

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Ростов-на-Дону

07 мая 2025 года

Пролетарский районный суд г. Ростова-на-Дону в составе:
председательствующего судьи Борзиловой Е.В.,
при секретаре судебного заседания [REDACTED],

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению [REDACTED] к Администрации Пролетарского района г. Ростова-на-Дону о сохранении жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии,

УСТАНОВИЛ:

Истец [REDACTED] обратился в суд ссылаясь на то, что является собственником квартиры № [REDACTED], расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 18-я Линия, д. [REDACTED], общей площадью 72,3 кв.м., КН [REDACTED], что подтверждается записью в ЕГРН от 13.09.2023 № [REDACTED]. В целях улучшения жилищных условий в квартире № [REDACTED], расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 18-я Линия, д. [REDACTED], без согласования с Администрацией Пролетарского района г. Ростова-на-Дону истец выполнил перепланировку и переустройство. В результате перепланировки и переустройства произошли следующие изменения объемно-планировочных решений квартиры: демонтирована ненесущая перегородка между коридором № 31, ванной № 30 и уборной № 29, демонтированы сантехнические приборы, выполнен монтаж перегородок и образован санузел № 29-30а площадью 1,5 кв.м. и жилая комната № 29-30 площадью 8,5 кв.м., в санузле № 29-30а выполнен монтаж душевой кабины, умывальника и унитаза; демонтированы ненесущие перегородки между жилой комнатой № 28, коридором № 28а и кухней № 28б, путем установки перегородок из ГКЛ образованы 2 жилых комнаты: № 28в площадью 10,2 кв.м., № 28д площадью 10,2 кв.м. и одна гостиная № 28б площадью 10,3 кв.м., в каждой комнате выделен совмещенный санузел, каждая комната имеет естественную инсоляцию и вентиляцию через оконный проем, вентиляция в санузлах с механическим побуждением осуществляется по смонтированным под потолком воздуховодам с подключением к вентиляционному каналу санузлов жилого дома; за счет демонтажа перегородок и монтажа новых образован коридор № 28-28а площадью 10,2 кв.м.; путем переустройства изменено функциональное назначение помещения кладовой № 34 на помещение кухни, выполнен монтаж сетей водоснабжения и канализации, а также воздуховода системы вентиляции с подключением к вентиляционному каналу кухонь жилого дома, в помещении установлена мойка и электрическая печь. Согласно техническому паспорту квартиры № [REDACTED], выполненному МУПТИиОН по состоянию на 24.12.2004, до перепланировки и переустройства, экспликация в квартире была следующая: № 28 жилая комната, площадью 25,9 кв.м.; № 28а коридор, площадью 9,5 кв.м.; № 28б кухня, площадью 12,2 кв.м.; № 29 уборная, площадью 2,4 кв.м.; № 30 ванная, площадью 3,2 кв.м.; № 31 коридор, площадью 7,2 кв.м.; № 34 кладовая, площадью 11,9 кв.м.. Итого общая площадь квартиры до перепланировки и переустройства 72,3 кв.м., в том числе жилая 25,9 кв.м.. ООО

Архитектурно-Кадастровое бюро «Грин Хоум» по заданию истца был изготовлен технический паспорт жилого помещения (квартиры) № [REDACTED] с изменениями ее конфигурации и внесением этих изменений в новый технический паспорт. Согласно техническому паспорту квартиры № [REDACTED] выполненному ООО Архитектурно-Кадастровое бюро «Грин Хоум» по состоянию на 31.10.2024, после перепланировки и переустройства экспликация в квартире следующая: № 28-28а коридор площадью 10,2 кв.м.; № 28б гостиная площадью 10,3 кв.м.; № (28б)а санузел площадью 2,0 кв.м.; № 28в жилая площадью 10,2 кв.м.; № 28г санузел площадью 2,0 кв.м.; № 28д жилая площадью 10,2 кв.м.; № 28е санузел площадью 1,9 кв.м.; № 29-30 жилая площадью 8,5 кв.м.; № (29-30)а санузел площадью 1,5 кв.м.; № 31 коридор площадью 2,8 кв.м.; № 34 кухня площадью 11,6 кв.м.. Итого общая площадь квартиры после перепланировки и переустройства 71,2 кв.м., в том числе жилая – 28,9 кв.м.. Истец просил суд сохранить самовольно переустроенное и перепланированное жилое помещение квартиру № [REDACTED], расположенную по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 18-я Линия, д. [REDACTED] в соответствии с техническим паспортом ООО Архитектурно-Кадастровое бюро «Грин Хоум» по состоянию на 31.10.2024 в следующей экспликации: № 28-28а коридор площадью 10,2 кв.м., № 28б гостиная площадью 10,3 кв.м., № (28б)а санузел площадью 2,0 кв.м., № 28в жилая площадью 10,2 кв.м., № 28г санузел площадью 2,0 кв.м., № 28д жилая площадью 10,2 кв.м., № 28е санузел площадью 1,9 кв.м., № 29-30 жилая площадью 8,5 кв.м., № (29-30)а санузел площадью 1,5 кв.м., № 31 коридор площадью 2,8 кв.м., № 34 кухня площадью 11,6 кв.м., общая площадь – 71,2 кв.м., в том числе жилая – 28,9 кв.м..

Истец [REDACTED], представитель истца Фатеева И.Н., действующая на основании доверенности, в судебное заседание не явились, представили заявление о рассмотрении дела в отсутствие истца с просьбой об удовлетворении заявленных требований.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о дате и времени рассмотрения дела.

Дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Исследовав представленные письменные доказательства и оценив эти доказательства с учетом требований закона об их допустимости, относимости и достоверности как в отдельности, так и в совокупности, а установленные судом обстоятельства, с учетом характера правоотношений сторон и их значимости для правильного разрешения спора, суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению в силу следующего.

Судом установлено и подтверждается выпиской из ЕГРН, что [REDACTED] принадлежит на праве собственности жилое помещение – квартира № [REDACTED], расположенная по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 18-я Линия, д. [REDACTED] общей площадью 72,3 кв.м., КН [REDACTED].

В целях улучшения жилищных условий [REDACTED] без согласования с Администрацией Пролетарского района г. Ростова-на-Дону выполнил перепланировку и переустройство.

В ст. 25 ЖК РФ указано, что переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых

помещений, в том числе в случаях, предусмотренных ст. 40 ЖК РФ, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения). В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений. Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

В соответствии с п. 1.7.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденного Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 (далее Правила), перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство и переоборудование существующих тамбуров.

Согласно ч. 1 ст. 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства РФ по согласованию с органом МСУ на основании принятого им решения.

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии решения органа местного самоуправления о согласовании переустройства и (или) перепланировки, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки (ч. 1 ст. 29 ЖК РФ).

В п. 1.7.2 Правил установлено, что не допускается переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие 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. Также не допускается перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

В соответствии с ч. 4 ст. 29 ЖК РФ на основании решения суда помещение в многоквартирном доме 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 РФ предусматривает возможность сохранения самовольно перепланированного и переустроенного жилого помещения в перепланированном и переустроенном 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.

В материалы гражданского дела истцом предоставлено экспертное заключение экспертного бюро ООО «СИТИ-эксперт».

По результатам проведенных исследований эксперт сделал выводы о том, что строительные работы, проводимые в квартире № [REDACTED], расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 18-я Линия, д. [REDACTED], соответствуют действующим строительным, санитарным, пожарным, градостроительным нормам и правилам; после выполненных перепланировки и переустройства, конструкции квартиры № [REDACTED] и жилого дома в целом соответствуют требованиям ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ

«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Поскольку, проверка фактов, изложенных в исковом заявлении [REDACTED], возможна лишь путем разрешения вопросов, требующих специальных познаний, судом по делу была назначена и проведена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО «ЛОГОС».

Согласно заключению ООО «ЛОГОС» № [REDACTED] от [REDACTED], произведенная перепланировка и переоборудование в квартире № [REDACTED] по ул. 18-я Линия, д. [REDACTED] в г. Ростове-на-Дону действующим санитарным, градостроительными пожарным нормам и правилам соответствует, жизни и здоровью граждан не угрожает.

Суд полагает, что экспертное заключение соответствует требованиям, предъявляемым к заключениям, экспертиза проведена экспертом, имеющим соответствующий стаж работы в экспертной деятельности, заключение содержит обоснование и выводы на поставленные судом вопросы, эксперт предупрежден об ответственности по ст. 307 УК РФ.

На основании ст.ст. 12, 56 ГПК РФ гражданское судопроизводство осуществляется на основании равноправия и состязательности сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которых она основывает свои требования и возражения.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В силу требований ч. 2 ст. 195 ГПК РФ суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

На основании ч. ч. 1 и 3 ст. 67 ГПК РФ суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

В соответствии с ч. 2 ст. 86 ГПК РФ заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в ст. 67 ГПК РФ.

При разрешении данного спора, суд считает возможным положить в основу решения экспертное заключение № [REDACTED] от [REDACTED], произведенное ООО «ЛОГОС», по следующим основаниям: заключение содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы содержат ответы на поставленные вопросы, экспертиза проведена на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании предоставленных сторонами по делу доказательствами, с осмотром исследуемой квартиры. Заключение сделано квалифицированным специалистом и доказательств, опровергающих выводы, изложенные в нем, Ответчиком в ходе судебного разбирательства не представлено, в связи с чем, оснований сомневаться в правильности выводов, указанных в заключении, у суда не имеется.

Таким образом, учитывая выводы судебной экспертизы, вид произведенных работ, а также принимая во внимание отсутствие нарушения прав и законных интересов граждан, угрозы их жизни и здоровью, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований [REDACTED] к Администрации Пролетарского района г. Ростова-на-Дону о сохранении жилого помещения в

перепланированном и переустроенном состоянии, которые соответствуют требованиям строительных норм и правил.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования [REDACTED] к Администрации Пролетарского района г. Ростова-на-Дону о сохранении жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии – удовлетворить.

Сохранить самовольно переустроенное и перепланированное жилое помещение – квартиру № [REDACTED] по ул. 18-я Линия, д. [REDACTED] в г. Ростове-на-Дону кадастровый номер [REDACTED], в следующей экспликации: № 28-28а коридор площадью 10,2 кв.м., № 28б гостиная площадью 10,3 кв.м., № (28б)а санузел площадью 2,0 кв.м., № 28в жилая площадью 10,2 кв.м., № 28г санузел площадью 2,0 кв.м., № 28д жилая площадью 10,2 кв.м., № 28е санузел площадью 1,9 кв.м., № 29-30 жилая площадью 8,5 кв.м., № (29-30)а санузел площадью 1,5 кв.м., № 31 коридор площадью 2,8 кв.м., № 34 кухня площадью 11,6 кв.м., общая площадь – 71,2 кв. м., в том числе жилая – 28,9 кв.м..

Решение может быть обжаловано в Ростовский областной суд через Пролетарский районный суд г. Ростова-на-Дону в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья

«подпись»

Е.В. Борзилова

