

Решение № 2-2842/2018 2-55/2019 2-55/2019(2-2842/2018;)-М-2897/2018  
М-2897/2018 от 29 января 2019 г. по делу № 2-2842/2018

Дело № 2-55/2019

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

29 января 2019 года г.Димитровград

Димитровградский городской суд Ульяновской области в составе председательствующего судьи Власовой Е.А., при секретаре Боровковой А.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Партнер» к Христофоровой (Ижболдиной) Н. Г. о признании переустройства инженерных сетей трубопроводов в квартире незаконным, понуждении привести жилое помещение в прежнее состояние,

### УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Партнер» (далее по тексту ООО «Партнер») обратилось в суд с указанным иском к Ижболдиной Н.Г., в обоснование иска указав, что на основании договора управления от 01.07.2016 осуществляет управление многоквартирным домом по адресу: г. Димитровград, <адрес>. В связи с обращением собственников помещений многоквартирного дома с заявками и жалобами на несоответствие температуры горячего водоснабжения требованиям действующего законодательства сотрудниками управляющей компании была проведена проверка внутридомовой инженерной системы ГВС. В ходе проверки установлено, что в жилом помещении №\* собственником Ижболдиной Н.Г. проведены работы по перепланировке и переустройству инженерного оборудования – системы ГВС в санузле и ванной (объединение санузла и ванной), а именно изменена конструкция полотенцесушителя с заужением проходного сечения трубопровода с несанкционированным вмешательством во внутридомовую инженерную систему, что привело к остановке циркуляции в системе ГВС дома. Работы произведены в нарушение проекта МКД в части схемы циркуляции стояка ГВС по квартирам №\*. Предположительно в жилом помещении также проведены работы по подключению стояка ГВС к трубопроводу по жилым комнатам для обогрева пола, что при визуальном осмотре определить не представилось

возможным ввиду невозможности проведения полного осмотра инженерного оборудования в квартире из-за изоляции кафелем. В связи с проведенными ответчиком работами по переустройству внутридомовой инженерной системы ГВС нарушен температурный режим ГВС в нижерасположенных квартирах №\* При проведении замеров температура горячей воды в водоразборной точке в квартирах составляла ниже установленных 60С0

Ответчику вручались предписания о необходимости предоставить в управляющую компанию документы, подтверждающие законность перепланировки. Однако до настоящего времени ответчиком такие документы не предоставлены, в связи с чем имеются основания полагать, что перепланировка и переустройство квартиры осуществлены ответчиком без разрешительной документации. После проведения перепланировки изменения в технический паспорт жилого помещения не вносились, решение о сохранении жилого помещения в перепланированном (переустроенном) состоянии не принималось.

ООО «Партнер» просит признать произведенные ответчиком перепланировку и переустройство жилого помещения №\* по <адрес> в г. Димитровграде незаконными и обязать ответчика привести жилое помещение в первоначальное (прежнее) состояние; взыскать с ответчика в свою пользу расходы по оплате государственной пошлины в размере 6000 рублей.

Представитель истца ООО «Партнер» Запичнюк И.Ю., действующая на основании доверенности, в судебном заседании после проведенной по делу судебной экспертизы исковые требования уточнила, просила признать переустройство инженерных сетей трубопроводов ХВС и ГВС в <адрес> незаконным, понуждении привести жилое помещение в первоначальное состояние в части переустройства инженерных сетей трубопроводов ГВС и ХВС в соответствии с проектным решением дома.

