

# Решение № 2-1307/2017 2-1307/2017~М-1205/2017 М-1205/2017 от 15 августа 2017 г. по делу № 2-1307/2017

Комсомольский районный суд г. Тольятти (Самарская область) - Гражданские и административные

---

/

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

15 августа 2017 г. Комсомольский районный суд г.Тольятти Самарской области в составе

председательствующего Головачевой О.В.,

при секретаре Ионовой К.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-1307 по исковому заявлению администрации городского округа Тольятти к Синяевой Е.Ю., Синяевой Р.М., Прокошенковой А.В., Исаковой Ю.И., Синяеву М.М., третьему лицу Чуфистовой Ю.М. о продаже с публичных торгов самовольно перепланированного и переустроенного жилого помещения, встречному иску Синяевой Е.Ю., Синяева М.М., Прокошенковой А.В., Исаковой Ю.И. к администрации г.о.Тольятти, третьему лицу Чуфистовой Ю.М. о сохранении помещения в перепланированном и переустроенном виде,

### у с т а н о в и л :

Администрация городского округа Тольятти обратилась в суд с иском к Синяевой Е.Ю., Синяевой Р.М., Прокошенковой А.В., Исаковой Ю.И., Синяеву М.М., третьему лицу Чуфистовой Ю.М. о продаже с публичных торгов самовольно перепланированного и переустроенного жилого помещения, расположенного по адресу: ....., указав, что на основании устного обращения граждан «О нарушении покоя жильцов дома» в течение 4 месяцев громким шумом (работа перфоратора) хозяевами квартиры №..., вынос крупных кусков бетона, стало известно, что в доме по ул. ...., установлен факт самовольной перепланировки жилого помещения собственниками квартиры №..., которые в нарушение ст.26 ЖК РФ, без получения разрешения и согласования произвели перепланировку жилого помещения.

Произведено объединение санузла и ванной комнаты посредством демонтажа ненесущей перегородки и изменением установки сантехнического оборудования.

В ходе проверки полученной информации было установлено, что данное жилое помещение принадлежит ответчикам Синяевой Е.Ю., Синяевой Р.М., Прокошенковой А.В., Исаковой Ю.И. и Синяеву М.М.

В соответствии с актом представителей ЖЭУ «Комсомольский» от 16.12.2016г. органом местного самоуправления за подписью и.о. заместителя мэра-главы администрации Комсомольского района в адрес собственников жилого помещения по адресу: ....., было направлено предписание от 27.12.2016г. за №... о приведении жилого помещения в прежнее состояние до 25.03.2017г.

В связи с истечением срока приведения помещения по адресу: ....., в прежнее состояние было

направлено поручение начальнику ЖЭУ «Комсомольский» о проведении проверки исполнения предписания.

Ответом от 06.04.2017г. за №... было сообщено, что факт проведения или не приведения жилого помещения в прежнее состояние по адресу: ....., установить не представляется возможным в связи с отсутствием доступа в жилое помещение (зафиксировано актом от 05.04.2017г.), тогда как предписание о проверке жилого помещения №... было оставлено в почтовом ящике квартиры №... заблаговременно.

В соответствии с данными обстоятельствами администрация городского округа Тольятти расценивает действия ответчиков как отказ от приведения в прежнее состояние жилого помещения путем сокрытия обстоятельства самовольности перепланировки жилого помещения.

Истец просит суд вынести решение в отношении Синяевой Е.Ю., Синяевой Р.М., Прокошенковой А.В., Искаковой Ю.И. и Синяева М.М. о продаже с публичных торгов самовольно перепланированного жилого помещения по адресу: ... с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

В судебном заседании представитель истца поддержал иск, в полном объеме по основаниям изложенным выше.

Ответчики Синяева Е.Ю., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Синяевой Р.М., Прокошенкова А.В., Искакова Ю.И., Синяев М.М. иск не признали, подали встречное исковое заявление, которым просили суд сохранить жилое помещение, двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: .... в перепланированном и переустроенном состоянии, узаконив существующую перепланировку, указав, что они являются собственниками двухкомнатной квартиры №... дома ... по ул. ....., общей площадью 53,3 кв.м.

