Дело № 2-3446/2019

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Нижний Новгород                         (дата)

Советский районный суд г. Нижнего Новгорода в составе председательствующего судьи Тищенко Е.В.,

при секретаре Моралиной А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Рогова Дмитрия Андреевича, Гришиной Екатерины Владимировны к Администрации г. Нижнего Новгорода, Администрации Советского района г. Нижнего Новгорода о сохранении жилого помещения в перепланированном, переустроенном состоянии,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд к ответчикам с вышеуказанным иском.

В обоснование заявленных требований указали, что являются сособственниками 3-комнатной квартиры, расположенной по адресу: г.Н.Новгород, ....

С целью улучшения жилищных условий истцы в квартире произвели перепланировку, в связи с чем, общая площадь квартиры увеличилась с 73,1 кв.м. до 77,3 кв.м., жилая площадь уменьшилась с 47,6 кв.м. до 47 кв.м., вспомогательная площадь увеличилась с 25,5 кв.м. до 30,3 кв.м. В ходе переустройства в санузле были установлены: ванна, унитаз, раковина, на кухне установлены: раковина и четырех-конфорочная электроплита ПЭ4.

Заключением специалистов вделаны выводы, что перепланировка и переустройство выполнены с учетом требований строительных и санитарных норм, их выполнением не нарушаются права и законные интересы собственников других помещений, не создается угроза их жизни и (или) здоровью.

На основании вышеизложенного, истцы просят суд сохранить квартиру по адресу: г.Н.Новгород, .... в перепланированном и переустроенном состоянии.

Истец Гришина Е.В. в судебное заседание не явилась, извещалась судом надлежащим образом, просила рассмотреть дело в свое отсутствие.

         Истец Рогов Д.А. в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

Представитель ответчиков: Администрации Советского района г. Нижнего Новгорода, Администрации г. Нижнего Новгорода Кирюков О.В., действующий по доверенностям, в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие, направил в суд отзыв на исковое заявление, которым просил в удовлетворении исковых требований отказать.

Представитель третьего лица Банка ВТБ (ПАО) Филиал № 6318 Гурин Е.Ю., действующий по доверенности, в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие, направил в суд отзыв на исковое заявление, который был приобщен к материалам дела.

Представитель третьего лица ООО «ОНИС» в судебное заседание не явился, извещался судом надлежащим образом, сведений об уважительности своей неявки суду не сообщил.

С учетом изложенного, суд считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав доводы истца, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст.25 ЖК 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 ч.1 ст.26 ЖК РФ, переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

В соответствии со ст.29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 ЖК РФ.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Собственник жилого помещения, которое самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

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.

Судом установлено, что истцы являются собственниками жилого помещения - 3-комнатной квартиры расположенной по адресу: г.Н.Новгород, ..., что подтверждается выпиской из ЕГРН (л.д.24-25).

С целью повышения благоустройства и комфортности проживания в квартире истцы произвели работы по перепланировке и переустройству, что изменило ее технические характеристики.

Согласно первичному плану, подготовленному на основании данных кадастровой палаты до перепланировки и переустройства спорная квартира состояла из:

- жилой комнаты, площадью 12,9 кв.м.,

- жилой комнаты, площадью 12,6 кв.м.,

- жилой комнаты, площадью 22,1 кв.м.,

- туалета, площадью 1,6 кв.м.,

- ванной комнаты, площадью 3 кв.м.,

- кухни, площадью 14,1 кв.м.,

- прихожей, площадью 6,8 кв.м.,

Всего общей площадью 73,1 кв.м., с учетом лоджии 78,1 кв.м., жилой - 47,6 кв.м., вспомогательной - 25,5 кв.м.

Из материалов дела следует, что в результате перепланировки и переустройства проведены следующие работы:

№...">- частично демонтирована ненесущая перегородка между жилой комнатой и прихожей,

№...">- демонтирована ненесущая перегородка между ванной и туалетом,

№...">- частично демонтирована ненесущая перегородка между туалетом и прихожей,

№...">- частично демонтирована ненесущая перегородка между ванной и прихожей,

№...">- возведена ненесущая перегородка между санузлом и коридором,

№...">- возведена ненесущая перегородка между санузлом и прихожей,

№...">- демонтирована ненесущая перегородка между кухней и лоджией,

№...">- возведена ненесущая перегородка на кухне.

После перепланировки и переустройства спорная квартира состоит из:

- жилой комнаты, площадью 12,7 кв.м.,

- жилой комнаты, площадью 12,6 кв.м.,

- жилой комнаты, площадью 21,7 кв.м.,

- санузла, площадью 6,8 кв.м.,

- кухни, площадью 13,9 кв.м.,

- прихожей, площадью 4 кв.м.,

- кладовой, площадью 4,7 кв.м.,

Всего общей площадью 77,3 кв.м., жилой - 47 кв.м., вспомогательной - 30,3 кв.м.

Кроме того, в квартире выполнены следующие работы по переустройству:

- в санузле установлена ванна, унитаз, раковина подключается к существующим водопроводно-канализационным сетям,

- на кухне установлена раковина и подключена к существующим водопроводно-канализационным сетям,

- на кухне установлена четырех-комфорочная электроплита ПЭ4 и отдельный духовой шкаф, подсоединены к существующим электро-сетям.