Участвуя ранее в судебном заседании представитель истца Запичнюк И.Ю. пояснила, что специалистами ООО «Партнер» проведено обследование жилого помещения ответчика Ижболдиной Н.Г. Ее квартира №\* расположена на 9 этаже многоквартирного жилого дома. В нижерасположенных по стояку квартирах имеется проблема с температурой горячего водоснабжения. ООО «Партнер», как управляющая компания, обязано следить за надлежащим качеством поставляемых коммунальных услуг. В связи с чем специалистами управляющей компании по заявкам жильцов стали выявляться причины не качества предоставляемой коммунальной услуги. Было установлено, что в квартире ответчика произведена перепланировка санузла и ванной комнаты: они объединены. В связи с чем были произведены и работы по переносу полотенцесушителя. Кроме того, в связи с данными работами были изменены трубы, подключающие полотенцесушитель к другим трубам, относящимся к

общедомовому имуществу. Также указала, что в квартире ответчика имеется подогрев полов. Также указала, что каких-либо документов, свидетельствующих о законности произведенного переустройства и перепланировки квартиры, ответчиком не представлено, согласие иных собственников многоквартирного дома на производство указанных изменений ответчик Ижболдина Н.Г. не получала. Ответа на письма управляющей компании о предоставлении разрешительной документации на переустройство и перепланировку квартиры, а в случае отсутствия таковой приведения квартиры в прежнее состояние, от ответчика не поступило.

Ответчик Христофорова (Ижболдина) Н.Г., извещенная о времени и месте рассмотрения дела, надлежащим образом, в судебное заседание не явилась, о причинах неявки суду не сообщила, возражений относительно исковых требований ООО «Партнер» не представила.

Представитель привлеченного к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ТСЖ «Когорта» Нагаткин А.А. в судебном заседании полагал уточненные исковые требования ООО «Партнер» подлежащими удовлетворению, поддержал ранее данные пояснения.

Участвуя ранее в судебном заседании пояснил, что является председателем ТСЖ «Когорта». Стали поступать жалобы от жителей первого подъезда дома <адрес> на то, что им приходится ежедневно до полудня сливать горячую воду, так как поначалу из крана течет холодная вода. Специалистами управляющей компании обследовались все стояки в квартирах, в которые был предоставлен доступ. В результате установили, что причина была в квартире №\*, где проживает ответчик Ижболдина. После обследования данной квартиры ФИО1 сообщил, что там произведена перепланировка, вместо железной трубы диаметром 20 мм., там установлена металлопластиковая труба с меньшим диаметром, из-за чего не происходит необходимая циркуляция воды. После этого управляющая компания предлагала Ижболдиной самостоятельно устранить выявленные в ходе проверки недостатки с минимальными затратами, но она отказалась. Протоколов и решений общего собрания собственников жилья, которые бы разрешали Ижболдиной Н.Г. произвести переустройство, не имеется.

В соответствии со ст. [167](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая, что ответчик о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, считает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Выслушав лиц, участвующих в деле, допросив свидетеля, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. [209](#) Гражданского кодекса 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 соответствии со ст. [25](#) Жилищного кодекса 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.

В соответствии с ч. ч. 1, 4, 6 ст. [26](#) Жилищного кодекса РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения, которое является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Согласно ст. [29](#) Жилищного кодекса РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, 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.

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

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.

Вопросы перепланировки помещений регулируются специальными положениями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года N 170.

Согласно п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года N 170, переоборудование (переустройство, перепланировка) жилых и нежилых

помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

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 (п. 1.7.2).

Кроме того, ч. 1 ст. [36](#) Жилищного кодекса РФ установлено, что общим имуществом в многоквартирном доме являются в числе прочих 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, межквартирные лестничные площадки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с п. 5 разд. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Согласно п. 1 ст. [30](#) Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

В соответствии с п. 4 ст. [30](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно ч. 2 ст. [40](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Судом установлено, что собственником квартиры №\* в доме <адрес> в г.Димитровграде является ответчик Христофорова (Ижболдина) Н.Г., что подтверждается выпиской из ЕГРН по состоянию на 12.12.2018.

В многоквартирном доме №\* по <адрес> в г.Димитровграде создано товарищество собственников жилья «Когорта», видом деятельности которого является осуществление эксплуатации жилого фонда.

Статья [161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает способы управления многоквартирным домом, к которым, в том числе, относится управление управляющей организацией.

