

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-503/17

РЕШЕНИЕ**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

08 июня 2017 года г. Ростов-на-Дону

Советский районный суд г.Ростова-на-Дону

в составе: председательствующего судьи Захаровой Т.О.

при секретаре Тупицыне Д.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Советского района г. Ростова-на-Дону в интересах неопределенного круга лиц к Суховой Е.А., третье лица: Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону, ЗАО «Патриот-Сервис» о признании реконструкции нежилого помещения незаконной и обязанности привести нежилое помещение в состояние, существовавшее до реконструкции,

УСТАНОВИЛ:

Прокурор Советского района г. Ростова-на-Дону в порядке статьи 45 ГПК РФ, действуя в интересах неопределенного круга лиц, обратился в суд с указанным иском, сославшись в его обоснование на следующие обстоятельства.

На основании коллективного обращения жильцов многоквартирного дома по <адрес> в <адрес> прокуратурой района была проведена проверка законности реконструкции нежилого помещения, расположенного на первом этаже многоквартирного дома по указанному адресу.

По результатам проверки установлено, что на основании договора купли-продажи нежилого помещения № от ДД.ММ.ГГГГ, акта приема-передачи нежилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ Суховой Е.А. на праве собственности принадлежит нежилое помещение с № площадью <данные изъяты> кв.м., номера на поэтажном плане №, расположенное на первом этаже многоквартирного дома № по <адрес>.

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в форме заочного голосования в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, принято решение о разрешении и согласовании проведения строительно-монтажных работ по реконструкции нежилого помещения в многоквартирном доме по <адрес> в <адрес>, принадлежащего Суховой Е.А., данное решение принято 100 % голосов.

Вместе с тем, опрошенные в ходе проверки жильцы и собственники помещений в многоквартирном доме отрицали факт участия в собрании и подписании ими бюллетеней и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № по <адрес> в <адрес> в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ. Также непроведение собрания подтверждается информацией ЗАО «Патриот-Сервис», осуществляющей управление общим имуществом помещений многоквартирного дома.

По результатам прокуратурой района в ОП № 8 УМВД России по г. Ростову-на-Дону ДД.ММ.ГГГГ в порядке п. 2 ч. 2 ст. 37 УПК РФ направлено постановление и материалы проверки для решения вопроса об уголовном преследовании виновных лиц в порядке ч. 1 ст. 327 УК РФ.

Указывая на то, что сфальсифицированный протокол был предоставлен в Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону с заявлением о выдаче разрешения на

реконструкцию нежилого помещения, а также на то, что уполномоченный орган по результатам рассмотрения обращения выдал разрешение от ДД.ММ.ГГГГ на реконструкцию нежилого помещения по <адрес> в <адрес>, прокурор Советского района г. Ростова-на-Дону, действуя в интересах неопределенного круга лиц и основывая свои требования на положениях ст. 36, 40 ЖК РФ, просил суд признать проведенную реконструкцию нежилого помещения с № площадью <данные изъяты> кв.м., номера на поэтажном плане <данные изъяты> расположенного на первом этаже дома № по <адрес> в <адрес>, незаконной, обязать ответчика привести указанное нежилое помещение в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

В ходе слушания дела прокурор уточнил формулировку исковых требований и просил суд признать проведенную реконструкцию нежилого помещения с № площадью <данные изъяты> кв.м., номера на поэтажном плане <данные изъяты>, расположенного на первом этаже дома № по <адрес>, незаконной, обязать Сухову Е.А. привести указанное нежилое помещение в состояние, существовавшее до проведения таких работ в соответствии с кадастровым паспортом указанного помещения, а также техническим паспортом здания - жилого дома № по <адрес>.

В судебное заседание помощник прокурора Советского района г. Ростова-на-Дону Панарин Р.А. явился, исковые требования поддержала, просил удовлетворить, полагая, что обстоятельства, обосновывающие иск, нашли свое достаточное подтверждение в рамках рассмотрения дела.

Ответчик Сухова Е.А. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, сведений об уважительности причин своей неявки суду не представила, с ходатайством об отложении слушания дела не обращалась, вследствие чего суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика в порядке статьи 167 ГПК РФ.

Представитель ответчика Маркосян В.Р., действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, против удовлетворения исковых требований возражал, ссылаясь на доводы, приведенные в письменном отзыве на иск, приобщенном к материалам дела.

Представитель Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону Шлыкова М.М., действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, исковые требования прокурора Советского района г. Ростова-на-Дону полагала обоснованными и потому подлежащими удовлетворению.

Представитель ЗАО «Патриот-Сервис», привлеченное к участию в деле в качестве третьего лица, в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся участников процесса в порядке статьи 167 ГПК РФ.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что на основании договора купли-продажи нежилого помещения № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между Суховой Е.А. и ООО «ККПД-Инвест», Сухова Е.А. является собственником нежилого помещения площадью <данные изъяты> кв.м., номера на поэтажном плане <данные изъяты>, расположенного на первом этаже многоквартирного дома по адресу: <адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону было выдано разрешение Суховой Е.А. на реконструкцию нежилого помещения, расположенного на первом этаже многоквартирного жилого дома по <адрес> в <адрес>. Согласно данному разрешению общая площадь помещения после реконструкции была согласована в размере <данные изъяты> кв.м., реконструкция должна была осуществляться на основании проектной документации, разработанной ООО «Сонгдо Проект».

