

Дело № 33-352/2022
Судья Куличев Р.Б.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

28 апреля 2022 г.

г. Москва

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе

председательствующего Ворониной И.В.,

судей Мошечкова А.И., Щербаковой А.В.,

при помощнике судьи Патове А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Мошечкова А.И., гражданское дело № 2-2589/2020 по апелляционной жалобе ТСЖ «Клубный дом «Чайка» на решение Тушинского районного суда г. Москвы от 1 октября 2020 г., которым постановлено:

в удовлетворении исковых требований ТСЖ «Клубный дом «Чайка» к Юрину А.Ю. о восстановлении помещения в первоначальное состояние – отказать.

УСТАНОВИЛА:

ТСЖ «Клубный дом «Чайка» обратилось в суд с иском к Юрину А.Ю. о приведении помещения в первоначальное положение. Мотивировало тем, что ответчик является собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: ***. Истец осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом. В 2017 году ответчик произвел работы по переустройству и перепланировке принадлежащего ему помещения. Работы выполнялись по проекту перепланировки и переоборудования помещения, проектировщик ООО «Инжиниринговые системы». Так, ответчиком был выполнен демонтаж надоконного блока и увеличение оконного проема по внешней стене дома, устройство дополнительного входа в помещение ответчика № 1 из подъезда дома, подключение теплых полов к централизованной сети горячего водоснабжения, осуществлены дополнительные вводы холодной и горячей воды в помещения ответчика от общедомовых стояков водоснабжения путем разбора плиты перекрытия первого этажа, а также монтаж внутреннего этажа помещения – антресоли с обустройством на нем сантехнических узлов. В результате выполненного ответчиком демонтажа надоконного блока и расширения оконного пространства наружной стены дома, а также в результате устройства дополнительного входа в помещение ответчика из подъезда, уменьшено общее имущество собственников многоквартирного дома, что

невозможно без согласования таких работ с другими собственниками помещений. Проведенные работы по перепланировке и переоборудованию влияют на безопасность здания и нарушают права других собственников.

Просило восстановить оконное пространство и окно на внешней стене (фасаде) дома, расположенного по адресу ***, в состоянии, существовавшее до произведенного Юриным А.Ю. переустройства/перепланировки; демонтировать дополнительный вход в помещение Юрина А.Ю. № 1 из подъезда дома, восстановив прежнее (исходное) состояние стены дома; демонтировать антресоль в помещении Юрина А.Ю.; восстановить прежнее (исходное) состояние систем водоснабжения, водоотведения и канализации дома.

Суд принял указанное выше решение, об отмене которого просит истец в апелляционной жалобе.

Изучив материалы дела, выслушав пояснения участников процесса, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражения на апелляционную жалобу, судебная коллегия оснований для отмены обжалуемого решения не находит.

Из материалов дела следует, что ТСЖ «Клубный Дом «Чайка», осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: ***.

Юрин А.Ю. является собственником нежилого помещения (кадастровый номер ***, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII - комнаты с 3 по 13), расположенного по адресу: ***.

В 2017 году ответчик произвел работы по переустройству и перепланировке принадлежащего ему помещения.

Переустройство согласовано Мосжилинспекцией, что подтверждается актом о завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и жилом доме на ранее выполненные работы без решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и жилом доме, если такое решение требуется от 25 июня 2018 года.

В соответствии с указанным актом, представленные комиссии работы, в том числе устройство двери из помещения № 1 в подъезд произведено в соответствии с санитарно-техническими и пожарными нормами; обустройство антресоли 1-го этажа; по антресоли 1-го этажа: произведен монтаж несущих перегородок из ГКЛ между помещениями № 1, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4 согласно плану монтажных работ; произведен монтаж оконного блока в помещении № 3 согласно плану монтажных работ, выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов, действующих для многоквартирных домов.

Согласно положениям ст. 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Постановлением Правительства Москвы от 28.08.2015 № 553-ПП «Об утверждении Административного регламента исполнения Государственной жилищной инспекцией города Москвы государственной функции по осуществлению контроля за соблюдением требований к проведению переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах в городе Москве» (далее - Регламент) на Государственную жилищную инспекцию города Москвы возложен контроль за соблюдением требований к проведению переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах в городе Москве, которым установлены сроки и последовательность административных процедур (действий) по исполнению государственной функции, а также порядок взаимодействия с органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями при исполнении государственной функции.

