

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

14 января 2015 года

город Мурманск

Октябрьский районный суд г. Мурманска в составе:
председательствующего судьи Свиридовой Ж.А.,
при секретаре Волковой Ю.А.,
рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
администрации г.Мурманска к Керимову Эльданизу Рафиали оглы о приведении
объекта капитального строительства в первоначальное состояние,

УСТАНОВИЛ:

Администрация г.Мурманска обратилась в суд с иском заявлением к Керимову Э.Р.о. о приведении объекта капитального строительства в первоначальное состояние.

В обоснование иска указала, что в собственности ответчика имеются помещения - квартиры № 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78 в доме № 34 по ул. Книповича в г.Мурманске. Ответчик в настоящее время в указанном доме, использует помещения для размещения предприятия розничной торговли и предприятия общественного питания без законных оснований. Предыдущим собственником помещений в 2005-2007 годах выполнена перепланировка помещений путем устройства проемов в несущих стенах, при этом объект для приемки в эксплуатацию приемочной комиссии не предъявлен, в комитет по территориальному развитию и градостроительству не представлен акт приемки объекта в эксплуатацию приемочной комиссией и контрольно-исполнительная съемка. Актом обследования комиссии установлено, что в принадлежащих Керимову Э.Р.о. нежилых и жилом помещениях выполнены перепланировка в отсутствие разрешительной документации. Кроме того, актом комиссионного обследования установлено несоответствие фактически выполненных строительных работ ранее согласованной Комитетом проектной документации в нежилых помещениях.

Просит суд, с учетом уточнений требований, обязать ответчика в течение шести месяцев с даты вступления в законную силу обязать Керимова Эльданиза Рафиали оглы в течение шести месяцев с даты вступления в законную силу решения суда восстановить несущую способность разрушенных конструктивных элементов (несущих стеновых панелей) и привести в первоначальное жилое состояние планировку и назначение помещений 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78, расположенных в доме № 34 по ул. Книповича в г. Мурманске; обязать Керимова Эльданиза Рафиали оглы прекратить деятельность по использованию помещений № 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78, расположенных в доме № 34 по ул. Книповича в г. Мурманске для размещения предприятий розничной торговли и предприятий общественного питания; обратиться решение суда в части обязать Керимова Эльданиза Рафиали оглы прекратить деятельность по использованию помещений № 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78, расположенных в доме № 34 по ул. Книповича в г. Мурманске для размещения предприятий розничной торговли и предприятий общественного

питания к немедленному исполнению; обязать Керимова Эльданиз Рафиали оглы предоставит представителю Администрации г. Мурманска в помещениях № 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78, расположенных в доме № 34 по ул. Книповича в г. Мурманске, доступ к скрытым узлам усиления металлическими конструкциями проемов, выполненных в железобетонных панелях, в целях определения и оценки технического состояния указанных помещений; обратиться к решению суда в части обязать Керимова Эльданиз Рафиали оглы предоставит представителю Администрации г. Мурманска в помещениях № 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78, расположенных в доме № 34 по ул. Книповича в г. Мурманске, доступ к скрытым узлам усиления металлическими конструкциями проемов, выполненных в железобетонных панелях, в целях определения и оценки технического состояния указанных помещений к немедленному исполнению.

Представитель истца в судебном заседании на удовлетворении требований настаивал в полном объеме.

Ответчик в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, просил о рассмотрении дела в его отсутствие.

Третье лицо Пашаева У.С.к. в судебное заседание не явилась, о дате времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом.

Представитель Пашаевой У.С.к. в судебном заседании оставил вопрос на усмотрение суда.