Согласно договору управления многоквартирным домом от 01.07.2016 управление многоквартирным домом по адресу: <адрес> осуществляет ООО «Партнер». В соответствии с договором ООО «Партнер» обязано выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Сторонами определен состав общего имущества многоквартирного дома, к которому, помимо прочего, относятся механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения: система горячего водоснабжения, центральное отопление.

Согласно пояснениям представителя истца, председателя ТСЖ «Когорта» в управляющую компанию поступали неоднократные обращения жильцов дома <адрес> с жалобами на нарушение температурного режима горячего водоснабжения.

Проведенным обследованием установлено, что собственником квартиры №\* произведены работы по переустройству инженерного оборудования системы ГВС (изменена конструкция полотенцесушителя с заужением проходного сечения трубопровода) с несанкционированным вмешательством во внутридомовую инженерную систему. Работы произведены с нарушением проекта МКД в части схемы циркуляции стояка ГВС по квартирам №\*, №\*, что подтверждается актам обследования инженерного оборудования жилого помещения №\* по <адрес> от 15.10.2018 (л.д.33), показаниями свидетеля ФИО1, актом обследования температуры ГВС в квартире №\* от 26.11.2018 (л.д.38), актом обследования квартиры №\* от 11.10.2018 (л.д.39).

Доказательства законного переустройства систем инженерного оборудования в квартире <адрес> в г.Димитровграде ответчиком суду не представлено, согласно пояснениям председателя ТСЖ многоквартирного дома решение собственников МКД на разрешение переустройства в вышеуказанной квартире отсутствует.

На основании ходатайства представителя истца судом по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено в АНО «Экспертная специализированная организация «Региональный центр по Приволжскому округу – Ульяновск».

В соответствии с заключением эксперта №093/035-2018 от 23.01.2019 работы по перепланировке (связанные с переустройством перегородок, дверных проемов, в том числе и по санузлу) помещений в квартире №\* в доме <адрес> в г.Димитровграде не ведут к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению противопожарных требований, иных требований, предъявляемых к данной категории объектов, не противоречат действующим нормативным требованиям.

В квартире <адрес> в г.Димитровграде производились работы по переустройству инженерных сетей – трубопровода общего пользования системы ГВС с внесением изменений в проектное решение, что способствовало нарушению в работе инженерных систем и установленного оборудования. Устройство водяных теплых полов, запитанных от системы горячего водоснабжения является отступлением от требования СП41-102-98 п.3.7 «Применение напольных систем отопления из металлополимерных труб разрешается только от автономного источника теплоснабжения (на объект) или от центрального источника теплоснабжения по независимой схеме». Что касается трубопровода ХВС в санузле – в данном случае квартира №\* является верхней точкой разбора холодной воды, стояк из стальной трубы имел небольшую высоту над уровнем пола в туалете, и край его был заварен, это обеспечивало его герметичность. Соединение трубопровода из стальной трубы (существующего стояка) и металлопластикового трубопровода в уровне пола невидимо, со временем может потерять герметичность и привести к проливу нижерасположенных квартир.

На разбор воды нижерасположенными квартирами продление трубопровода (стояка) металлопластиковой трубой в санузле квартиры №\* не повлияет.

Выполненное переустройство трубопроводов общего пользования (ГВС, отчасти ХВС) с внесением изменений в проектное решение в квартире <адрес> в г.Димитровграде Ульяновской области могут нарушать права третьих лиц.

Зауженное сечение металлопластиковых труб и фитингов (соединительных элементов) смонтированных трубопроводов ГВС в санузле квартиры №\*, зауженное сечение полотенцесушителя в отличие от проектных могут влиять и влияют на подачу горячей воды в другие квартиры многоквартирного дома (нарушают циркуляцию в системе, а при закрытии клапанов, установленных на трубопроводах, циркуляция в системе ГВС останавливается по всему стояку) (л.д.110-128).

Оценивая экспертное заключение, суд полагает возможным согласиться с выводами эксперта. Экспертное исследование проводилось экспертом, имеющим высшее техническое образование и соответствующую квалификацию, об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения эксперт был предупрежден. Квалификация эксперта позволяла ему проводить исследование по заявленным в определении суда вопросам.

