при секретаре Сенокосовой Е.В.,

с участием представителя истца,

представителя ответчика ТСЖ «Северное сияние», представителя ответчика СПб ГУП ГУИОН,

рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Жердева Константина Викторовича к ТСЖ «Северное сияние», СПб ГУП ГУИОН о признании отсутствующим права общедомовой собственности, признании законными наличие дверных проемов,

по встречному иску ТСЖ «Северное сияние» к Жердеву Константину Викторовичу о демонтаже самовольно возведенного дверного блока, о сносе самовольно возведенных пристроек, о приведении фасадной стены здания в первоначальное состояние,

УСТАНОВИЛ:

Истец Жердев К.В. является собственником квартиры, расположенной по адресу Санкт-Петербург, Северный пр., д. 4, корп. 1, кв.34.

Истец обратился в суд с иском к ТСЖ «Северное сияние», СПб ГУП ГУИОН о признании отсутствующим права общедомовой собственности, признании законными наличие дверных проемов в помещении № 4 согласно паспорту на принадлежащую ему квартиру Санкт-Петербург, Северный пр., д. 4, корп. 1, кв.34, просил признать отсутствующим право общедомовой собственности на коридор – помещение 11 (согласно паспорту на квартиру) площадью 2, 4 кв. м, признать законными веранды, примыкающие слева и справа к наружным стенам помещения № 4 (согласно паспорту на квартиру), просил обязать СПб ГУП ГУИОН внести соответствующие изменения в паспорт на квартиру.

Указав в обоснование, что им приобретена квартира на основании договора об инвестировании долевого участия в строительстве жилья, при строительстве которой в планировку квартиры был включен коридор площадью 3,03 кв. м. 13.12.2012 года ПИБ Выборгского района выдал паспорт на квартиру в котором указал, что истцом за счет части общедомового имущества оборудован коридор, что является самовольной перепланировкой. Истец полагает, что им при финансировании строительства оплачена занимаемая им площадь. Выводы о незаконности перепланировки не соответствуют действительности.

В ходе разбирательства дела отказался от требований в части требований о признании законными веранды, примыкающие слева и справа к наружным стенам помещения № 4 (согласно паспорту на

2

квартиру), обязанности СПб ГУП ГУИОН внести соответствующие изменения в паспорт на квартиру.

Определением суда от 12.02.2015 года производство по делу прекращено в части требований о признании законными веранды, примыкающие слева и справа к наружным стенам помещения № 4 (согласно паспорту на квартиру), обязанности СПб ГУП ГУИОН внести соответствующие изменения в паспорт на квартиру.

ТСЖ «Северное сияние» к Жердеву К.В. заявлен встречный иск о демонтаже самовольно возведенного дверного блока, о сносе самовольно возведенных пристроек, о приведении фасадной стены здания в первоначальное состояние. В обоснование указано, что истцом незаконно отгорожена часть площади квартирному холлу (общего коридора) 14 этажа, возведена перегородка и в ней установлен дверной блок; прорублены самовольно в двух противоположных стенах помещения № 4 квартиры (одной из комнат квартиры) проемы и установлены в них дверные блоки в качестве выхода на крышу дома в самовольно возведенные на крыше дома пристройки; возведены две пристройки на крыше дома. В результате указанных действий истца уменьшено общее имущество дома.

Представитель истца в судебном заседании требования поддержал, возражал против встречного иска, полагал его не подлежащим удовлетворению.

Представитель ответчика ТСЖ «Северное сияние» в судебном заседании и полагал, что заявленные Жердевым К.В. требования удовлетворению не подлежат, первоначальный иск необоснован, перепланировка не законна, доводы в обоснование иска ничем не подтверждены и опровергаются материалами дела, встречный иск поддержал.