Представитель третьего лица Комитета градостроительства и территориального развития администрации г. Мурманска в судебном заседании поддержал требования истца, поскольку действиями ответчика создается реальная угроза разрушения многоквартирного жилого дома, что влечет нарушение прав истца как собственника жилых и нежилых помещений в доме и одновременно собственника части общего имущества многоквартирного дома. Подтвердил, что процедура перевода жилых помещений в нежилые предыдущим собственником не была завершена. При обследовании спорных помещений в сентябре 2013 года, январе 2014 года представителями Комитета установлено не соответствие фактически выполненных строительных работ согласованной проектной документации, в нарушение ЖК РФ. Действиями ответчика создаются реальная угроза разрушения МКД и причинения вреда гражданам, в нем проживающих. Просил иск удовлетворить.

Представитель Комитета по жилищной политике администрации г. Мурманска в судебном заседании также поддержал требования истца, поскольку действиями ответчика создается реальная угроза разрушения МКД и причинения вреда гражданам, в нем проживающих. Просил иск удовлетворить.

Судебный пристав-исполнитель Октябрьского округа г. Мурманска в судебном заседании просил удовлетворить заявленные требования.

В соответствии со статьей 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившегося ответчика, извещенного надлежащим образом.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы настоящего гражданского дела, гражданского дела №2-55/2014, суд находит заявленные иски подлежащими удовлетворению.

В соответствии со статьей 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, однако эти действия не должны противоречить закону и иным правовым актам и не нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц.

Согласно статье 17 Жилищного кодекса РФ, жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25) предусматривают, что собственник жилого помещения в многоквартирном доме пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством (п. 17,18,19 Правил)

Согласно статье 22 Жилищного кодекса РФ, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

В силу статьи 23 Жилищного кодекса РФ, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий перевод помещений).

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно представляет:

1) заявление о переводе помещения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов.

Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений.

В случае необходимости проведения переустройства, и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Решение о переводе подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, решение о переводе, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представившегося заявителем и (или) иных работ с учетом перечня таких работ.

Завершение переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений (далее - акт приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

Статья 24 Жилищного кодекса РФ устанавливает, отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю.

В силу статьи 25 Жилищного кодекса РФ, перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Согласно статье 26 Жилищного кодекса РФ, перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения.

Указанный документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

В силу статьи 27 Жилищного кодекса РФ, отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю.

Статья 29 Жилищного кодекса РФ предусматривает, что 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.

В судебном заседании установлено, что в собственности муниципального образования г. Мурманск находится квартира 72 в многоквартирном доме № 34 по ул. Книповича в г. Мурманске.

Дом является пятиэтажным, жилым, крупнопанельным, 1968 года постройки. Находится на земельном участке, принадлежащем собственникам помещений многоквартирного дома на праве общей долевой собственности.

Решением комитета по территориальному планированию и градостроительству администрации города Мурманска № 243/02-06 от 23.08.2005 согласован проект «Предприятие розничной торговли по ул. Книповича, 34» (заказчик Мамедов А.М.), которым предусмотрено изменение функционального назначения помещений квартир №№ 33,46,47,48,61,76,77,78, при условии получения положительного заключения Управления государственной вневедомственной экспертизы в Мурманской области на устройство проемов в несущих панелях дома.

Вместе с тем, положительное заключение Управления государственной вневедомственной экспертизы в Мурманской области на устройство проемов в несущих панелях дома представлено не было.

Постановлением администрации г. Мурманска № 136 от 27.01.2006 Мамедову А.М.о. согласовано изменение функционального назначения помещений квартир №№ 33,46,47,48,61,76,77,78 первого этажа жилого дома № 34 по ул. Книповича под предприятие розничной торговли и перевод указанных квартир из жилых в нежилые.

Мамедову А.М.о. было необходимо, в том числе, представить приемочной комиссии объект для приемки в эксплуатацию, представить в комитет по территориальному планированию и градостроительству администрации города Мурманска акт приемки объекта в эксплуатацию приемочной комиссии и контрольно-исполнительную съемку.

Однако заказчик не исполнил указанные требования.

В силу статей 309, 310 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Пункт 5 постановления администрации г. Мурманска № 136 от 27.01.2006 предусматривает, что при невыполнении постановления, нарушении обязательств, сроков, постановление считается утратившим силу.

