

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

7 июля 2025 года

г.Ростов-на-Дону

Кировский районный суд города Ростова-на-Дону в составе:  
председательствующего судьи Шандецкой Г.Г.,  
при секретаре [REDACTED]

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2334/2025 по иску [REDACTED] к Администрации Кировского района г. Ростова-на-Дону, третье лицо Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, о сохранении жилого помещения в перепланированном и реконструированном состоянии.

УСТАНОВИЛ:

Истец [REDACTED] обратилась в суд ссылаясь на то, что является собственником квартиры № [REDACTED] расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Красных Зорь, дом [REDACTED], общей площадью 33,2 кв.м., кадастровый номер [REDACTED], что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 01.04.2015г. № [REDACTED] (выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14.05.2024г.).

В целях улучшения жилищных условий в квартире № [REDACTED] расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Красных Зорь, дом [REDACTED], без согласования с Администрацией Кировского района г. Ростова-на-Дону были выполнены переустройство и реконструкция. В результате ремонтно-строительных работ произошли следующие изменения объемно-планировочных решений квартиры: стены холодной веранды № 8х утеплены пеноблоком, выполнен монтаж оконных блоков из ПВХ, вентиляционного канала в стене и образовано помещение кухни № 8 площадью 7,2 кв.м.; ступени на входе в квартиру демонтированы и вместо них возведена пристройка с размерами 1,2\*1,5 в которой размещено помещение коридора № 9 площадью 1,5 кв.м.; в помещении кухни смонтированы трубы водопровода и канализации, установлена мойка с сантехническими приборами, выполнен монтаж системы водяного отопления, установлены радиаторы отопления, выполнено подключение газовой печи к трубопроводу; после переноса газовой печи в помещение № 8 изменено функциональное назначение помещения № 2-3-6 на коридор; в помещении жилой комнаты № 4 заложен оконный проем кирпичной кладкой.

В связи с чем, истец просил суд сохранить самовольно переустроенное и реконструируемое жилое помещение – квартиру № [REDACTED] по ул. Красных Зорь, дом [REDACTED] в г. Ростове-на-Дону (кадастровый номер [REDACTED]), в соответствии с техническим паспортом ООО Архитектурно-Кадастровое бюро «Грин Хоум» по состоянию на 27.01.2024г. в следующей экспликации: № 1 Кладовая площадью 2,7 кв.м., № 2-3-6 Коридор площадью 9,7 кв.м., № 4 Жилая площадью 10,0 кв.м., № 5 Санузел площадью 3,0 кв.м., № 7 Жилая площадью 6,8 кв.м., № 8 Кухня площадью 7,2 кв.м., № 9 Коридор площадью 1,5 кв.м., общая площадь квартиры после переустройства и реконструкции – 40,9 кв.м., в том числе жилая – 16,8 кв.м.

В ходе судебного заседания Истцом были уточнены иски требования. Истец просила сохранить самовольно переустроенное и реконструируемое жилое помещение – квартиру № [REDACTED] по ул. Красных Зорь, дом [REDACTED] в г. Ростове-на-Дону (кадастровый номер [REDACTED]), в соответствии с техническим паспортом ООО Архитектурно-Кадастровое бюро «Грин Хоум» по состоянию на 27.01.2025г. в следующей экспликации: № 1 Кладовая площадью 2,7 кв.м., № 2-3-6-8 Кухня-столовая площадью 17,7 кв.м., № 4

Жилая площадью 10,0 кв.м., № 5 Санузел площадью 3,0 кв.м., № 7 Жилая площадью 6,8 кв.м., № 9 Коридор площадью 1,5 кв.м., общая площадь квартиры после переустройства и реконструкции – 41,7 кв.м., в том числе жилая – 16,8 кв.м.

Истец [REDACTED] в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Представитель Истца Фатеева И.Н. в судебное заседание явилась, просила уточненные исковые требования удовлетворить в полном объеме, приобщила акт осмотра объекта ООО ЦСЭ «Прайм» об устранении нарушений.

Ответчик в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Выслушав лиц, участвующих в рассмотрении дела, 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] расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Красных Зорь, дом [REDACTED], общей площадью 33,2 кв.м., кадастровый номер [REDACTED].

Представитель Истца Фатеева И.Н. пояснила суду, что в целях улучшения жилищных условий [REDACTED] без согласования с Администрацией Кировского района г. Ростова-на-Дону выполнила переустройство и реконструкцию вышеуказанного жилого помещения.

Согласно техническому паспорту квартиры № [REDACTED], выполненному МУПТИиОН по состоянию на 24.12.2004г., 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 Кадовая, 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 МУПТИиОН по состоянию на 12.01.2009г., до переустройства и реконструкции помещения в квартире имели следующие характеристики:

№ 1 Коридор, площадью 2,8 кв.м.;

№ 4 Жилая комната, площадью 9,9 кв.м.;

№ 5 Совмещенный санузел, площадью 3,0 кв.м.;

№ 7 Жилая комната, площадью 7,1 кв.м.;

№ 2-3-6 Кухня, площадью 10,4 кв.м.;

№ 8х Веранда, площадью 7,6 кв.м.

