

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

12 ноября 2020 года

Центральный районный суд г. Читы в составе:

председательствующего судьи Епифанцевой С.Ю.,

при секретаре судебного заседания Рассудовой Ю.В.,

с участием представителя истца ООО УО «Каштак» Гордеевой Е.А., действующей на основании доверенности от 08.04.2020г., ответчика Заклякова А.Г., его представителя Маринович А.В., представителя третьих лиц – администрации городского округа «Город Чита», Комитета городского хозяйства администрации городского округа «Город Чита» Соляникова А.В., действующего на основании доверенностей от 31.12.2019г. и от 27.05.2020г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Чите гражданское дело по иску ООО УО «Каштак» к Заклякову Александру Георгиевичу о признании незаконными работ и возложении обязанности демонтировать остекление балкона в жилом помещении,

У С Т А Н О В И Л:

Истец обратился с вышеназванным иском в суд, ссылаясь на следующее. Закляков А.Г. является нанимателем по договору социального найма <адрес> мкр. Гвардейский в г. Чите, которая находится в муниципальной собственности городского округа «Город Чита». В ходе проведенной ООО УО «Каштак» проверки (обследования) указанного жилого помещения выявлено самовольное, без получения необходимых разрешительных документов, остекление Закляковым А.Г. балкона квартиры. С составленными актами (от ДД.ММ.ГГГГ и от ДД.ММ.ГГГГ) Закляков А.Г. не согласился и добровольно демонтировать остекление балкона отказался. На соответствующее письменное требование ООО УО «Каштак» (от 20.11.2019г. и от 06.12.2019г.) о демонтаже незаконного остекления, Закляков А.Г. не ответил. Учитывая, что замена ограждения балкона и его остекление произведены ответчиком самовольно, разрешительной документации, согласованной и утвержденной в установленном порядке не имеется, сведений о безопасности выполненных работ не имеется, в связи с чем, нарушаются права других собственников многоквартирного дома, а также неограниченного круга лиц, поскольку остекление балкона выполненным ответчиком способом не внесено в паспорт фасада дома и ему противоречит, а также нарушает архитектурный стиль города. В связи с чем, просит суд признать незаконными выполненные работы по остеклению балкона по адресу: <адрес>, мкр. Гвардейский, <адрес>, обязать Заклякова А.Г. в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу демонтировать остекление балкона в жилом помещении, расположенном по адресу: <адрес>, мкр. Гвардейский, <адрес>.

В судебном заседании представитель истца Гордеева Е.А. иск поддержала по изложенным в нем доводам.

В судебном заседании ответчик Закляков А.Г., его представитель по устному ходатайству Маринович А.В. заявленные требования не признали, просили в удовлетворении иска отказать в связи с его необоснованностью по доводам письменного отзыва (л.д. 63-64), указав, что остекление балкона было осуществлено в 1990 годах, с указанного времени

никто требований о незаконного его возведения не предъявлял, кроме того, указал, что остекление балконов произведено в большинстве квартир многоквартирного дома, но требования о демонтаже остекления балкона заявлены только к нему.

Представитель третьего лица администрации городского округа «Город Чита» Комитета городского хозяйства администрации городского округа «Город Чита» Соляников А.В. в судебном заседании поддержал доводы ранее представленного отзыва, указав, что при изложенных выводах представленного экспертного заключения ООО «Индекс-Чита» оснований для удовлетворения иска не имеется. (л.д. 76-78).

Третьи лица Комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита», Комитет градостроительной политики администрации городского округа «Город Чита», о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом. От представителя Комитет градостроительной политики администрации городского округа «Город Чита» поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ, суд, признав уведомление лиц, участвующих в деле, надлежащим, рассмотрел дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав истца, объяснения ответчика, третьего лица, исследовав материалы дела, оценив и проанализировав в совокупности все исследованные в судебном заседании доказательства в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что ООО УО «Каштак» осуществляет управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: <адрес>, мкр. Гвардейский, <адрес>.

Истец Закляков А.Г. является нанимателем <адрес> мкр. Гвардейский в г. Чите, проживает и зарегистрирован в ней, что не оспаривали стороны. Согласно выписке из реестра муниципального имущества указанная квартира находится в собственности городского округа «Город Чита», что подтверждается выпиской из реестра муниципального имущества от 30.07.2020г.