Исполнение государственной функции осуществляется Государственной жилищной инспекцией города Москвы (далее - Мосжилинспекция) на основании постановления Правительства Москвы от 26 июля 2011 г. № 336-ПП «Об

утверждении Положения о Государственной жилищной инспекции города Москвы».

Пунктом 1.5 Регламента предусмотрено, что предметом государственной функции Мосжилинспекции является соблюдение физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями требований к проведению переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах (далее - требования), выявление нарушений и их устранение.

Согласно Регламенту, основанием начала выполнения административной процедуры - внеплановой проверки о фактах нарушения требований к проведению переустройства и перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах является в отношении граждан - поступление в Мосжилинспекцию обращений и заявлений физических лиц, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления (п. 3.1.2).

В соответствии с актом осмотра от 15 июля 2020 г., проведенного Мосжилинспекцией в ходе обследования нежилого помещения VII (ком 3-13) установлено, что планировка, а именно устройство дополнительного входа в помещение №1 из подъезда, устройство антресоли в помещении VII, система водоснабжения, водоотведения и канализации дома по указанному адресу соответствуют поэтажному плану ГБУ МосгорБТИ. Отклонений либо каких-либо изменений на момент обследования не выявлено.

Районный суд отклонил представленный стороной истца проект перепланировки, подготовленный ООО «Инжиниринговые системы», поскольку произведенные работы выполнены ответчиком по проекту ООО «Институт Геостройпроект», согласованному с Мосжилинспекцией.

Оценив доказательства в совокупности, районный суд оснований для удовлетворения заявленных исковых требований не усмотрел, в иске отказал в полном объеме.

Судебная коллегия проверяет решение суда по доводам апелляционной жалобы истца, оснований для его отмены, изменения не находит.

Согласно 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 изменения в технический **паспорт** помещения в многоквартирном доме.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

В силу 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.

На основании ст. 28 ЖК РФ, завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии.

В соответствии со 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.

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

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.

Согласно ст. 36 ЖК РФ, **уменьшение** размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

В силу 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.

В соответствии с действующими на момент разрешения спора положениями Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10" (вместе с СанПиН 2.1.2.2645-10

"Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы") (зарегистрировано в Минюсте России 15.07.2010 N 17833), в жилых зданиях не допускается расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями, за исключением двухуровневых квартир.

В соответствии со ст. 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции оценивает имеющиеся в деле, а также дополнительно представленные доказательства. Дополнительные доказательства принимаются судом апелляционной инстанции, если лицо, участвующее в деле, обосновало невозможность их представления в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него, и суд признает эти **причины** уважительными. О принятии новых доказательств суд апелляционной инстанции выносит определение.

Судебная коллегия по ходатайству стороны ответчика истребовала и получила от сторон дополнительные доказательства в виде проектной и технической документации как на весь дом, так и на помещения ответчика, в том числе, касающиеся работ по переустройству, перепланировке, приобщила их к материалам дела и назначила судебную строительную экспертизу, производство которой поручила экспертам ***.

Согласно заключению судебной экспертизы:

Вопрос 1. Соответствуют ли фактически произведенные работы по переустройству/перепланировке, произведенные в помещении VII (комнаты с 3-13), расположенные на первом этаже по адресу: ***, проекту (л.д.69-106 т.2), Техническому заключению (л.д. 23-68 т.2) ООО «Институт Геостройпроект», предоставленным в Мосжилинспекцию, градостроительным и строительным нормам и правилам?

Ответ: В результате обследования установлено, что фактическое расположение комнат, строительных конструкций, дверных и оконных проемов соответствует представленному проекту (л.д.69-106 т.2). Несоответствий Техническому заключению (л.д. 23-68 т.2) ООО «Институт Геостройпроект» также не выявлено. Работы по переустройству/перепланировке, произведенные в помещении VII (комнаты с 3-13), расположенные на первом этаже по адресу: *** соответствуют градостроительным и строительным нормам и правилам.

Вопрос 2. Имеет ли место при выполнении работ присоединение общего имущества, изменение общего имущества (включая коммуникации) многоквартирного дома?