Процессуальный порядок проведения экспертизы был соблюден. Заключение эксперта соответствует требованиям статьи [86](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Выводы эксперта основаны на материалах настоящего дела. Экспертом осматривались строения, проводились соответствующие замеры. Эксперт руководствовался соответствующими Методическими руководствами для судебных экспертов, нарушений в их применении не усматривается. Оснований не доверять заключению судебной строительно-технической экспертизы не имеется.

При изложенных обстоятельствах, суд принимает экспертное заключение в качестве доказательства по делу.

С учетом исследованных по делу доказательств, суд находит подлежащими удовлетворению уточненные иски о признании незаконными действий ответчика по переустройству инженерных сетей – трубопровода общего пользования системы ГВС и ХВС в квартире <адрес> в г.Димитровграде, как совершенные с нарушением проектного решения многоквартирного дома, нарушающие права и интересы иных собственников квартир в данном многоквартирном доме.

Согласно вышеприведенным нормам материального права обязанность по приведению самовольного переустройства жилого помещения в прежнее состояние лежит на его действующем собственнике независимо от того, кем было выполнено данное переустройство, прежним либо настоящим собственником. Поскольку данное лицо пользуется указанным помещением и



на него возложена обязанность 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.

С учетом указанного, уточненные требования ООО «Партнер» к Христофоровой (Ижболдиной Н.Г.) подлежат удовлетворению, надлежит обязать ответчика привести инженерные сети трубопровода общего пользования систем ХВС и ГВС в квартире <адрес> в г.Димитровграде Ульяновской области в прежнее состояние в соответствии с проектным решением многоквартирного дома.

В соответствии со ст. [98](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

ООО «Партнер» при подаче иска оплатило государственную пошлину в размере 6000 руб., с учетом того, что исковые требования истца удовлетворены, с ответчика в пользу истца надлежит взыскать расходы по оплате государственной пошлины в размере 6000 руб.

Согласно ст.[94](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся в том числе суммы, подлежащие выплате экспертам.

Согласно ч.3 ст.[95](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации эксперты, специалисты и переводчики получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения. Размер вознаграждения экспертам, специалистам определяется судом по согласованию со сторонами и по соглашению с экспертами, специалистами.

Согласно сообщению АНО «Экспертная специализированная организация «Региональный центр экспертизы по Приволжскому округу - Ульяновск» стоимость судебных расходов по производству экспертизы составила 17800 руб. Указанная сумма до настоящего времени не оплачена, в связи с чем расходы по проведению судебной экспертизы надлежит взыскать с ответчика.

Руководствуясь ст.ст. [194-199](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

## Р Е Ш И Л:

Уточненные исковые требования общества с ограниченной ответственностью «Партнер» удовлетворить.

Признать незаконными действия Христофоровой (Ижболдиной) Н. Г. по переустройству инженерных сетей трубопровода общего пользования системы ГВС и ХВС в квартире <адрес> в г.Димитровграде.

Обязать Христофорову (Ижболдину) Н. Г. привести инженерные сети трубопровода общего пользования систем ХВС и ГВС в квартире <адрес> в г.Димитровграде Ульяновской области в прежнее состояние в соответствии с проектным решением многоквартирного дома.

Взыскать с Христофоровой (Ижболдиной) Н. Г. в пользу общества с ограниченной ответственностью «Партнер» государственную пошлину в размере 6000 (шесть тысяч) рублей.

Взыскать с Христофоровой (Ижболдиной) Н. Г. в пользу АНО «Экспертная специализированная организация «Региональный центр экспертизы по Приволжскому округу - Ульяновск» в возмещение расходов на проведение судебной экспертизы 17800 (семнадцать тысяч восемьсот) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ульяновский областной суд через Димитровградский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме – 04 февраля 2019 года.

Председательствующий судья Е.А. Власова