В ходе обследования ООО УО «Каштак» 18.11.2019г., ДД.ММ.ГГГГ фасада здания по адресу: г. Чита, мкр. Гвардейский, <адрес>, истцом было установлено, что балкон <адрес> имеет остекление, на балконе имеется шкаф, о чем истцом были составлены акты обследования объекта от 18.11.2019г. и 26.02.2020г. Данное обстоятельство ответчиком не оспаривается.

20.11.2019г., ДД.ММ.ГГГГ ООО УО «Каштак» в адрес ответчика были направлены предписания об устранении нарушений, а именно демонтировать незаконно установленное остекление балкона и убрать предметы домашнего обихода (шкаф).

В связи с тем, что указанные предписания Закляковым А.Г. выполнены не были истец обратился в суд с указанным иском, в обоснование ссылаясь на то, что техническим паспортом на жилой <адрес> мкр. Гвардейский в г. Чите устройство остекления балконов не предусмотрено, ответчиком не представлено технического заключения о возможности переоборудования балкона путем его остекления, о соответствии выполненных на балконе строительно-монтажных работ требованиям действующих СНиП, безопасности увеличивающейся нагрузки на плиты перекрытия и несущие конструкции здания, отсутствия угрозы в связи с этим жизни и здоровью проживающих в доме граждан и третьих лиц, нарушение архитектурного стиля города, а также отсутствие согласия с собственниками указанного жилого дома.

В силу ст. 12 ГК РФ нарушенное право подлежит восстановлению либо защите способами, в частности путем признания права, восстановления положения, существовавшего до

нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, прекращения или изменения правоотношения.

В силу положений ст. 3 ГПК РФ и ст. 11 ГК РФ заинтересованное лицо имеет право на обращение в суд с целью защиты нарушенного права или предотвращения угрозы нарушения права.

Анализ указанных правовых норм свидетельствует о том, что право обращения в суд с требованием, направленным на устранение последствий незаконного переустройства, принадлежит не любому лицу, а лишь заинтересованному лицу, то есть лицу, чьи права в результате указанного переустройства нарушены или находятся под угрозой нарушения, либо лицу, право которого на предъявление соответствующего иска специально предусмотрено законом.

При разрешении требований лица, чьи права в результате переустройства нарушены или находятся под угрозой нарушения, к обстоятельствам, имеющим значение для дела, относится не только установление факта законности либо незаконности переустройства жилого помещения, принадлежащего другому собственнику, но и обстоятельства реального нарушения прав истца указанными действиями, создания собственнику препятствий в пользовании его имуществом, установления соразмерности предлагаемого способа устранения степени нарушения права с учетом соблюдения баланса интересов сторон.

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ, а также № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», общим имуществом являются балконные плиты, тогда как помещения балкона общим имуществом не являются.

Согласно ч. 2 ст. 25 ЖК РФ перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

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, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (абз. 3 п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170).

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ). Переоборудование жилых помещений может включать в себя установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения (абз. 2 п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда).

В соответствии с ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

В силу ст. 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, 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.

В соответствии с пунктами 1.7.2., 1.7.4. и 4.2.4.9. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170 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, не допускаются.

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 со ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст. 60 ГПК РФ обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 79 Гражданского процессуального кодекса РФ при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Определением суда от 12.08.2020 года по ходатайству стороны ответчика по делу была назначена судебная техническая экспертиза, проведение которой было получено экспертам ООО «Индекс-Чита».

Из экспертного заключения № от ДД.ММ.ГГГГ, проведенного экспертом ООО «Индекс-Чита» следует, что остекление балкона, примыкающего к <адрес> по адресу: <адрес>, мкр. Гвардейский, <адрес>, соответствует утвержденным в Российской Федерации нормам СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная информация СНиП 31-01-2003, ГОСТ Р 56926-2016 «Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий. Общие технические условия» ГОСТ 30777-2012 Устройства поворотные, откидные, поворотно-откидные, раздвижные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия. Нагрузка на балконную плиту, примыкающую к <адрес> по адресу: <адрес>, мкр. Гвардейский, <адрес>, создаваемая установленным балконным остеклением, является допустимой в соответствии с СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*», ГОСТ 25697-2018 «Плиты балконов и лоджий железобетонные. Общие технические условия». Конструкция балконного остекления, установленная на балконе примыкающим к <адрес> по адресу: <адрес>, мкр. Гвардейский, <адрес> не несет опасность

деформирования балконной плиты в соответствии с Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ, ВСН 53-86(р) «правила оценки физического износа жилых зданий», ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*», ГОСТ 25697-2018 «Плиты балконов и лоджий железобетонные. Общие технические условия».