Представитель ответчика СПб ГУП ГУИОН в судебном заседании поддержала доводы письменного отзыва на иск, пояснив, что считает первоначальный иск не подлежащим удовлетворению, учитывая, что отсутствуют основания для внесения в паспорт на квартиру, принадлежащую истцу, сведений о наличии самовольной перепланировки, включении в состав квартиры общедомового имущества, оборудовании дверных проемов и веранды на крыше 13 этажа с выходом на кровлю дома. По данным инвентаризации спорной квартиры 2012 года в квартире установлена самовольная перепланировка с изменением наружных границ объекта, в результате которой в состав спорной квартиры стала входить часть лестничной клетки и крыши, что является общей долевой собственностью собственников помещений многоквартирного дома.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Санкт-Петербургу в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного

3

разбирательства извещен надлежащим образом, просил рассмотреть дело в отсутствие представителя, представил письменный отзыв на иск, в котором указал, что не имеет притязаний в отношении спорного объекта, не владеет и не пользуется им.

Представители третьих лиц ОАО «Ленниипроект», Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены

Суд, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Требования первоначального иска суд находит не подлежащими удовлетворению.

Встречный иск обоснован и подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Судом установлено, что истец Жердев К.В. является собственником квартиры, расположенной по адресу Санкт-Петербург, Северный пр., д. 4, корп. 1, кв.34, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права (л.д. 7).

Право собственности истца на указанную квартиру зарегистрировано на основании Договора об инвестиционной деятельности № ИС\05-018 от 14.03.2005 и акта приема-передачи квартиры от 21.03.2008 (копия договора – л.д. 8-11).

Разрешая первоначальный иск, принимая доводы в обоснование требований Жердева К.В., суд учитывает, что в соответствии с Положением о государственном учете жилищного фонда в РФ, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 N 1301 (ред. от 30.01.2013) «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

Документы технической инвентаризации должны отражать достоверные сведения о фактическом состоянии объекта недвижимости на момент проведения обследования, предоставлять информацию о произошедших с момента предыдущего обследования изменениях объекта и основаниях таких изменений.

По данным ПИБ ГУИОН при первичной инвентаризации в 2007 году спорная квартира имела общую площадь 187,6 кв.м, в том числе жилую – 111, 2 кв. м, кроме того площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами -2,4 кв. м.

4

При проведении инвентаризации в 2012 году в квартире истца зафиксирована самовольная перепланировка.

Установлено переоборудование части помещений 5,6,7,8,9, оборудование коридора части помещений 11 за счет общедомового имущества – части лестничной клетки, оборудование дверных проемов в наружных капитальных стенах (ч.п. 40, веранд на крыше 13 этажа с выходом на кровлю, что привело к изменению наружных границ квартиры. Общая площадь квартиры составила 187, 3 кв. м, жилая 111,2 кв. м, площадь лоджий, балконов, террас с коэффициентами – 21, 6 кв. м.

Норма ч. 1 ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает, что переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Частью 1 ст. 29 ЖК РФ предусмотрено, что самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

В результате самовольной перепланировки в состав квартиры стала входить часть лестничной клетки и крыши, что является в силу ст. 36 ЖК РФ общей долевой собственностью собственников помещений многоквартирного дома.

Разрешая заявленные требования, суд принимает во внимание, что Жердевым К.В. не представлено сведений о том, что им было получено согласие всех собственников помещений данного дома на перепланировку, в результате которой в состав квартиры Жердева К.В. стала входить часть лестничной клетки и крыши.

В соответствии с ч. 4 ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Таким образом, законодательство предусматривает возможность сохранения самовольно перепланированного жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном виде в случае отсутствия признаков нарушения прав и законных интересов граждан, если это не создает угрозу их жизни или здоровью и не оказывает влияния на конструктивные особенности здания.

Учитывая, что переустройством и переоборудованием жилых помещений в многоквартирных домах могут быть затронуты публично-правовые интересы, интересы иных проживающих в доме граждан,

5

законодатель в статье 26 Жилищного кодекса Российской Федерации установил для собственника жилого помещения необходимость соблюдения процедуры согласования проведения соответствующих работ, определил пределы компетенции органа местного самоуправления или иного органа, наделенного административно-властными полномочиями, осуществляющего согласование данных работ, и предусмотрел негативные последствия перепланировки или переустройства, проведенных без соблюдения установленных законом требований.