В указанной квартире без оформления необходимых разрешительных документов они выполнили перепланировку. Перепланировка заключается в следующем: демонтирована стена между ванной и туалетом, демонтирована стена с дверными проемами в ванную комнату и туалет, монтирована новая перегородка из ГКЛ с дверным проемом в совмещенный санузел с выносом ее в коридор на 50 см., перенесена дверь в спальную комнату из правого угла в левый.

Перепланировка велась самостоятельно, без привлечения подрядных организаций. При производстве перепланировки несущие стены не нарушены.

Учитывая, что перепланировка квартиры не нарушила устойчивость несущих стен, не нарушает права и законные интересы граждан и не создает угрозу жизни и здоровью третьих лиц, перепланировка фактически выполнена, считают свои требования, основанные на законе и подлежащими удовлетворению.

В результате перепланировки и переустройства квартиры № ..., расположенной на 4-ом этаже жилого дома, выполнены следующие работы:

- демонтирован шкаф на площади помещения поз.20;
- демонтирована часть перегородки и дверной блок между помещениями поз. 24 и поз.20;
- возведена новая перегородка с дверным блоком между помещениями поз.20 и поз.24;
- объединен и расширен санузел за счет площади коридора поз.20;
- демонтированы существующие само несущие перегородки между помещениями поз.23 и поз.22; поз. 22, поз.23 и поз.20; возведена новая перегородка с дверным блоком между помещениями поз.22 и поз.20;

- совмещение и объединение существующего санузла (поз.22) и ванной комнаты в совмещенный санузел;
- выполнено переоборудование сетей водоснабжения и канализации для подсоединения санитарно-технических приборов совмещенного санузла: раковины и ванны (унитаз остался на прежнем месте);
- подключение сантехнических приборов выполнили к существующим стоякам горячего, холодного водоснабжения и канализации;
- выполнена разводка электрооборудования и прокладка электросетей согласно плану расположения электрооборудования и прокладки электросетей.

В результате произведенной перепланировки произошло изменение площадей жилого помещения квартиры №...: до перепланировки общая площадь 53.3 кв.м., жилая 29.0 кв.м и после перепланировки соответственно 53,1 кв.м., жилая 28.5 кв.м. произошло за счет перемещения дверного блока с перегородкой между помещением поз. 20 и поз.24 в сторону помещения поз.24 на (2.82 м — 2.50 м) = 0.32 м.

Таким образом жилая площадь уменьшилась на 0,5 кв. м, с 29,0 кв. м до 28,5 кв. м.

Общая площадь жилого помещения изменилась с 53,3 кв. м на 53,1 кв. м. Уменьшение площади на 0,2 кв. м произошло за счет устройства новых перегородок и отделки стен (шпаклевка, штукатурка) большей площади, чем демонтируемые конструкции.

Все демонтированные конструкции не являются несущими. При демонтаже перегородок ванной комнаты и туалета, существующие конструкции вентиляционных шахт квартиры не затронуты, нарушений в системе вентиляции всего жилого дома не произошло.

После перепланировки и переоборудования (переустройства) функциональное назначение помещения поз.22 (совмещенный санузел) не изменилось.

При совмещении помещений поз.22 и поз.23 (туалет и ванная) стояки инженерных коммуникаций не подверглись демонтажу и замене, местоположение общедомовых труб и стояков не изменилось, подводки к замененным сантехническим приборам выполнены из пластмассовых труб, нарушения герметичности инженерных коммуникаций отсутствовали.

В ходе проведения дополнительного экспертного обследования, проведенного 27.07.2017 года, установлено, что в помещении совмещенного санузла (поз.22) квартиры №... выполнены работы по гидроизоляции пола, которые полностью соответствуют акту освидетельствования скрытых работ.

Представитель администрации г.о.Тольятти Двоглазов С.В. встречный иск не признал, пояснил, что ответчиками не представлено доказательств того, что перепланировка и переустройство в их квартире не нарушает законные права и интересы граждан и не создает угрозы их жизни и здоровью. У администрации городского округа Тольятти имеются сведения о том, что по вопросу перепланировки в указанной квартире имеется обращение привлеченной к участию в деле в качестве третьего лица собственника квартиры № ... Чуфистойой Ю.М., действовавшей в интересах жильцов 11 квартир при обращении в орган местного самоуправления по вопросу незаконной перепланировки в квартире ... многоквартирного дома № .....