Итого: Общая площадь квартиры до переустройства и реконструкции – 33,2 кв.м., в том числе жилая – 17,0 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 № ● выполненному ООО Архитектурно-Кадастровое бюро «Прин Хоум» по состоянию на 27.01.2024г., после переустройства и реконструкции экспликация в квартире следующая:

№ 1 Кладовая, площадью 2,7 кв.м.;

№ 2-3-6 Коридор, площадью 9,7 кв.м.;

№ 4 Жилая, площадью 10,0 кв.м.;

№ 5 Санузел, площадью 3,0 кв.м.;

№ 7 Жилая, площадью 6,8 кв.м.;

№ 8 Кухня, площадью 7,2 кв.м.;

№ 9 Коридор, площадью 1,5 кв.м.

Итого: Общая площадь квартиры после переустройства и реконструкции – 40,9 кв.м., в том числе жилая – 16,8 кв.м.

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 изменений 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.

Согласно п. 14 ст. 1 ГрК РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) представляет собой изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В силу подпункта 4 пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Согласно ст. 222 ГК РФ, самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

В соответствии с п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

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 Российской Федерации предусматривает возможность сохранения самовольно переустроенного и реконструируемого жилого помещения в переустроенном и реконструируемом 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.

Судом была назначена строительно-техническая экспертиза. Проведение экспертизы было поручено ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ».

По результатам судебной строительно-технической экспертизы – заключения комиссии экспертов № [REDACTED] от [REDACTED] года были выявлены нарушения.

После устранения Истцом нарушений и проведения дополнительного обследования было установлено, что строительные работы, проводимые в квартире № [REDACTED] расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Красных Зорь, дом [REDACTED], соответствуют действующим строительным, санитарным, пожарным, градостроительным нормам и правилам; после выполненных переустройства и реконструкции, конструкции квартиры № [REDACTED] 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, что подтверждается актом № [REDACTED] осмотра объекта исследования от [REDACTED].

На основании статей 12, 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации гражданское судопроизводство осуществляется на основании равноправия и состязательности сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которых она основывает свои требования и возражения.

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 частью 2 статьи 86 ГПК РФ заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 ГПК РФ.

При разрешении данного спора, суд считает возможным положить в основу решения заключение комиссии экспертов № [REDACTED] от [REDACTED] г. и акт осмотра объекта исследования № [REDACTED] от [REDACTED], произведенное ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ», 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 доказательства, опровергающие 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 Кировского района г. Ростова-на-Дону о сохранении жилого помещения в переустроенном и реконструируемом состоянии, которые соответствуют требованиям строительных норм и правил.

Руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд.

РЕШИЛ:

Исковые требования [REDACTED] — удовлетворить.

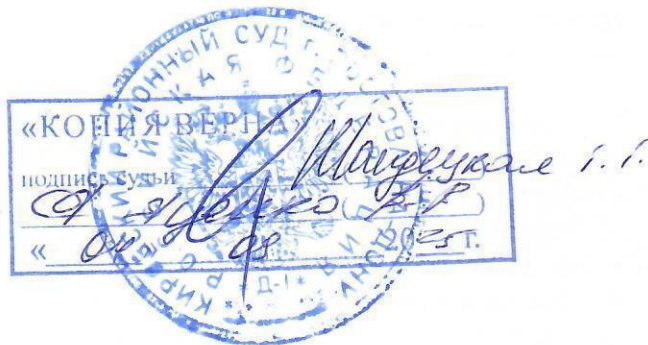
Сохранить самовольно переустроенное и реконструируемое жилое помещение квартиру № [REDACTED] по ул. Красных Зорь, дом [REDACTED] в г. Ростове-на-Дону (кадастровый номер [REDACTED], в соответствии с техническим паспортом ООО Архитектурно-Кадастровое бюро «Грин Хоум» по состоянию на 27.01.2025г. в следующей экспликации: № 1 Кладовая площадью 2,7 кв.м., № 2-3-6-8 Кухня-столовая площадью 17,7 кв.м., № 4 Жилая площадью 10,0 кв.м., № 5 Санузел площадью 3,0 кв.м., № 7 Жилая площадью 6,8 кв.м., № 9 Коридор площадью 1,5 кв.м., общая площадь квартиры после переустройства и реконструкции — 41,7 кв.м., в том числе жилая — 16,8 кв.м.

Решение может быть обжаловано в Ростовский областной суд через Кировский районный суд города Ростова-на-Дону в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы.

Судья

Шандецкая Г.Г.

Решение суда в окончательной форме принято 21.07.2025 года.



Подлинный документ подшит в материалы дела № 2-2334/16 и находится в Кировском районном суде г. Ростова-на-Дону



наименование федерального суда  
Пронумеровано и ск  
печать  
Подпись