

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-28/2020

УИД: 54RS0007-01-2019-002079-46

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

26 мая 2020 года

город Новосибирск

Октябрьский районный суд г. Новосибирска в составе:

судьи Поздняковой А.В.
при помощнике судьи с участием помощника судьи Шкитиной Е.Д., Мухаревой Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ТСЖ «Шевченко 31,33,35» к Лобченко Н. В. о приведении самовольно перепланированного и переустроенного жилого помещения в прежнее состояние, обязанности произвести действие,

установил:

ТСЖ «Шевченко 31,33,35» обратилось в суд с иском к Лобченко Н. В. о приведении самовольно перепланированного и переустроенного жилого помещения в прежнее состояние.

В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что многоквартирный дом, расположенный по адресу: <адрес>, находится в управлении Товарищества собственников жилья «Шевченко 31, 33, 35», что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 54 №. Лобченко Н. В. (девичья фамилия - Ференец) является собственником <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права <данные изъяты> от /дата/ «07» декабря 2017 года комиссией в составе представителей ТСЖ «Шевченко 31, 53. 35» (инженера Лугового С.И. и мастера Емельяновой Н.А.) в присутствии старшего государственного инспектора отдела технического надзора и лицензионного контроля в <адрес> Грифенко Е.А. был произведен осмотр <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, в результате которого было выявлено следующее: «Увеличено помещение ванной комнаты путем переноса стен и дверей; на кухне выполнен перенос двери; труба канализации из <адрес> заменена на пластиковую, выведена под потолком <адрес>, заделана в короб». «18» декабря 2017 года председателем правления ТСЖ «Шевченко 31,33,35» Масленковой Г.В. было направлено заявление на имя начальника ГЖИ НСО Пономарева Е.А. с просьбой проверить законность перепланировки в <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, а именно в указанной квартире был произведен перенос стен и дверей, увеличена площадь санузла, произведен перенос инженерного стояка (канализации) и заменена чугунная труба на пластиковую (исх. № от /дата/). «09» апреля 2018 на имя председателя правления ТСЖ «Шевченко 31, 33, 35» от ГЖИ НСО пришел входящий № от /дата/ со следующей информацией: должностным лицом ГЖИ НСО проведено инспекционное обследование жилого помещения <адрес>, в <адрес>. В <адрес> установлен факт несанкционированной перепланировки указанной квартиры. За нарушение требований жилищного законодательства, собственник жилых помещений привлечена к административной ответственности по ч.ч. 1, 2 ст. 7.21 КоАП РФ. В целях устранения выявленных нарушений в орган местного самоуправления, а именно главе администрации <адрес> направлена информация с предложением, установить собственнику указанной квартиры разумный срок по устранению нарушений в порядке пользования жилыми помещениями». «30» мая 2018 года председателю правления ТСЖ «Шевченко 31, 33, 35» был направлен ответ из <адрес> №, в котором указывался срок приведения самовольно перепланированного и (или) переустроенного жилого помещения в соответствие с первоначальной технической документацией в течение трех месяцев с момента получения предупреждения (необходимости совершить определенные действия. По

настоящий момент Ответчик не привела самовольно перепланированное и переустроенное жилое помещение (<адрес>), находящееся в ее собственности, в соответствии с первоначальной технической документацией.

На основании вышеизложенного, с учетом уточнения истец просит обязать Лобченко Н. В. произвести замену пластикового участка канализационной системы в <адрес>, расположенной по адресу: 630008, <адрес>, (ранее подверженного переустройству – чугунная труба на пластиковую из ПВХ материалов) обратно на участок канализационной системы из чугунной трубы. Обязать Лобченко Н. В. устранить переход канализационного стояка в горизонтальное положение, осуществленного за счет установки отвода под 90 градусов, что нарушает требования СП 40-107-2003 «проектирование, монтаж и эксплуатация систем внутренней канализации из полипропиленовых труб (с Поправкой)» п.п. 4.16 «При переходе стояка в горизонтальный трубопровод запрещается применять отвод 90 градусов (87,5). Нижний отвод стояка следует монтировать не менее чем из двух отводов по 45 градусов или трех отводов по 30 градусов или из четырех отводов по 22,5 градуса. В необходимых случаях возможно применение отводов 45-30, или 45-22,5, или 45-2*22,5. Обязать Лобченко Н. В. произвести демонтаж короба, возведенного под потолком <адрес>, в котором расположен участок канализационной системы <адрес>, расположенной по адресу: 630008, <адрес>.