Строительно - техническим заключением №..., выполненным (марка обезличена) (л.д.109-139), сделаны выводы о том, что в результате произведенной перепланировки и переустройства жилого помещения (квартиры) не были затронуты конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания, техническое состояние строительных конструкций обследуемого жилого помещения (квартиры) исправное, дефекты и повреждения не выявлены. Инженерные сети находятся в рабочем состоянии, работа инженерных систем обследуемого жилого помещения (квартиры), как части здания жилого дома в результате произведенной перепланировки не ухудшена. Технические, объемно-планировочные и санитарно-гигиенические характеристики обследованных перепланированных помещений обеспечивают нормальный уровень эксплуатационных качеств и соответствуют требованиям нормативных документов. Демонтированные и возведенные перегородки не участвуют в восприятии нагрузок от вышерасположенных этажей и предназначены только для ограждения квартиры, являются самонесущими конструкциями, их демонтаж и возведение не влияют на работу несущих конструкций здания, действующие нагрузки от вновь возведенных элементов, конструкций, оборудования не превышают допустимых величин. Выполненная перепланировка не угрожает жизни и здоровью граждан, не ущемляет интересы третьих лиц.

Смежное с кухней помещение размерами (мм) 2790x1800 (S06m.=5 кв.м.) лоджией не является.

Перепланировка и переоборудование жилого помещения (квартиры) соответствует переоформленному Техническому паспорту помещения от 01.08.2019г.

Как следует из экспертного заключения по перепланировке и переустройству жилого помещения №... от (дата) выполненным (марка обезличена) выполненная перепланировка и переустройство квартиры соответствует требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», с изменением и дополнением No1 СанПиН 2.1.2.2801-10 (л.д.107-108).

Принимая во внимание, что истцом представлены доказательства, свидетельствующие о том, что выполненная перепланировка, переустройство жилого помещения не ведет к нарушению прочности и разрушению несущих конструкций здания и отвечает санитарно-гигиенических, и других требований законодательства, а также не нарушает прав и законных интересов других лиц, не создает угрозу их жизни и здоровью, суд считает возможным сохранить спорное жилое помещение в перепланированном, переустроенном состоянии.

Оценивая доводы представителя ответчиков о том, что в сохранении жилого помещения истца в перепланированном и переустроенном состоянии должно быть отказано в связи с тем, что в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий запрещается расширять и пробивать проемы, суд находит их не подлежащими удовлетворению, на основании следующего.

Так, Жилищный кодекс РФ не содержит перечня требований законодательства, которые должны быть соблюдены при проведении переустройства жилого помещения, такие требования содержатся в подзаконных нормативных актах.

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 (п. 1.7) определены условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений.

Действительно, в соответствии с п.4.2.4.9 данных Правил не допускается в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы, не допускается использование балконов, эркеров и лоджий не по назначению.

Согласно п.1.7.2 и 1.7.3 Правил 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. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Таким образом, для принятия решения о сохранении жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии необходимо установить, что выполненные работы не ведут к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушениям в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств.

Кроме того, перепланировка не должна ухудшать условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Из представленного в материалах дела строительно - технического заключения №... от (дата). (марка обезличена) следует, что демонтированные в квартире истца керамзитобетонные и железобетонные перегородки не участвовали в работе по обеспечению пространственной жесткости здания, следовательно, демонтаж таких перегородок не оказал негативного воздействия на техническое состояние несущих конструкций здания.

Таким образом, представленными доказательствами опровергается довод представителя ответчиков о нарушении при перепланировке п.4.2.4.9 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, поскольку демонтаж ненесущих стен никак не повлиял на техническое состояние конструкций здания.

Кроме того, судом учтен тот факт, что имеющаяся на техническом плане квартиры в её до перепланированном состоянии, лоджия, за счет которой произошло расширение кухни и общей площади квартиры в перепланированном состоянии, исходя из строительных норм и правил не является лоджией на основании следующего.

Согласно инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от (дата) №..., лоджия - перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты (приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89\*).

Исходя из вышеуказанного строительно - технического заключения №... от (дата). следует, что «лоджия» не имеет открытого пространства с одной стороны, в подоконном пространстве «лоджии» расположен отопительный прибор, который предусмотрен также в поэтажном плане отопления и вентиляции (ОВ) шифр №... выполненного (марка обезличена)», заказчик (марка обезличена)». Кроме того, демонтированная ненесущая стена разделяющая кухню и лоджию, была расположена по сути в помещении кухни. Балконный блок и дверью отсутствует, из-за чего указанная перегородка препятствовала естественному освещению помещения.

Таким образом, действиями истцов по расширению кухни за счет лоджии, по мнению суда, не повлекло нарушений п.п.1.7.2 и 1.7.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от (дата) №....

Руководствуясь ст.ст. 194, 198, 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Рогова Дмитрия Андреевича, Гришиной Екатерины Владимировны к Администрации г. Нижнего Новгорода, Администрации Советского района г. Нижнего Новгорода - удовлетворить.

Сохранить жилое помещение, расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, ..., общей площадью - 77,3 кв.м., жилой - 47,0 кв.м., вспомогательной - 30,3 кв., в перепланированном и переустроенном состоянии.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке через Советский районный суд города Нижнего Новгорода в Нижегородский областной суд в течение одного месяца со дня изготовления его в окончательной форме.

          Судья Е.В. Тищенко