

Судья Захарова Т.О. дело № 33-15148/2017

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

11 сентября 2017 года г. Ростов-на-Дону

Судебная коллегия по гражданским делам Ростовского областного суда

в составе председательствующего Филиппова А.Е.

судей Семеновой О.В., Васильева С.А.

с участием прокурора Черновой Е.В.

при секретаре Шерстобитовой Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Советского района г.Ростова-на-Дону к Суховой Е.А., третьи лица: Департамент архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону, ЗАО «Патриот-Сервис» о признании проведенной реконструкции нежилого помещения незаконной и обязанности привести нежилое помещение в состояние, существовавшее до проведения работ по апелляционной жалобе Суховой Е.А. на решение Советского районного суда г.Ростова-на-Дону от 08 июня 2017 г. Заслушав доклад судьи Семеновой О.В., судебная коллегия

установила:

Прокурор Советского района г. Ростова-на-Дону в порядке статьи 45 ГПК РФ, действуя в интересах неопределенного круга лиц, обратился в суд с иском к Суховой Е.А. о признании проведенной реконструкции нежилого помещения незаконной и обязанности привести нежилое помещение в состояние, существовавшее до проведения работ, в обоснование которого указал, что на основании коллективного обращения жильцов многоквартирного дома по АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН прокуратурой района была проведена проверка законности реконструкции нежилого помещения, расположенного на первом этаже многоквартирного дома по указанному адресу.

По результатам проверки установлено, что нежилое помещение, расположенное на первом этаже многоквартирного дома НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН по АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, на праве собственности принадлежит Суховой Е.А.

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о разрешении и согласовании проведения строительно-монтажных работ по реконструкции указанного нежилого помещения.

Опрошенные в ходе проверки жильцы и собственники помещений в многоквартирном доме отрицали факт участия в данном собрании.

Прокурор Советского района г.Ростова-на-Дону, ссылаясь на то, что протокол, представленный ответчиком в Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону, с заявлением о выдаче разрешения на реконструкцию нежилого помещения, был сфальсифицирован, с учетом уточнения исковых требований в порядке ст. 39 ГПК РФ, просил суд признать проведенную реконструкцию нежилого помещения, расположенного на первом этаже дома НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН по АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, 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 НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН по АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

Решением Советского районного суда г.Ростова-на-Дону от 08 июня 2017 г. исковые требования прокурора Советского района г. Ростова-на-Дону в интересах неопределенного круга лиц удовлетворены.

Суд признал произведенную реконструкцию нежилого помещения, расположенного на первом этаже дома НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН по АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, незаконной.

Обязал 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 НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН по АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

В апелляционной жалобе Сухова Е.А. просит отменить решение суда первой инстанции и вынести новое решение, которым отказать в удовлетворении исковых требований.

По мнению заявителя жалобы, решение постановлено судом с нарушением норм материального и процессуального права, при неправильном определении обстоятельств, имеющих значение для дела.

Полагает, что судом не дана правовая оценка возражениям стороны ответчика.

Сухова Е.А. указывает на то, что судом не была дана оценка тому факту, что все работы проводились в период действия разрешения на реконструкцию, а не самовольно. В связи с отменой разрешения на реконструкцию, работы по переоборудованию помещения были прекращены.

Апеллянт приводит довод о том, что все работы выполнялись внутри принадлежащего ей помещения, входные узлы не были оборудованы, что свидетельствует об отсутствии нарушения прав иных собственников. Выводы суда об обратном считает надуманными и основанными на предположениях.

Приводит довод о том, что судом не была дана оценка заключению эксперта, согласно которой реконструкция нежилого помещения, принадлежащего ответчику, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а в случае приведения помещения в первоначальное состояние, может возникнуть угроза обрушения многоквартирного жилого дома.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса РФ исходя из доводов, изложенных в апелляционной жалобе, заслушав представителя Суховой Е.А. по доверенности Маркосьян В.Р., прокурора отдела Ростовской областной прокуратуры Чернову Е.В., представителя департамента архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону по доверенности Пронину А.В., посчитав возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившейся Суховой Е.А., представителя ЗАО «Патриот-Сервис», извещенных о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы надлежащим образом, судебная коллегия приходит к выводу об отсутствии оснований для отмены решения суда первой инстанции, постановленного в соответствии с фактическими обстоятельствами дела и требованиями действующего законодательства.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, на основании договора купли-продажи нежилого помещения от 26 января 2016 года, заключенного между Суховой Е.И. и ООО «ККПД-Инвест», Сухова Е.А. является собственником нежилого помещения площадью 118,8 кв.м, номера на поэтажном плане 52,53, 54,55,56,57,58,59,60, расположенного на первом этаже многоквартирного дома по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

09 августа 2016 года 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 ОБЕЗЛИЧЕН. Согласно данному разрешению общая площадь помещения после реконструкции была согласована в размере 129,91 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 01 июня 2016 года по 30 июня 2016 года, 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 НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН 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.