Представитель истца Орлова Я.Г. в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме согласно последним уточнениям.

Ответчик Лобченко Н.В. в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований, ввиду того, что она приобрела квартиру в 2013 году в таком состоянии и инженер ее уверил, что все в соответствии с нормами выполнено.

Представитель ответчика в судебном заседании так же возражал против удовлетворения исковых требований, согласно письменным доводам.

Третье лицо в судебное заседание не явилось, извещен надлежащим образом, представил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно части 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 138 ЖК РФ товарищество собственников жилья обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме; обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

Статей 304 ГК РФ также установлено, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно пункту 1 статьи 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В пунктах 1-3 части 1 статьи 36 ЖК РФ указано, что к объектам общей собственности относятся помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с ч. 4 ст. 17 ЖК РФ, ст. 6 «Правил пользования жилым помещением», утвержденными Постановлением Правительства РФ от /дата/ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилым помещением.

Согласно ч. 1 ст. 25 ЖК РФ, 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.

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

Пункт 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ, предусматривает обязанность собственника жилого помещения или уполномоченного им лица, в целях проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, предоставить в орган, осуществляющий согласование, подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

В силу ч. 5, 6 ст. 26 ЖК РФ, орган, осуществляющий согласование, выдает заявителю документ, подтверждающий принятие решения о согласовании, который является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

В соответствии с ч. 1 ст. 29 ЖК РФ, самовольными являются переустройство (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

В силу ч. 3 ст. 29 ЖК РФ, собственник жилого помещения, которое было 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.

В соответствии с 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 жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со 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. Доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле (ч. 1 ст. 57).

Согласно положений ч. 1 ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (ч. 3).

В соответствии с ч.1 ст.55 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

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

Суд полагает, что при разрешении данного спора судом были созданы все необходимые условия сторонам для представления в соответствии с указанными процессуальными нормами гражданского права, доказательств по делу для его правильного и своевременного разрешения.

Судом установлено, что многоквартирный дом, расположенный по адресу: <адрес>, находится в управлении Товарищества собственников жилья «Шевченко 31, 33, 35», что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 54 №.

Лобченко Н. В. (девичья фамилия - Ференец) является собственником <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права <данные изъяты> от /дата/

/дата/ комиссией в составе представителей ТСЖ «Шевченко 31, 33, 35» (инженера Лугового С.И. и мастера Емельяновой Н.А.) в присутствии старшего государственного инспектора отдела технического надзора и лицензионного контроля в <адрес> Грифенко Е.А. был произведен осмотр <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, в результате которого было выявлено следующее: «Увеличено помещение ванной комнаты путем переноса стен и дверей; на кухне выполнен перенос двери; труба канализации из <адрес> заменена на пластиковую, выведена под потолком <адрес>, заделана в короб».

/дата/ председателем правления ТСЖ «Шевченко 31,33,35» Масленковой Г.В. было направлено заявление на имя начальника ГЖИ НСО Пономарева Е.А. с просьбой проверить законность перепланировки в <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, а именно в указанной квартире был произведен перенос стен и дверей, увеличена площадь санузла, произведен перенос инженерного стояка (канализации) и заменена чугунная труба на пластиковую (исх. № от /дата/).

/дата/ на имя председателя правления ТСЖ «Шевченко 31, 33, 35» от ГЖИ НСО пришел входящий № от /дата/ со следующей информацией: должностным лицом ГЖИ НСО проведено инспекционное обследование жилого помещения <адрес>, в <адрес>.

В <адрес> установлен факт несанкционированной перепланировки указанной квартиры.

