

№ 2-2900/2024

61RS0005-01-2024-004307-66

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

«22» июля 2024 года Октябрьский районный суд г. Ростова-на-Дону в составе: председательствующего судьи Агрба Д.А., при секретаре [REDACTED] с участием представителя [REDACTED], Фатеевой И.Н., действующей на основании доверенности, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к Администрации Октябрьского района г. Ростова-на-Дону о сохранении жилых помещений в переустроенном, перепланированном состоянии,

установил:

[REDACTED] обратилась в суд с исковым заявлением к Администрации Октябрьского района г. Ростова-на-Дону о сохранении жилых помещений в переустроенном, перепланированном и объединенном состоянии, ссылаясь на то, что она является собственником квартир № [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]) и [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]) в коммунальной квартире квартиры № [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]), расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, дом [REDACTED], что подтверждается выпиской из ЕГРН.

В целях благоустройства и улучшения жилищно-бытовых условий истцом были выполнены переустройство, перепланировка и объединение комнат. В результате перепланировки произошли следующие изменения объемно-планировочных решений жилых комнат: за счет демонтажа деревянной перегородки между жилой комнатой № [REDACTED] и встроенным шкафом № [REDACTED] увеличена площадь жилой комнаты № [REDACTED] до 9,8 кв.м.; за счет демонтажа деревянной перегородки между жилой комнатой № [REDACTED] и встроенным шкафом № [REDACTED] увеличена площадь жилой комнаты № [REDACTED] до 12,3 кв.м.; в ненесущей гипсолитовой перегородке между комнатой № [REDACTED] и комнатой № [REDACTED] выполнен дверной проем; в жилой комнате № [REDACTED] заложен дверной проем; в жилых комнатах № [REDACTED] и № [REDACTED] демонтированы раковины и все инженерные коммуникации. В результате перепланировки произошло объединение жилых комнат № [REDACTED] и № [REDACTED] в связанное жилое помещение площадью 22,1 кв.м.

Истец обратилась в Администрацию Октябрьского района г. Ростова-на-Дону по вопросу сохранения квартиры в перепланированном состоянии, однако ответчик рекомендовал за узаконением перепланировки обратиться в суд.

Ссылаясь на то, что выполненные работы по перепланировке квартиры по своим конструктивным элементам, объемно-планировочному и инженерному решению соответствуют требованиям СНиП и СанПиН, перепланировка квартиры не нарушает права и законные интересы граждан, не создает угрозу для жизни и здоровья живущих в доме граждан, истец просит суд сохранить переустроенные, перепланированные и объединенные жилые комнаты № [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]) и [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]) в коммунальной квартире квартиры № [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]), расположенные по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, дом [REDACTED], в соответствии с техническим паспортом ООО Архитектурно-Кадастровое бюро «Грин Хоум» по состоянию на 15.05.2024г, в следующей экспликации: № [REDACTED] - жилая площадью 9,8 кв.м., № [REDACTED] - жилая площадью 12,3 кв.м., площадь объединенных комнат - 22,1 кв.м.

82

Истец [REDACTED] в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, предоставила заявление о слушании дела в её отсутствие, поэтому дело рассмотрено в отсутствие истца в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Представитель истца по доверенности в судебном заседании исковые требования поддержала и просила их удовлетворить, дав пояснения аналогичные доводам иска.

Представитель ответчика Администрации Октябрьского района г. Ростова-на-Дону в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, что подтверждается материалами настоящего дела, поэтому дело рассмотрено в отсутствие представителя ответчика в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы данного дела, суд находит требования иска правомерными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Положения ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации обязывают собственника жилого помещения нести бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Согласно ч. 4 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок проведения перепланировки и переустройства жилого помещения регламентирован ч. 2 и 2.1 ст. 26 ЖК РФ.

В ст. 25 ЖК РФ даны определения двух понятий - переустройство и перепланировка.