Также в ходе слушания дела участниками спора не оспаривалось, что данное разрешение выдано на основании представленных уполномоченному органу протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме заочного голосования в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, согласно которому собственники помещений

многоквартирного дома единогласно приняли решение о разрешении и согласовании проведения строительно-монтажных работ по реконструкции нежилого помещения, принадлежащего Суховой Е.А.

Между тем, проведенной прокуратурой Советского района г. Ростова-на-Дону по результатам рассмотрения коллективного обращения собственников помещений многоквартирного дома проверкой установлено, что жильцы дома № и собственники помещений в нем бюллетени голосования не подписывали, участия в собрании не принимали. Данное обстоятельство подтверждается письменными объяснениями лиц, указанных в бюллетенях голосования, сведениями ЗАО «Патриот–Сервис», осуществляющего управление общим имуществом собственников многоквартирного дома, и не оспорено ответчиком по настоящему делу.

ДД.ММ.ГГГГ прокурором Советского района г. Ростова-на-Дону материалы проверки направлены в ОП 8 для решения вопроса об уголовном преследовании по ч. 1 ст. 327 УК РФ (подделка, изготовление или сбыт поддельных документов, государственных наград, штампов, печатей, бланков).

Также ДД.ММ.ГГГГ прокурор Советского района г. Ростова-на-Дону внес в ДАиГ г. Ростова-на-Дону протест на выданное Суховой Е.А. разрешение на реконструкцию нежилого помещения в связи с его противоречием федеральному законодательству, после чего ДД.ММ.ГГГГ Департамент отменил разрешение на реконструкцию объекта капитального строительства от ДД.ММ.ГГГГ, расположенного по адресу: <адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ ОД ОП № 8 УМВД России по г. Ростову-на-Дону возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 327 УК РФ в отношении неустановленного лица.

Согласно проектной документации (№), реконструкция нежилого помещения, принадлежащего Суховой Е.А., предполагала обустройство входных узлов в южном и северном фасаде здания, демонтаж внутренних перегородок, монтаж новых и расширение дверных проемов.

Как следует из представленных суду материалов, работы по реконструкции помещения Суховой Е.А. начаты, при этом в ходе осуществления данных работ собственники помещений многоквартирного дома неоднократно обращались в управляющую компанию, прокуратуру Советского района г. Ростова-на-Дону, Департамент архитектуры градостроительства г. Ростова-на-Дону по вопросу незаконности проведения данных работ и их негативным влиянии на целостность здания и сохранность его конструктивных элементов.

Кроме того, в ходе проведения работ по результатам проверки специалистами АО «ЦНИИЭПжилища» конструкций, Суховой Е.А. выдано предписание о срочном усилении измененных проемов, устранении нагрузки с плит перекрытий, завершении работ по монтажу усилений, выполнении дополнительных усилений проемов согласно рекомендаций института №

Для установления юридически значимых для дела обстоятельств судом по ходатайству представителя ответчика назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО ЮРЦЭ «АС-Консалтинг». На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы: определить соответствие реконструкции нежилого помещения с №, номера на поэтажном плане <данные изъяты>, расположенного на первом этаже дома № по <адрес>, проектной и разрешительной документации»; определить соответствие произведенных в нежилом помещении с №, номера на поэтажном плане <данные изъяты> расположенного на первом этаже дома № по <адрес> работ по его реконструкции действующим строительным, градостроительным, противопожарным, санитарным и иным нормам и правилам; определить влияние произведенной реконструкции нежилого помещения с № номера на поэтажном плане <данные изъяты>, расположенного на первом этаже дома № по <адрес>, на несущие конструкции здания, его элементов (целостность, пространственную жесткость и т.д..

Согласно заключению эксперта названного организации, предупрежденного об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, работы по реконструкции нежилого помещения на момент осмотра не завершены; ширина образованных и расширенных дверных

проемов, а также элементы и конструкция их усиления, работы по демонтажу подоконной части стены и прорезке борозд в подоконной части стены, монтажу металлоконструкций козырька над существующим входом в нежилое помещение соответствуют проекту реконструкции нежилого помещения по <адрес> в <адрес>. Однако работы по образованию новых дверных проемов и расширению существующих выполнялись с нарушением технологической последовательности работ, предусмотренной проектом, а именно: вырезка бетона из проемов производилась до монтажа металлической рамы из швеллера и стяжки болтами (шпильками).

Как указал эксперт, определить соответствие произведенной реконструкции разрешению на реконструкцию не представилось возможным, по причине отсутствия проектной документации ООО «Сонгдо Проект», которая так и не была представлена участниками процесса в ходе слушания дела.