Ответ: Расширение оконных проемов является изменением общего имущества многоквартирного дома, так как изменяет конфигурацию ограждающей

наружной стены многоквартирного дома; присоединение общего имущества многоквартирного дома не обнаружено.

Вопрос 3. Были ли затронуты (изменены) при проведении работ несущие стены, фасад, межэтажные перекрытия многоквартирного дома? Влияют ли такие изменения на прочность несущих конструкций, здания в целом?

Ответ: При проведении работ в помещении VII (комнаты с 3-13) на первом этаже по адресу: *** были затронуты несущие стены и фасад многоквартирного дома, а именно: - устройство антресоли произведено с опиранием ее на несущие стены и колонны здания, что создает дополнительную нагрузку; - расширение оконных проемов является изменением части фасада многоквартирного дома.

Произведенные изменения, согласно представленным на экспертизу материалам, не оказывают влияния на прочность несущих конструкций и здания в целом.

Вопрос 4. Было ли произведено устройство теплого пола с использованием общедомовой системы водоснабжения (водоотведения, отопления)?

Ответ: Устройство теплого пола в помещении VII (комнаты с 3-13) на первом этаже по адресу: *** не нарушает требования действующей нормативно-технической документации в строительстве. Устройство теплого пола было произведено без использования общедомовой системы водоснабжения (водоотведения, отопления).

Вопрос 5. Возможно ли приведение помещения VII (комнаты с 3-13) на первом этаже по адресу: *** в первоначальное положение без угрозы жизни и здоровью граждан?

Ответ: Приведение помещения VII (комнаты с 3-13) на первом этаже по адресу: *** технически возможно, однако при этом существует опасность повреждения несущих стен, колонн и перекрытия многоквартирного дома и, таким образом может повлечь угрозу жизни и здоровью граждан.

Допрошенные в судебном заседании эксперты *** и *** выводы заключения поддержали в полном объеме, на вопросы сторон и суда пояснили, что в доме по проекту имеется тепловой пункт и предусмотрено три системы отопления: от стояков на радиаторы, от стояков на теплые полы и воздушное отопление. Система теплого пола смонтирована в помещениях истца в соответствии с проектом и без использования общедомовой системы водоснабжения. Оконный проем на внешнюю сторону в помещении № 13 на поэтажном плане не подвергался изменению.

Судебная коллегия принимает выводы и объяснения экспертов в качестве достоверных, относимых и допустимых доказательств по делу.

Вопреки доводам апелляционной жалобы истца, работы при проведении перепланировки и переустройства в помещениях ответчика соответствуют проектной документации и акту согласования Мосжилинспекции, не влияют на безопасность здания, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушают права других собственников. Демонтаж надоконного блока и увеличение оконного проема по внешней стене дома не производился, устройство дополнительного входа в помещение ответчика № 1 из подъезда дома не нарушает прав собственников, в том числе на доступ к лифту, подключение теплых полов к централизованной сети горячего водоснабжения не установлено, а монтаж внутреннего этажа помещения – антресоли не влияет на прочность несущих конструкций и здания в целом, за пределы помещения не выходит, обустройство на антресоли сантехнических узлов не может повлечь причинения вреда другим собственникам, и не нарушают требования СанПиН о «мокрых зонах», так как все помещения истца находятся на первой этаже, фактически квартира является двухуровневой. Уменьшение общего имущества собственников дома не установлено и на проведение работ согласия других собственников не требуется. Какие-либо препятствия истцу, как управляющей организации для выполнения работ по содержанию общего имущества проведенные работы по переустройству, перепланировке создать не могут. Ни кто из собственников помещений МКД к иску не присоединился.

При таких обстоятельствах судебная коллегия соглашается с вынесенным по делу решением, признает его законным и обоснованным.

Согласно счету от 2.03.2022 расходы на судебную экспертизу составили 230 000 руб. (л.д. 198 т. 3), которые в силу ст. 98 ГПК РФ возлагаются на сторону истца.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 193, 328 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Тушинского районного суда г. Москвы от 1 октября 2020 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Взыскать с ТСЖ «Клубный дом «Чайка» в пользу ФГБОУ *** расходы на проведение судебной экспертизы в сумме 230 000 руб.

Председательствующий

Судьи