От ответчиков не поступило каких-либо документов о том, что права указанных граждан не нарушены при проведении самовольных ремонтно-строительных работ. Нет заявлений граждан о наличии-отсутствии претензий. Нет актов обследования квартир обслуживающей МКД организацией на предмет их технического состояния в связи с перепланировкой и переустройством квартиры ответчиков.

В заключении ООО «Центральная строительная лаборатория» отражено, что объектом обследования являлась лишь квартира № .... То есть и данный документ не подтверждает, что при проведении ремонтно-строительных работ не нарушена целостность хотя бы примыкающих, смежных к жилому

помещению ответчиков квартир.

В заключении ООО «ЦСЛ» указано, что «при организации помещения санузла выполнена гидроизоляция пола с устройством напусков на стены (по свидетельству заказчика), что снижает вероятность затопления помещений, расположенных на нижних этажах и соответствует требованиям Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» и далее цитируется норма о том, что «в реконструируемом жилом помещении при изменении местоположения санитарно-технических узлов должны быть осуществлены мероприятия по гидроизоляции, обеспечению их системами вентиляции...». Но при этом в самом заключении указано, что сведения о гидроизоляции со слов заказчика.

Отсутствуют акты скрытых работ. И в перечне проведенных ремонтно-строительных работ, приведенном и в заключении и в проекте отсутствует вид работ по гидроизоляции. Считают, что подтверждения гидроизоляции санузла ответчиком не представлено, а потому и требования приведенной нормы Постановления Правительства № 47, названного выше, не соблюдены.

Ответчиками произведено совмещение и расширение санузла, что свидетельствует о вероятности проведения работ по переустройству (система ГВС, ХВС, водоотведение, электричество). Однако, ни в перечне ремонтно-строительных работ в заключении, ни в проекте, ни в заявленных встречных исковых требованиях переустройство не значится.

Из представленных в материалы дела технического паспорта на жилое помещение и плана квартиры после перепланировки видны разночтения в площадях. В техническом паспорте общая площадь 53.3 кв. м., жилая - 29.0, а в плане после перепланировки соответственно -53.1 и 28.5.

На основании изложенного просил суд во встречном иске отказать.

Ответчики Синяев М.М., Исакова Ю.И. в судебное заседание не явились, направили суду письменные заявления, в которых просили суд рассмотреть данное гражданское дело в их отсутствие.

Третье лицо Чуфистова Ю.М. в судебное заседание не явилась, направила суду письменное заявление, в котором просила суд рассмотреть данное гражданское дело в ее отсутствие.

Суд, выслушав пояснения стороны, допросив свидетеля Магазилика И.И., исследовав материалы дела, считает иск Администрации г.о.Тольятти не подлежащим удовлетворению, а встречный иск обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Синяева Е.Ю., Синяева Р.М., Прокошенкова А.В., Исакова Ю.И., Синяев М.М. являются собственниками жилого помещения, расположенного по ул. ...., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (л.л.д.42-56).

Судом установлено, что ответчиками в целях улучшения жилищных условий произведена самовольная перепланировка квартиры.

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

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.

Согласно п.п. 1.7.1., 1.7.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением № 170 от 27.09.2003г. Госстроя РФ, 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, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

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 квартиры заключалась в демонтаже шкафа на площади помещения поз.20, демонтаже части перегородки и дверного блока между помещениями поз. 24 и поз.20, возведении новой перегородки с дверным блоком между помещениями поз.20 и поз.24, объединении и расширении санузла за счет площади коридора поз.20, демонтаже существующих самонесущих перегородок между помещениями поз.23 и поз.22; поз. 22, поз.23 и поз.20; возведении новой перегородки с дверными блоком между помещениями поз.22 и поз.20.

Обследованием установлено, что перепланировка квартиры, расположенной на 4-ом этаже жилого дома, выполнена в соответствии с нормативной документацией на строительство.

Все демонтированные конструкции не являются несущими. Плиты перекрытия опираются по контуру, поэтому демонтаж перегородок не нарушает несущей способности конструкций всего дома.

Нагрузка от вновь выполненных перегородок из листов ЦСПВ толщиной 100 мм, составляет 42,25 кг/кв.м плиты и не превышает предельно-допустимых значений нагрузок на плиты перекрытия существующего здания, составляющих 600; 800 кг/кв.м.