Оснований не доверять экспертному заключению у суда не имеется. Эксперт инженер-строитель ФИОБ до начала производства исследования был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, он имеет необходимое для проведения подобного рода экспертиз образование, квалификацию и экспертные специальности, стаж экспертной работы. Заключение не противоречит обстоятельствам, которые были установлены в судебном заседании, а также пояснениям ответчика. Доказательств, подтверждающих недостоверность выводов или позволяющих усомниться в правильности или обоснованности заключения эксперта, сторонами суду не представлено.

Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с п. 2.1 ст. 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

Таким образом, деятельность по содержанию общего имущества дома является одной из основных обязанностей управляющей компании.

Порядок распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме определяется «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ. 13.08.2006 года № 491.

Согласно пункту 41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В силу п. 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при

непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Из материалов дела следует, что собственники вышеуказанного многоквартирного дома не обращались к ООО УО «Каштак» с заявлениями о нарушении их прав ввиду установки ответчиком балконного остекления. Доказательств обращения собственников к ООО УО «Каштак» о нарушении их прав не представлено. Как следует из материалов дела ООО УО «Каштак» предъявлен иск от своего имени, а не от имени собственника. Поскольку в спорной ситуации управляющая компания действует не самостоятельно, а в интересах собственников жилых помещений, то последние должны представить управляющей компании право на обращение в суд с иском о защите права общей долевой собственности.

Кроме того, спорное помещение не является общим имуществом собственников жилых помещений многоквартирного дома. Истцом не доказано, что спорное помещение по своим характеристикам соответствует требованиям, указанным в статье 36 ЖК РФ, поскольку квартира истца находится на первом этаже многоквартирного жилого дома, в квартире предусмотрен балкон, площадь балкона входит в общую площадь квартиры. Доказательств того, что в результате остекления балкона балконной плите причинены повреждения, причинен ущерб или внесены изменения в общее имущество – балконную плиту, не имеется, а также доказательств того, что остекление балкона препятствует надлежащему содержанию общего имущества, нарушает чьи-либо права и создает соответствующую угрозу, за которое отвечает управляющая организация.

В связи с чем, суд приходит к выводу о недоказанности истцом факта нарушения действиями ответчика прав или законных интересов истца.

Как разъяснено в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2011 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 марта 2012 года, собственники помещений в многоквартирном доме, владельцы помещений, не являющиеся собственниками, а также объединения собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и жилищно-строительные кооперативы, вправе самостоятельно обращаться в суд с требованиями к лицам, самовольно переустроившим и (или) перепланировавшим жилое помещение, в порядке, предусмотренном соответственно ст. ст. 304 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, и такие требования подлежат рассмотрению судами.

Иск о демонтаже конструкции, возведенной в результате самовольной перепланировки, предъявлен ООО УО «Каштак», не являющимся лицом, уполномоченным действующим законодательством, предъявлять требования о приведении помещения в прежнее состояние, то есть ненадлежащим истцом.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников о демонтаже остекления балкона не имеется.

Кроме того, в силу ст. 26 ЖК РФ органом, уполномоченным осуществлять согласование переустройства (перепланировки) жилых помещений является администрация городского округа «Город Чита», которая обладает правом обращения в суд в случае нарушения ее прав и законных интересов в результате самовольной перепланировки и которая с самостоятельными требованиями в суд не обращалась.

Исходя из изложенного, суд полагает, что удовлетворение заявленных требований не соответствует целям применения судебной защиты исходя из содержания ст. ст. 11, 12 ГК РФ, в связи с чем, отказывает в удовлетворении иска ООО УО «Каштак» к Заклякову А.В. о признании незаконными работ и возложении обязанности демонтировать остекление балкона в жилом помещении.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194 – 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований ООО УО «Каштак» к Заклякову Александру Георгиевичу о признании незаконными работ и возложении обязанности демонтировать остекление балкона в жилом помещении – отказать.

Решение может быть обжаловано в Забайкальский краевой суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Центральный районный суд г. Читы.

Судья С.Ю. Епифанцева

Решение суда в окончательной форме принято 17.11.2020 года.