За нарушение требований жилищного законодательства, собственник жилых помещений привлечена к административной ответственности по ч.ч. 1, 2 ст. 7.21 КоАП РФ.

В целях устранения выявленных нарушений в орган местного самоуправления, а именно главе администрации <адрес> направлена информация с предложением, установить собственнику

указанной квартиры разумный срок по устранению нарушений в порядке пользования жилыми помещениями».

«30» мая 2018 года председателю правления ТСЖ «Шевченко 31, 33, 35» был направлен ответ из <адрес> №, в котором указывался срок приведения самовольно перепланированного и (или) переустроенного жилого помещения в соответствие с первоначальной технической документацией в течение трех месяцев с момента получения предупреждения (необходимости совершить определенные действия. По настоящий момент Ответчик не привела самовольно перепланированное и переустроенное жилое помещение (<адрес>), находящееся в ее собственности, в соответствие с первоначальной технической документацией.

Согласно выводам судебной экспертизы, проведенной по ходатайству сторон в рамках рассмотрения настоящего спора, согласно «Жилищному кодексу Российской Федерации» от /дата/ N 188-ФЗ (ред. от /дата/) «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». На основании визуально-инструментального обследования квартир №,69,экспертами установлено, что спорный участок трубы подвергался замене (замена чугунных труб на пластиковые из ПВХ материалов) откуда можно сделать вывод, что <адрес>,69 подвергались переустройству. При осмотре короба, в котором проложен спорный участок системы канализации, возведенного над потолком <адрес> (осмотр произведен при помощи видеоскопа) зафиксировано, что переход стояка в горизонтальное положение осуществлен за счет установки отвода под 90°, что нарушает требования СП 40-107-2003 «Проектирование, монтаж и эксплуатация систем внутренней канализации из полипропиленовых труб (с Поправкой)» п.п.4.16 «При переходе стояка в горизонтальный трубопровод запрещается применять отвод 90° (87,5°). Нижний отвод стояка следует монтировать не менее чем из двух отводов по 45° или трех отводов по 30° или из четырех отводов по 22,5°. В необходимых случаях возможно применение отводов 45°+30°, или 45°+22,5°, или 45°+2x22,5°» и, как следствие приводит к частым засорам канализационных труб. Согласно требованиям Постановления Правительства РФ от /дата/ N 47 и СП 54.13330.2016 размещение уборной и ванной (душевой) над кухнями недопустимо, однако помещение ванной комнаты <адрес> расположено непосредственно над помещением кухни <адрес>, что противоречит требованиям указанных документов. Так как размещение уборных и ванн душевых над кухнями недопустимо, а прокладка канализационной трубы над помещениями кухни (<адрес>) имеет прямую связь с ванной комнатой (<адрес>), то эксперты приходят к выводу о том, что текущее местоположение спорной канализационной трубы так же нарушает требования СП 54.13330.2016 и Постановления Правительства РФ от /дата/ N 47. 1. При анализе текущего местоположения канализационной системы на предмет выявления нарушения прав и законных интересов граждан установлено, что над помещением кухни <адрес> расположена ванная комната, следствием наличия которой является спорный участок системы канализации.

1.1. Согласно Постановлению Правительства РФ от /дата/ N 47 (ред. от /дата/) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" п.24. «Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях»,

1.2. Согласно СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменением N 2)» п.п.9.22 «Не допускается размещение уборной и ванной (душевой) над жилыми комнатами и кухнями. Размещение уборной и ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в двух уровнях».