При демонтаже самонесущих перегородок ванной комнаты и туалета, существующие конструкции вентиляционных шахт квартиры не затронуты, нарушений в системе вентиляции всего жилого дома не произошло.

Компоновка (размещение) помещений квартиры после перепланировки (организации новых помещений санузла) соответствует компоновке, существовавшей до перепланировки.

При организации помещения санузла (поз. 22) выполнили гидроизоляцию пола с устройством напусков на стены (по свидетельству заказчика), что снижает вероятность затопления помещений, расположенных на нижних этажах, и соответствует требованиям Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»: «В реконструируемом жилом помещении при изменении местоположения санитарно-технических узлов должны быть осуществлены мероприятия по гидроизоляции, обеспечению их системами вентиляции.. ».

Существующие несущие и ограждающие конструкции квартиры после перепланировки находятся в исправном и работоспособном техническом состоянии, трещины и дефекты, снижающие несущую способность конструкций, отсутствуют.

Согласно заключению ООО «ЦСЛ» №... от 21.04.2017г. по обследованию несущих и ограждающих конструкций квартиры №... дома №... следует, что выполненная перепланировка квартиры № ..., расположенной на 4-ом этаже в жилом доме по адресу: ....., отвечает требованиям прочности, надежности и механической безопасности, не угрожает жизни и здоровью граждан в соответствии с Федеральным законом №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 г.

В результате перепланировки квартиры не произошло нарушения прочности и устойчивости

существующих конструкций жилого дома, несущая способность здания обеспечена.

Работы по перепланировке квартиры выполнены в соответствии с нормативной документацией на строительство и не противоречат требованиям СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87», СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\*» и СП 54.1330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

Как следует из дополнения к заключению №... от 13.07.2017г. повторный выезд для дополнительного обследования перепланировки и переоборудования квартиры №... производился 27 июля 2017 года.

При совмещении и объединении существующего санузла (поз.22) и ванной комнаты (поз.23) в совмещенный санузел (поз.22) выполнили гидроизоляцию пола при помощи 2-х слоев изопласта с заведением на боковые стены на 100 мм, выравнивающей стяжки из цементно-песчаного раствора  $5=20$  мм и керамической плитки. Наличие гидроизоляции проверялось разрушающим методом контроля (вскрытием конструкций плинтусов и частично плитки по оси 1/Б за установленным унитазом).

Переоборудование сетей водоснабжения и канализации квартиры № ... для подсоединения санитарно-технических приборов совмещенного санузла: раковины и ванны (унитаз остался на прежнем месте) выполнено в соответствии с рабочим проектом (разделы: ВК; ВК.СО) «Перепланировка квартиры» по адресу: ....., разработанный ООО «Дедал» в 2017 г. Шифр 2980-0717, лист 1, согласно требованиям СНиП 2.04.01-85\* «Внутренний водопровод и канализация зданий»: п. 9.8. «Скрытую прокладку трубопроводов (внутренняя разводка в квартире) следует предусматривать для помещений, к отделке которых предъявляются повышенные требования, и для всех систем из пластмассовых труб (кроме, располагаемых в санитарных узлах).

В результате переоборудования санузла подключение сантехнических приборов выполнили к существующим стоякам горячего, холодного водоснабжения и канализации (РП 2980-0717-ВК, л.1). Нарушений в работе центральных внутренних инженерных систем и установленного на них оборудования не произошло.

Работы по переоборудованию электрических сетей выполнены в соответствии с рабочим проектом (раздел ЭО) «Перепланировка квартиры», по адресу: ....., разработанный ООО «Дедал» в 2017г. Шифр 2980-0717-30, лист 1-3, согласно требованиям СНиП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства»: п. 1.2 «Работы по монтажу и наладке электротехнических устройств следует производить в соответствии с рабочими чертежами основных комплектов чертежей электротехнических марок, выполненными проектной организацией...», а также требованиям СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Разводка электрооборудования и прокладка электросетей выполнена согласно плану расположения электрооборудования и прокладки электросетей (РП 2980-0717-ЭО, л.2).

