

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
23 августа 2018 года г. Таганрог

Таганрогский городской суд Ростовской области в составе:
председательствующего судьи Гриценко Ю.А.
при секретаре Востриковой Л.С.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к Администрации г. Таганрога о сохранении квартиры в переустроенном и перепланированном состоянии

УСТАНОВИЛ:

Истец [REDACTED] обратилась в суд с иском о сохранении в реконструированном состоянии квартиры. В обоснование требований указано, что [REDACTED] принадлежит на праве собственности квартира №, расположенная по адресу: <адрес>. В 1999 году в квартире №, расположенной по адресу: <адрес>, была произведена перепланировка и переустройство, которое заключалось в переустройстве внутренних сетей газоснабжения и отопления в результате отсоединения от централизованного отопления и монтажа системы автономного отопления с установкой в помещении коридора газового котла. Работы по переустройству в 1999г. осуществлены генеральным подрядчиком ЗАО «Ростовгастрой», строительно-монтажные работы выполнены в полном объеме в соответствии с проектом № [REDACTED] и требованиями СНиП, согласно акта приемки в эксплуатацию законченного строительного объекта от [REDACTED], акту № [REDACTED] первичного обследования технического состояния дымовых и вентиляционных каналов. По данным обследования МУП «БТИ» от [REDACTED] общая площадь квартиры составляет 81,4 кв.м, в том числе жилая 50,3 кв.м. Общая площадь спорной квартиры до перепланировки и переустройства составляла 81,7 кв.м. в том числе жилая 50,1 кв.м.. Истица обратилась в администрацию города Таганрога с просьбой согласования выполненного переустройства и перепланировки квартиры, но получили отказ от 26.03.2018 года.

[REDACTED] просит суд сохранить в переустроенном и перепланированном виде квартиру № по <адрес>

Истец [REDACTED] в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещена, представила суду заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель истца Букалов В.В., действующий на основании доверенности от [REDACTED] года, в судебном заседании исковые требования поддержал по основаниям, указанным в исковом заявлении, просил удовлетворить

Представитель Администрации г. Таганрога [REDACTED], действующий на основании доверенности в судебном заседании возражал против удовлетворения иска.

Третьи лица [REDACTED], в судебном заседании исковые требования считали обоснованными, не возражали против удовлетворения иска.

Исследовав представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам:

В соответствии с подпунктом 3 п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 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;

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме,

на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 ст. 26 Жилищного кодекса РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

В соответствии с п.6 ст. 26 Жилищного кодекса РФ предусмотренной частью 5 настоящей статьи решение о согласовании является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Пунктом 7.3.7 Строительных норм и правил РФ «здания жилые многоквартирные» (СНИП 31-01-2003), принятых и введенных в действие постановлением госстроя РФ от 23.07.2001 г., в квартирах и встроенных помещениях общественного значения многоквартирных жилых домов, кроме помещений детских и лечебных учреждений, допускается установка индивидуальных систем теплоснабжения с теплогенераторами на природном газе с закрытыми камерами сгорания.

Согласно раздела 1 Свода правил «Поквартирное теплоснабжение жилых зданий с теплогенераторами на газовом топливе» (СП -41-108-2004) использование поквартирных систем теплоснабжения с теплогенераторами на газовом топливе допускается по согласованию с территориальными органами Госпожнадзора МЧС России только в отношении жилых зданий высотой более 28 м (11 этажей и выше).

Представленные доказательства подтверждают, что [REDACTED] принадлежит 2/3 доли, [REDACTED] принадлежит 1/3 доля на праве собственности квартира №, расположенная по адресу: <адрес>, кастровый №, площадью 81,4 кв.м., на основании: договора передачи [REDACTED]. (л.д.22-27, 52-53).

[REDACTED] осуществила переход на индивидуальное отопление, для чего для перехода с центрального на индивидуальное отопление (л.д.37-40).

ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в городе Таганроге был разработан проект газоснабжения квартиры по вышеуказанному адресу (л.д.49-51).