Переоборудование /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. Более подробно данное понятие раскрывается в Постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 17 0 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Под перепланировкой жилого помещения понимается изменение его конфигурации, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. 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 помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

В соответствии с ч. 1 ст. 29 Жилищного кодекса РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии оснований, предусмотренных 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.

Согласно пункту 3 статьи 29 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое

83
помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

В силу п. 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.

В силу ч.2 ст. 40 ЖК РФ 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.

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

Как установлено в судебном заседании и подтверждается материалами дела, истец [REDACTED] является собственником квартир № [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]) и [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]) в коммунальной квартире квартиры № [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]), расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, дом [REDACTED], что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Из исследованных в судебном заседании материалов дела судом установлено, что согласно техническому паспорту МУПТИ и ОН квартиры на 17.04.2024 до перепланировки исследуемая квартира состояла из следующих помещений:

- коридор №30 площадью 12,3 кв. м.;
- встроенный шкаф №31 площадью 0,5 кв.м.;
- встроенный шкаф №32 площадью 0,5 кв.м.;
- коридор №33 площадью 2,0 кв. м.;
- туалет №34 площадью 0,9 кв. м.;
- душевая №35 площадью 1,2 кв. м.;
- кухня №36 площадью 10,0 кв. м.;
- встроенный шкаф №37 площадью 0,2 кв.м.;
- встроенный шкаф №38 площадью 0,2 кв.м.;
- встроенный шкаф №39 площадью 0,2 кв.м.;
- жилая комната №22 площадью 8,9 кв.м.;
- подсобная №23 площадью 0,6 кв.м.;
- жилая комната №24 площадью 11,3 кв.м.;
- встроенный шкаф №25 площадью 0,6 кв.м.;
- встроенный шкаф №26 площадью 0,6 кв.м.;
- жилая комната №27 площадью 9,2 кв.м.;
- жилая комната №28 площадью 11,5 кв.м.;
- встроенный шкаф №29 площадью 0,6 кв.м.;
- жилая комната №40 площадью 13,1 кв.м.;
- встроенный шкаф №41 площадью 0,6 кв.м.;
- жилая комната №42 площадью 15,1 кв.м.;
- встроенный шкаф №43 площадью 0,6 кв.м.;

Общая площадь квартиры до перепланировки, согласно техническому паспорту, составляла 100,7 кв.м., жилая – 69,1 кв.м.

В целях благоустройства и улучшения жилищно-бытовых условий истцом были выполнены переустройство, перепланировка и объединение комнат. В результате перепланировки произошли следующие изменения объемно-планировочных решений жилых

комнат: за счет демонтажа деревянной перегородки между жилой комнатой №1 и встроенным шкафом №2 увеличена площадь жилой комнаты №2 до 9,8 кв.м.; за счет демонтажа деревянной перегородки между жилой комнатой №3 и встроенным шкафом №4 увеличена площадь жилой комнаты №3 до 12,3 кв.м.; в несущей гипсолитовой перегородке между комнатой №5 и комнатой №6 выполнен дверной проем; в жилой комнате №7 заложен дверной проем; в жилых комнатах №8 и №9 демонтированы раковины и все инженерные коммуникации. В результате перепланировки произошло объединение жилых комнат №10 и №11 в связанное жилое помещение площадью 22,1 кв.м.

Согласно техническому паспорту МУПТИ и ОН квартиры по состоянию на 15 мая 2024 года после перепланировки и переустройства исследуемая квартира состоит из следующих помещений:

- коридор №30 площадью 12,3 кв. м.;
- встроенный шкаф №31 площадью 0,5 кв.м.;
- встроенный шкаф №32 площадью 0,5 кв.м.;
- коридор №33 площадью 2,0 кв. м.;
- санузел №34 площадью 0,9 кв. м.;
- душевая №35 площадью 1,2 кв. м.;
- кухня №36 площадью 10,0 кв. м.;
- встроенный шкаф №37 площадью 0,2 кв.м.;
- встроенный шкаф №38 площадью 0,2 кв.м.;
- встроенный шкаф №39 площадью 0,2 кв.м.;
- жилая комната №22-23 площадью 9,4 кв.м.;
- жилая комната №24-25 площадью 12,5 кв.м.;
- жилая комната №26-27 площадью 9,8 кв.м.;
- жилая комната №28-29 площадью 12,3 кв.м.;
- жилая комната №40-41 площадью 13,9 кв.м.;
- жилая комната №42-43 площадью 15,9 кв.м.;

Общая площадь квартиры после перепланировки стала составлять 101,8 кв.м., жилая – 73,8 кв.м.