Высота установки розеток требованиями СНиП не нормируется. Нормируется способ прокладки электросетей. В обследуемой квартире сети выполнены кабелями ВВГнг-LS: сечением  $3 \times 1,5 \text{ мм}^2$  и  $2 \times 1,5 \text{ мм}^2$  (розеточная сеть - ГрI), сечением  $3 \times 2,5 \text{ мм}^2$  (сеть освещения – ГрII), проложенными скрыто - в штробах по стенам под слоем штукатурки, в кабель-каналах и в подвесном потолке, что соответствует требованиям п.п.3.34-3.38 СНиП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства».

Обследование разводки электрооборудования и прокладки электросети проводилось с помощью прибора DMF 10 Zoom PROFESSIONAL, предназначенного для обнаружения в стенах, потолках и полах электро-кабелей под напряжением от 110В, 220В, 240В, 380В до 50:60 Гц.

Маркировка кабелей ВВГнг-LS нанесена на самих кабелях, которые доступны к визуальному осмотру в существующем этажном щитке, при входе кабелей в установленные в щитке дополнительные выключатели с дифференциальной защитой.

Изменение площадей жилого помещения квартиры №... до перепланировки: общая площадь 53,3 кв. м, жилая 29,0 кв. м и после перепланировки, соответственно - 53,1 кв. м, жилая 28,5 кв. м произошло за

счет перемещения дверного блока с перегородкой между помещением поз. 20 и поз. 24 в сторону помещения поз. 24 на  $(2,82 \text{ м.} - 2,50 \text{ м.}) = 0,32 \text{ м.}$ , следовательно:  $0,32 \times 0,99 = 0,317 \text{ кв. м.}$  + площадь самой перегородки с дверным блоком:  $0,99 \times 0,18 = 0,183 \text{ кв. м.}$ , получаем:  $0,317 + 0,183 = 0,5 \text{ кв. м.}$ , таким образом, жилая площадь уменьшилась на 0,5 кв. м, с 29,0 до 28,5 кв. м.

Общая площадь жилого помещения изменилась с 53,3 кв. м на 53,1 кв. м, уменьшение площади на 0,2 кв. м произошло за счет устройства новых перегородок и отделки стен (шпаклевка, штукатурка) большей площади, чем демонтируемые конструкции.

В соответствии с Экспертным заключением ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Самарской области» №... от 06.07.2017 г. гигиеническая оценка на соответствие санитарно-гигиеническим правилам и нормам помещения (двухкомнатной жилой квартиры) соответствует государственным санитарным нормам и правилам: СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (л.л.д. 148-149).

В соответствии с Проектной документацией «Перепланировка квартиры» шифр 2980-0117-АС, выполненной ООО «Дедал», подтверждает, что основные несущие конструкции квартиры не затронуты, количество комнат осталось неизменными.

Из письменных заявлений соседей ответчиков следует, что перепланировка и переоборудование квартиры не нарушает их права и законные интересы.

Совокупность изложенных доказательств приводит к выводу, что выполненные строительно-монтажные работы по перепланировке квартиры соответствуют действующим нормативным требованиям СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», не противоречат требованиям СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

Доказательств того, что ремонтно-строительные работы по перепланировке и переустройству спорной квартиры привели к нарушению несущей способности жилого дома, нарушению жилищных прав соседей, не представлено.

Изложенные обстоятельства приводят суд к выводу, что требования ответчиков и истцов по встречному иску подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. [194-199 ГПК РФ](#), суд

### **р е ш и л :**

исковое заявление администрации городского округа Тольятти к Синяевой Е.Ю., Синяевой Р.М., Прокошенковой А.В., Искаковой Ю.И., Синяеву М.М. о продаже с публичных торгов самовольно перепланированного и переустроенного жилого помещения по адресу: ....., оставить без удовлетворения.

Встречное исковое заявление Синяевой Е.Ю., Синяева М.М., Прокошенковой А.В., Искаковой Ю.И. удовлетворить.

Сохранить жилое помещение, расположенное по адресу: ....., в перепланированном и переустроенном состоянии, в соответствии с проектом шифр №2980-0117-АС, выполненным ООО «Дедал».

Решение может быть обжаловано в Самарский областной суд через Комсомольский суд г. Тольятти в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья О.В. Головачева.

Решение в окончательной форме изготовлено 18.08.2017 г. Судья –

**Истцы:**

Администрация г.о.Тольятти

**Ответчики:**

Искакова Ю.И.  
Прокошенкова А.В.  
Синяев М.М.  
Синяева Е.Ю.

**Иные лица:**

Карягин Н.И.