

Судья Савельева Е.В.
Докладчик Плотникова М.В.

Дело № _____

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе: председательствующего Плотниковой М.В.,
судей Быковой В.Б., Вегелиной Е.П.,
при секретаре Краснобаевой Ю.В.
рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Новосибирске 06 ноября 2012 года гражданское дело по апелляционной жалобе _____ на решение Дзержинского районного суда г. Новосибирска от 26 марта 2012 г., которым исковые требования _____ удовлетворены.

Сохранено жилое помещение – двухкомнатная квартира по адресу Новосибирск, ул. А., «..» кв. «..» в перепланированном и переустроенном состоянии согласно выкопировке и экспликации к поэтажному плану здания, составленным Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Новосибирской области по состоянию на 17.12.2008 г. со следующими техническими характеристиками: коридор - 9,2 кв.м., жилая комната -13,7 кв.м., ванная - 3,9 кв.м., жилая комната – 17,0 кв.м., кухня – 11,3 кв.м.

Общая площадь квартиры - 55,1 кв.м., жилая- 30,7 кв.м., вспомогательная - 24,4 кв.м., площадь балконов - 4,5 кв.м. и 3,5 кв.м.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Плотниковой М.В., объяснения представителя Кривошей Г.Е. – Сазоновой В.В., поддержавшей доводы жалобы, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

_____ обратилась в суд с иском к администрации Дзержинского района г. Новосибирска о сохранении жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии.

Требования обосновала тем, что на основании договора об инвестиционной деятельности она является собственником двухкомнатной квартиры «..» по ул. А., «..» в г. Новосибирске.

С целью улучшения условий проживания в квартире были произведены перепланировка и переустройство.

По результатам технического обследования квартиры ООО «С.» было вынесено положительное заключение.

Просила сохранить жилое помещение - квартиру № «..» по ул. Л., «..» в г. Новосибирске в перепланированном и переустроенном состоянии.

Судом постановлено вышеуказанное решение, с которым не согласна Кривошей _____, просит его отменить, как незаконное и необоснованное, принять по делу новое решение, которым в удовлетворении иска отказать.

В обоснование доводов жалобы указала, что она является собственником ½ доли в праве собственности квартиры «..» в доме «..» по ул. А. г. Новосибирска.

_____, будучи собственником квартиры № «..» в доме «..» по ул. А., расположенной выше этажом, самовольно, без получения соответствующих

разрешений, произвела реконструкцию своей квартиры, присоединив к ее площади часть вентиляционной шахты, что противоречит требованиям ст. 36,40 ЖК РФ.

Исследовав материалы дела, проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции, судебная коллегия находит решение суда подлежащим отмене по следующим основаниям:

В соответствии со ст. 330 п.1 п.п.1,4 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела, нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В соответствии с ч. 2 ст. 12 ГПК РФ суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или не совершения процессуальных действий, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел.

В соответствии со ст. 196 ГПК РФ при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены, и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Переустройство и перепланировка жилого помещения производится по правилам ст. 25 - 29 ЖК РФ.

В соответствии со ст. 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Согласно ч. 1, 4 ст. 29 ЖК 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

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.

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 (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

П. 9.22 Строительных норм и правил РФ СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (принятых постановлением Госстроя РФ от 23.06.2003 г. № 109) закреплено, что не допускается размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над жилыми комнатами и кухнями. Согласно письму Минрегиона

РФ от 25.09.2009 г. № 31531-ИП\08 «О применении строительных норм и правил» СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» подлежат обязательному исполнению.

Установлено, что истец является собственником квартиры «...» в доме «...» по ул. А. в г.Новосибирске (л.д. 8-9).

В указанной квартире, без согласования с органом местного самоуправления – администрацией Дзержинского района г. Новосибирска, истцом была произведена перепланировка, что подтверждается сведениями о помещении до проведения перепланировки (л.д.10), техническим паспортом (л.д.11-12).