Истец обратилась в Администрацию Октябрьского района г. Ростова-на-Дону по вопросу сохранения квартиры в перепланированном состоянии, однако получила отказ, поскольку перепланировка выполнена самовольно и отсутствует решение о согласовании перепланировки данного жилого помещения.

В целях обоснования требований о том, что сохранение жилого помещения в перепланированном состоянии не нарушает строительных норм и правил и соответствует прочим техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, истцом предоставлено заключение экспертизы от 28 мая 2024 года № 15/05/24-СТЭ, выполненное ООО «СИТИ-эксперт».

Согласно заключению от 28 мая 2024 года № 15/05/24-СТЭ, при перепланировке несущие конструкции в квартире не затронуты. Деформация несущих конструкций в результате производства работ не выявлено. Несущая способность и пространственная жесткость конструкций жилого дома не нарушена. Несущие конструкции квартиры №1 в соответствии с категориями по техническому состоянию, приведенными в СП-13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», находятся в работоспособном техническом состоянии, конструкции соответствуют требованиям СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87» (с Изменением №1).

После перепланировки объемно-планировочные решения квартиры не противоречат требованиям СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные», актуализация СНиП 31-01-2003. Вентиляционные шахты переоборудованием не затронуты и соответствуют СНиП

85

I 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», актуализированная редакция СНиП 41-01-2003. Параметры микроклимата и инсоляция жилых помещений соответствуют гигиеническим нормативам СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение». Жилые помещения имеют эвакуационные пути, соответствующие требованиям Федерального закона Российской Федерации от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и СП 1.13130.2020 «Система противопожарной защиты. Эвакуационные пути». После выполненной перепланировки конструкции жилых помещений и жилого дома в целом соответствуют требованиям Федерального закона от 30.12.2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд не усматривает оснований ставить под сомнение достоверность заключения экспертизы, поскольку экспертиза проведена компетентными экспертами, обладающими специальными познаниями в объеме, требуемом для ответов на поставленные вопросы. Кроме того, обоснованность данного заключения ответчиком не опровергнута.

Необходимо отметить, что в судебном заседании судом не установлено, что перепланировка спорной квартиры, собственником которой является истец, нарушили чьи-либо права и законные интересы, либо создали угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона обязана доказать обстоятельства, на которые ссылается в обоснование своих утверждений.

Однако ответчик вопреки положению вышеприведенной нормы не представил доказательств, опровергающих возможность сохранения квартиры в перепланированном состоянии. Доказательств обратному суду представлено также не было.

При таких обстоятельствах суд считает исковые требования истца законными и обоснованными, а потому подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст. 12, 56, 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Сохранить переустроенные, перепланированные и объединенные жилые комнаты № [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]) и [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]) в коммунальной квартире № [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]), расположенные по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, дом [REDACTED], в соответствии с техническим паспортом ООО Архитектурно-Кадастровое бюро «Грин Хоум» по состоянию на 15.05.2024г, в следующей экспликации: № [REDACTED] - жилая площадью 9,8 кв.м., № [REDACTED] - жилая площадью 12,3 кв.м., площадь объединенных комнат - 22,1 кв.м.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ростовский областной суд через Октябрьский районный суд г. Ростова-на-Дону в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Судья: [REDACTED]

Подлинный документ подшит
в материал № 2-2900/2024
и находится в производстве (архиве)
Октябрьского районного суда
г. Ростова-на-Дону

Мотивированное решение изготовлено 23 июля 2024 года.