Из вышесказанного следует, что размещение ванной комнаты (следствием которой является возведение спорного участка канализации) в <адрес> нарушает права и законные интересы граждан <адрес> ввиду наличия шума от работы инженерных коммуникаций вышерасположенного сантехнического оборудования (ванной, умывальника). Так как размещение уборных и ванн (душевых) над кухнями недопустимо, а прокладка канализационной трубы над помещениями кухни (<адрес>) имеет прямую связь с ванной комнатой (<адрес>), то эксперты приходят к выводу о том,

что текущее местоположение спорной канализационной трубы нарушает требования СП 54.13330.2016 и Постановления Правительства РФ от /дата/ N 47, что в свою очередь нарушает законные права и интересы собственников <адрес>. Для достижения безопасной для жизни и людей эксплуатации общего домового имущества - участка трубы, проходящего под потолком <адрес> выходящего в ванной комнате <адрес>, необходимо разработать проектное разрешение (проект), обеспечивающее беспрепятственный сток нечистот (без образования засоров) в т.ч. с учетом требований СП 40-107-2003 «Проектирование, монтаж и эксплуатация систем внутренней канализации из полипропиленовых труб (с Поправкой)». При разработке проектной документации необходимо предусмотреть такое проектное решение, которое бы исключало прохождение канализационного стояка квартиры над помещениями <адрес>. При осмотре короба, в котором проложен спорный участок системы канализации, возведенного над потолком <адрес> (осмотр произведен при помощи видеоскопа) зафиксировано, что переход стояка в горизонтальное положение осуществлен за счет установки отвода под 90°, что нарушает требования П 40-107-2003 «Проектирование, монтаж и эксплуатация систем внутренней канализации из полипропиленовых труб (с Поправкой)» п.п.4.16 «При переходе стояка в горизонтальный трубопровод запрещается применять отвод 90° 87,5°). Нижний отвод стояка следует монтировать не менее чем из двух отводов по 45° или трех отводов по 30° или из четырех отводов по 22,5°. В необходимых случаях возможно применение отводов 45°+30°, или 45°+22,5°, или 45°+2x22,5°» как следствие приводит к частым засорам канализационных труб. В виду наличия угрозы образования засоров, а так же трудности доступа к трубопроводу (труба положена в коробе при демонтаже которого так же будет страдать внутренняя отделка помещений <адрес>, что требует материальных затрат для восстановления) дальнейшая безопасная эксплуатация данной канализации невозможна.

У суда не имеется оснований ставить под сомнение выводы вышеуказанного заключения, поскольку экспертиза проводилась в рамках настоящего гражданского дела экспертным учреждением, на основании определения суда, при даче заключения эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Текст заключения эксперта содержит вводную, исследовательскую части, соответствующие выводы, которые достаточно полно мотивированы, имеется ссылка на нормативно-справочную документацию, которой руководствовался эксперт (предупрежденный судом об уголовной ответственности в соответствии со ст.307 УК РФ), при даче заключения.

Проанализировав изложенное, суд приходит к выводу об обоснованности требований ТСЖ «Шевченко 31, 33,35» в полном объеме.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования ТСЖ «Шевченко 31,33,35» к Лобченко Н. В. о приведении самовольно перепланированного и переустроенного жилого помещения в прежнее состояние удовлетворить.

Обязать Лобченко Н. В. произвести замену пластикового участка канализационной системы в <адрес>, расположенной по адресу: 630008, <адрес>, (ранее подвергнутого переустройству – чугунная труба на пластиковую из ПВХ материалов) обратно на участок канализационной системы из чугунной трубы.

Обязать Лобченко Н. В. устранить переход канализационного стояка в горизонтальное положение, осуществленного за счет установки отвода под 90 градусов, что нарушает требования СП 40-107-2003 «проектирование, монтаж и эксплуатация систем внутренней канализации из полипропиленовых труб (с Поправкой)» п.п. 4.16 «При переходе стояка в горизонтальный трубопровод запрещается применять отвод 90 градусов (87,5). Нижний отвод стояка следует монтировать не менее чем из двух отводов по 45 градусов или трех отводов по 30 градусов или из четырех отводов по 22,5 градуса. В необходимых случаях возможно применение отводов 45-30, или 45-22,5, или 45-2*22,5.

Обязать Лобченко Н. В. произвести демонтаж короба, возведенного под потолком <адрес>, в котором расположен участок канализационной системы <адрес>, расположенной по адресу: 630008, <адрес>.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд через Октябрьский районный суд <адрес> в течение месяца.

Судья

Позднякова А.В.