[REDACTED] обратилась в Администрацию г. Таганрога с заявлением [REDACTED] о согласовании выполненного переустройства и сохранении в существующем состоянии жилого помещения. Решением Администрации города Таганрога [REDACTED] года было отказано в согласовании самовольно выполненного переустройства жилого помещения в связи с тем, что схемой теплоснабжения муниципального образования «Город Таганрог» на период до 2029 года, утвержденной постановлением Администрации города Таганрога от 15.06.2017 года №864, не предусмотрен переход вышеуказанного дома на отопление расположенных в нем жилых помещений с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии (л.д.28-29).

Согласно ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования, распоряжения имуществом. 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 охраняемые законом интересы других лиц.

В соответствии с ч. 4 ст.17 ЖК РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии с п.п. 1,2 ст. 25 Жилищного кодекса РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей,

санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с п.п. 1,4 статьи 29 Жилищного кодекса РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.

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.

Истцы предоставили суду протокол и решения собственников в виде бюллетеней голосования от [REDACTED] года дома № по <адрес> по вопросу сохранения выполненной истцами перепланировки в квартире №, согласно которым собственники квартир не возражают против сохранения выполненной [REDACTED] реконструкции (л.д.33-35).

Согласно техническому паспорту по состоянию на [REDACTED] год квартира № по <адрес> имеет общую площадь 81,40 кв.м., в том числе жилую 50,30 кв.м.. (л.д.8-12).

Согласно выводам заключения эксперта [REDACTED] от [REDACTED] выполненное переустройство в квартире № по индивидуальной поквартирной разводке отопления положительно отразилось на улучшении гидравлического режима во внутридомовой системе теплоснабжения, а также на качестве теплоснабжения собственников квартир многоквартирного жилого дома по адресу: <адрес> так как тепловая энергия потребляемая радиаторами квартиры № за счет изменения схемы теплоснабжения с закольцовкой внутренней разводки отопительной системы в исследуемой квартире. Отключение от вертикальных стояков системы теплоснабжения, которые демонтированы в квартире № тепловая энергия равномерно распределяется на оставшихся потребителей от демонтированных транзитных стояков, не ухудшает общего состояния существующей системы теплоснабжения многоквартирного жилого дома и не ухудшает качество теплоснабжения жилых и нежилых помещений дома, а также не влияет на эксплуатацию общих тепловых сетей.

Строительные конструкции после выполненного переустройства и перепланировки в квартире № по <адрес> на момент осмотра, обладают прочностью устойчивостью, деформации строительных конструкций не выявлено, сети инженерно-технического обеспечения находятся в исправном состоянии, что соответствует ст. 7 федерального закона N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Выполненные работы по переустройству и перепланировки квартиры № не нарушили несущую способность конструктивных элементов дома в целом и не создают угрозу жизни и здоровью граждан, система отопления обеспечивает равномерное нагревание воздуха в помещениях квартиры (л.д.240-253)

Заключение эксперта не находится в противоречии с другими доказательствами по делу, в частности с техническими документами, подтверждающими состояние конструкций дома. Представленные суду доказательства в своей совокупности подтверждают, что произведенная реконструкция квартиры не нарушает строительных норм и правил, требований закона, права и законные интересы граждан, не создает угрозу жизни и здоровья граждан, строение в реконструированном состоянии соответствует виду разрешенного использования земельного участка, поэтому квартиру в реконструированном состоянии можно сохранить.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования [REDACTED] к Администрации г. Таганрога о сохранении квартиры в переустроенном и перепланированном состоянии удовлетворить частично.

Сохранить в переустроенном виде квартиру № общей площадью 81,4 кв.м., расположенную по адресу: <адрес> принадлежащую на праве собственности [REDACTED] в переустроенном и перепланированном состоянии в части установки индивидуального отопительного прибора.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме в Ростовский областной суд через Таганрогский городской суд.

Председательствующий судья подпись Гриценко Ю.А.

Решение суда в окончательной форме принято [REDACTED]