Пунктом 6 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25, установлено, что пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Вопросы перепланировки помещений регулируются специальными положениями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года N 170 (далее - Правила).

Данные Правила указывают на недопущение переоборудования и перепланировки жилых домов и квартир (комнат), ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшению условий эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Компетентным органом установлен факт самовольной перепланировки квартиры истца, таким образом, оценивая в совокупности доводы сторон и представленные в деле доказательства, суд приходит к выводу о том, что доводы Жердева К.В. в обоснование требований первоначального иска опровергаются представленными в деле доказательствами, в связи с чем, заявленные им требования удовлетворению не подлежат.

В ходе рассмотрения дела Жердевым К.В. не представлено доказательств того, что перепланировка им узаконена.

Согласно ч. 3 ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Учитывая изложенное, суд полагает требования встречного иска ТСЖ «Северное сияние» к Жердеву Константину Викторовичу о

6

демонтаже самовольно возведенного дверного блока, о сносе самовольно возведенных пристроек, о приведении фасадной стены здания в первоначальное состояние, обоснованными.

Соответственно, на Жердева К.В. должна быть возложена обязанность осуществить за свой счет демонтаж перегородки и дверного блока, установленного в квартирном холле 14 этажа перед входом в квартиру 34 по адресу Санкт-Петербург, Северный пр. дом 4, корп. 1 и привести квартирный холл в первоначальное состояние; за свой счет заделать дверные проемы и восстановить кирпичную кладку фасадных стен помещения № 4 квартиры № 34 по адресу Санкт-Петербург, Северный пр. дом 4, корп. 1, в местах прорубки дверных проемов для выхода на крышу дома; снести за его собственный счет две пристройки, примыкающие к противоположным стенам помещения № 4 квартиры № 34 по адресу Санкт-Петербург, Северный пр. дом 4, корп. 1, и привести крышу жилого дома в первоначальное состояние.

Суд полагает разумным срок исполнения указанной обязанности - в течение 4 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с Жердева К.В. в пользу ТСЖ «Северное сияние» также надлежит взыскать расходы по уплате государственную пошлины в размере 4000 руб., учитывая, что они подтверждены платежным поручением.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 194-198 ГПК РФ,

Р Е Ш И Л:

В иске Жердеву Константину Викторовичу к ТСЖ «Северное сияние», СПб ГУП ГУИОН о признании планировки законной, - ОТКАЗАТЬ.

Встречный иск ТСЖ «Северное сияние» к Жердеву Константину Викторовичу о демонтаже самовольно возведенного дверного блока, о сносе самовольно возведенных пристроек, о приведении фасадной стены здания в первоначальное состояние, удовлетворить.

Обязать Жердева Константина Викторовича осуществить за свой счет демонтаж перегородки и дверного блока, установленного в квартирном холле 14 этажа перед входом в квартиру 34 по адресу Санкт-Петербург, Северный пр. дом 4, корп. 1 и привести квартирный холл в первоначальное состояние в течение 4 (ЧЕТЫРЕХ) месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

Обязать Жердева Константина Викторовича за свой счет заделать дверные проемы и восстановить кирпичную кладку фасадных стен помещения № 4 квартиры № 34 по адресу Санкт-Петербург, Северный пр. дом 4, корп. 1, в местах прорубки дверных проемов для выхода на крышу дома в течение 4 (ЧЕТЫРЕХ) месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

Обязать Жердева Константина Викторовича снести за его собственный счет две пристройки, примыкающие к противоположным

7

стенам помещения № 4 квартиры № 34 по адресу Санкт-Петербург, Северный пр. дом 4, корп. 1, и привести крышу жилого дома в первоначальное состояние в течение 4 (ЧЕТЫРЕХ) месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с Жердева Константина Викторовича в пользу ТСЖ «Северное сияние» судебные расходы по оплате пошлины 4000 (четыре тысячи) руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Санкт-Петербургский городской суд через Выборгский районный суд Санкт - Петербурга в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:

С.Ю. Глазачева

Решение в окончательной форме принято 25.05.2015