31 октября 2016 года 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 11 ноября 2016 года 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 02 декабря 2016 года Департамент отменил разрешение на реконструкцию объекта капитального строительства от 09 августа 2016 года, расположенного по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

24 ноября 2016 года 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 (л.д. 119-126), 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 «ЦНИИЭПжилица» 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 (т. 1 л.д. 127-128, 155).

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 КН НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, номера на поэтажном плане 52,53,54,55,56,57,58,59,60, расположенного на первом этаже АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН в АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, проектной и разрешительной документации; определить соответствие произведенных в нежилом помещении с КН НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, номера на поэтажном плане 52,53,54,55,56,57,58,59,60 расположенного на первом этаже дома НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН по АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН работ по его реконструкции действующим строительным, градостроительным, противопожарным, санитарным и иным нормам и правилам; определить влияние произведенной реконструкции нежилого помещения с КН НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, номера на поэтажном плане 52,53,54,55,56,57,58,59,60, расположенного на первом этаже дома НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН по АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, на несущие конструкции здания, его элементов (целостность, пространственную жесткость и т.д.).

Согласно заключению эксперта названной 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 ОБЕЗЛИЧЕН. 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 НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН 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 КН НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН по АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН 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 цемента песчаным раствором марки 100.

Удовлетворяя заявленные иски требования, суд первой инстанции руководствовался положениями ст.ст. 36, 40 ЖК РФ, учитывая выводы, изложенные в экспертном заключении, и исходил из установления 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 52,53,54,55,56,57,58,59,60), расположенного на первом этаже многоквартирного дома № НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН по АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

Суд отклонил доводы 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, поскольку подобного рода доводы в отсутствие согласия собственников помещений многоквартирного дома на реконструкцию, предполагающее возможное уменьшение общего имущества многоквартирного дома, не свидетельствует о том, что работы (их часть) выполнены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Суд посчитал, что сам по себе факт того, 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.

С учетом изложенного, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных исковых требований.

Согласно 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.

В соответствии со 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.

Поскольку материалами дела подтверждается, что реконструкция нежилого помещения осуществлялась ответчиком без получения согласия всех собственников помещений многоквартирного дома, судебная коллегия, руководствуясь приведенными нормами права, приходит к выводу о законности постановленного судом решения.

Вопреки доводам апелляционной жалобы судом первой инстанции при вынесении решения не было допущено нарушений норм материального и процессуального права, обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судом верно.

Довод жалобы о том, что суд не дал оценки возражениям ответчика, судебной коллегией отклоняется, поскольку выдвигаемые ответчиком возражения относительно заявленных прокурором требований не могли служить основанием для отказа в иске.

Ссылка апелланта на то, что все работы проводились в период действия разрешения на реконструкцию, а не самовольно также не может повлечь отмену постановленного решения, поскольку как установлено в рамках рассмотрения дела, разрешение на реконструкцию было выдано ответчику на основании сфальсифицированного протокола общего собрания собственников многоквартирного дома, что не может свидетельствовать о законности проведенной реконструкции.

Доводы апелляционной жалобы о том, что суд первой инстанции не дал надлежащей оценки экспертному заключению не могут служить основанием к отмене или изменению судебного решения, поскольку, согласно положениям ст. ст. 56, 59, 67 Гражданского процессуального кодекса РФ суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, принимает только те доказательства, которые имеют значение для рассмотрения и разрешения дела, оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Как усматривается из материалов дела, судом дана надлежащая правовая оценка всем представленным в материалы дела доказательствам, в том числе заключению эксперта. Доводы заявителя жалобы об обратном не соответствуют фактическим обстоятельствам дела, направлены на переоценку выводов суда первой инстанции, а также на иную оценку представленных в материалы дела доказательств, а потому не могут повлечь отмену постановленного судом решения.

Вопреки доводам жалобы допрошенный в судебном заседании эксперт ФИО9 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. При этом эксперт не утверждал о том, что проведенная реконструкция не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Довод жалобы о том, что все работы выполнялись ответчиком внутри принадлежащего ей помещения, входные узлы не были оборудованы, что свидетельствует об отсутствии нарушения прав иных собственников, являлся предметом рассмотрения суда первой инстанции, оснований для переоценки данных выводов судебная коллегия не усматривает.

Иных доводов, влияющих на законность решения суда, апелляционная жалоба не содержит, в связи с чем у судебной коллегии отсутствуют основания для отмены решения суда по доводам жалобы.

руководствуясь ст.ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Советского районного суда г.Ростова-на-Дону от 08 июня 2017 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Суховой Е.А.- без удовлетворения.

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 15 сентября 2017 года.

Председательствующий

Судьи