Администрацией Дзержинского района г. Новосибирска в сохранении жилого помещения по адресу: ул. А., «...», квартира «...» в перепланированном и переустроенном состоянии было отказано, истцу рекомендовано обратиться в суд (л.д.13).

Из экспертного заключения ООО «С.» следует, что обследуемая квартира общей площадью 55,1 кв.м. расположена на втором этаже девятиэтажного жилого дома по адресу: А., «...». Несущими конструкциями жилого дома являются наружные и внутренние несущие стены, на которые опираются сборные железобетонные плиты перекрытия.

В ходе перепланировки были выполнены следующие виды работ: демонтирована перегородка между помещениями № 6, № 5 и № 1; демонтирована перегородка между помещениями № 4, № 3 и №1; устроены новые перегородки между помещениями № 1 и № 5; устроены новые перегородки между помещениями № 1, №3 и № 4; изменено месторасположение сантехнического оборудования.

Согласно выводов вышеуказанного экспертного заключения, несущие и ограждающие конструкции квартиры находятся в работоспособном состоянии. Опасные трещины на стенах и сверхнормативные прогибы плит перекрытий на момент обследования не выявлены. Проведенные перепланировка и переустройство выполнены в соответствии с требованиями СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции» и СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные». В процессе перепланировки и переустройства в помещении №3 (ванная) была выполнена гидроизоляция в соответствии с требованиями СНиП 3.04.01-87.

Увеличение площади санузла за счет жилой комнаты, а также увеличение площади кухни за счет санузла противоречит п. 9.22 СНиП 31-01-2003, но принятые объемно-планировочные решения не изменяют работы инженерных систем и не затрагивают несущие конструкции дома, а также не создают угрозы и опасности третьим лицам. Рекомендовано сохранить квартиру «...» дома «...» по ул. А. г. Новосибирска в перепланированном и переустроенном состоянии (л.д. 14-27).

Разрешая спор и удовлетворяя иск _____, суд первой инстанции руководствовался требованиями ч. 4 ст. 29 ЖК РФ и исходил из того, что в квартире истца была осуществлена перепланировка, изменения, произошедшие в результате выполненных работ, не нарушают чьих-либо прав и законных интересов, не создают угрозу жизни или здоровью, в результате чего пришел к выводу о возможности сохранения квартиры «...» дома «...» по ул. А. в перепланированном и переустроенном состоянии.

В подтверждение своего вывода суд сослался на вышеуказанное экспертное заключение ООО «С.».

Судебная коллегия не может согласиться с указанными выводами суда первой инстанции, находит их постановленными с нарушением и неправильным применением норм материального права.

Установлено, что в результате произведенных перепланировки и переустройства жилого помещения произведено увеличение площади санузла за счет площади жилой комнаты, а также увеличение площади кухни за счет санузла, что противоречит строительным нормам и правилам, предусмотренным п. 9.22 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

Доказательств того, что перепланировка и переустройство не нарушает права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью в соответствии с требованиями ст. 56 ГПК РФ _____ не представлено.

Кроме того, судебная коллегия учитывает и то обстоятельство, что в результате выполненной перепланировки, истцом к квартире была присоединена часть воздуховода, являющегося частью общего имущества многоквартирного дома, что противоречит требованиям ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, согласно которой уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Учитывая изложенное, судебная коллегия находит доводы апеллянта заслуживающими внимания, и приходит к выводу, что, поскольку судом первой инстанции ошибочно применены нормы материального права, которые повлияли на исход рассмотрения дела, постановленное решение суда подлежит отмене.

Поскольку все обстоятельства по делу установлены, однако судом первой инстанции нарушены и неправильно применены нормы материального права, судебная коллегия приходит к выводу о вынесении по делу нового решения об отказе в удовлетворении требований _____ к администрации Дзержинского района г. Новосибирска о сохранении жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 328-329 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Дзержинского районного суда г. Новосибирска от 26 марта 2010 года отменить, принять по делу новое решение, которым в удовлетворении требований _____ к администрации Дзержинского района г. Новосибирска о сохранении жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии – отказать.

Апелляционную жалобу _____ - удовлетворить.