Отвечая на второй вопрос, эксперт указал на то, что техническое состояние строительных конструкций нежилого помещения соответствует техническому состоянию строительных конструкций жилого дома и характеризуется как удовлетворительное (работоспособное). Однако отметка верха выполненной металлоконструкции козырька над входом в помещение в месте примыкания к наружной стене лоджии квартиры № на 3 см выше отметки пола лоджии указанной квартиры, что не соответствует с. 7.1, 15. СП 54.13330. 2001 «Здания жилые многоквартирные».

Как следует из заключения, экспертом не выявлено негативного влияния произведенных в нежилом помещении с № по <адрес> в <адрес> работ по его реконструкции на несущие конструкции здания и его элементов, а именно на целостность, пространственную жесткость и устойчивость здания. Одновременно эксперт отметил, что для полноценной реализации проектных решений по усилению проемов с целью обеспечения работы элементов усиления и существующих конструкций здания, необходимо выполнение предусмотренных проектом работ по оштукатуриванию металлоконструкций усиления дверных проемов по металлической сетке цементно-песчаным раствором марки 100.

Допрошенный в судебном заседании эксперт Д.В.А. суду сообщил, что на момент осмотра работы по реконструкции помещения не завершены, при этом в одной из комнат разборка подоконной части стены для обустройства входного узла согласно проекту и прорезке борозд были выполнены, однако вертикальные отверстия заполнены монтажной пеной, а подоконное пространство заложено кирпичом. Также эксперт указал на то, что несущими в данном доме являются бетонные поперечные перегородки, фасадная стена держит в основном собственный вес, при этом эксперт не опроверг возможность восстановления планировки помещения, его параметров, существовавших до реконструкции.

Давая оценку представленным по делу доказательствам, суд исходит из того, что как заключение эксперта, так и его объяснения в судебном заседании являются одним из средств доказывания юридически значимых обстоятельств, которые оцениваются судом в совокупности с иными имеющимися доказательствами. Оснований сомневаться в достоверности проведенного экспертом в рамках настоящего дела исследования, а также сообщенных в судебном заседании сведений у суда не имеется.

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно 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); 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; 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; 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Согласно ст. 40 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном главой 4 настоящего Кодекса. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

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.

Принимая решение по делу, суд исходит из установленного в рамках слушания дела и не оспоренного ответчиком факта отсутствия согласия всех собственников помещений многоквартирного дома на проведение работ по реконструкции нежилого помещения (номера на поэтажном плане <данные изъяты> расположенного на первом этаже многоквартирного дома № по <адрес>.

Доводы представителя ответчика о том, что реконструкция нежилого помещения не завершена, а все работы произведены в период действия выданного Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону разрешения, подлежат отклонению, поскольку подобного рода доводы в отсутствие согласия собственников помещений многоквартирного дома на реконструкцию, предполагающую уменьшение общего имущества многоквартирного дома, не свидетельствует о том, что работы (их часть) выполнены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Сам по себе тот факт, что ответчиком не выполнено обустройство входных узлов в южном и северном фасадах, не является свидетельством того, что в результате иных выполненных в рамках планируемой реконструкции работ не произошло уменьшение общего имущества многоквартирного дома, при том, что ответчиком были расширены имеющиеся и образованы новые дверные проемы в несущих стенах, что следует из экспертного исследования, а также монтирован металлический козырек к наружной стене лоджии квартиры, расположенной на втором этаже многоквартирного дома.

При таких обстоятельствах, суд полагает обоснованными и потому подлежащими удовлетворению требования прокурора Советского района г. Ростова-на-Дону о признании проведенной реконструкции нежилого помещения с № площадью <данные изъяты> кв.м., номера на поэтажном плане <данные изъяты>, расположенного на первом этаже дома № по <адрес>, незаконной, и обязанности ответчика привести указанное нежилое помещение состояние, существовавшее до проведения таких работ, в соответствии с кадастровым паспортом указанного помещения, а также техническим паспортом здания - жилого дома № по <адрес>.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования прокурора Советского района г. Ростова-на-Дону в интересах неопределенного круга лиц к Суховой Е.А., третье лица: Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону, ЗАО «Патриот-Сервис» о признании реконструкции нежилого

помещения незаконной и обязанности привести нежилое помещение в состояние, существовавшее до реконструкции удовлетворить.

Признать произведенную реконструкции нежилого помещения с № площадью <данные изъяты> кв.м., номера на поэтажном плане <данные изъяты>, расположенного на первом этаже дома № по <адрес>, незаконной.

Обязать Сухову Е.А. привести указанное нежилое помещение состояние, существовавшее до проведения таких работ, в соответствии с кадастровым паспортом указанного помещения, а также техническим паспортом здания - жилого дома № по <адрес>.

Решение может быть обжаловано в Ростовский областной суд через Советский районный суд г. Ростова-на-Дону в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Председательствующий судья

Текст мотивированного решения суда изготовлен 14 июня 2017 года.