Проанализировав представленные доказательства, суд приходит к выводу, что процедура перевода жилых помещений № 33,46,47,48,61,76,77,78 в нежилые не была завершена.

Нежилые помещения № 33, 46, 47, 48, 61, 76, 77, 78 и квартира № 62, с 2011 года по май 2014 года принадлежали Пашаевой У.С.к..

В связи с коллективными обращениями граждан по поводу самовольной перепланировки спорных помещений, а также размещения на фасаде и придомовой

территории системы вентиляции, Управлением Октябрьского административного округа г. Мурманска проведены комиссионные обследования указанных жилых помещений.

Проверкой установлено, что нежилые помещения № 76, 77 используются на правах аренды «Sushi-City» в качестве предприятия общественного питания в отсутствие разрешительной документации.

Также проверкой установлено, что в нежилых помещениях № 48, 47, 61, 62 выполнены перепланировка, а также монтаж наружной вентиляционной системы в отсутствие разрешительной документации. В помещениях функционирует магазин «Связной».

Установлено, что были инициированы и проведены общие собрания собственников многоквартирного дома по вопросу согласования пользования частью общего имущества в части устройства вентиляции и прокладки вентиляционного короба по фасаду многоквартирного дома, однако собрания не состоялись.

Таким образом, решение собственников помещений многоквартирного дома, позволяющее использовать для размещения наружной вентиляционной системы внешнюю стену дома со стороны дворового фасада и придомовую территорию, являющихся общим имуществом собственников в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, не принималось.

Согласно акту комиссии в составе специалистов комитета градостроительства и территориального развития, комитета по жилищной политике, управления Октябрьского административного округа 27.09.2013 проведено обследование, установлено несоответствие фактически выполненных строительных работ согласованной Комитетом проектной документации в помещениях №№ 33,46,47,48,61,76,77,78. В данных помещениях выполнены следующие работы: Выполнено устройство гипсокартонной перегородки по оси «З» между осями «А-Б» (визуально отсутствует простенок $L = 600$ мм у входной группы, невозможно определить узел опирания ввиду обшивки стен гипсокартонном). Предположительно несущая панель отсутствует полностью, акты на скрытые работы не предоставлены. Выполнена пробивка проема по оси «Б» между осями «1-2» ориентировочно $L = 1700$ мм (определить мероприятия по фактическому усилению проема невозможно, ввиду обшивки стен гипсокартонном и отсутствия актов на скрытые работы). Выполнено устройство гипсокартонной перегородки между осями «Б-В» и «5-6». По оси «В» в осях «5-6» заложен оконный проем, в осях «6-7» заложен проем эвакуационного выхода, крыльцо входа отсутствует. Выполнено устройство проема в несущей панели по оси «Б» в осях «10-11» (определить мероприятия по фактическому усилению проема невозможно, ввиду обшивки стен гипсокартонном и отсутствия актов на скрытые работы). Выполнено устройство 2-х проемов в несущей стене по оси «12» в осях «А-Б» ориентировочно $L = 3000$ мм, $L = 1690$ мм (определить мероприятия по фактическому усилению проемов невозможно, ввиду обшивки стен гипсокартонном и отсутствия актов на скрытые работы). Между осями «А-Б» и «12-13» выполнено устройство гипсокартонных перегородок. По оси «В» в осях «10-11» и «11-13» заложены оконные проемы, в осях «13-14» заложен эвакуационный выход, крыльцо выхода отсутствует, в осях «14-15» заложен оконный проем. Выполнено устройство гипсокартонных перегородок между осями «10-11» и «Б-В». Выполнено устройство 2-х проемов в несущей стене по оси «14» в осях «Б-В» ориентировочно $L = 2340$ мм, $L = 2120$ мм (определить мероприятия по фактическому усилению проемов невозможно, ввиду обшивки стен

гипсокартонном и отсутствия актов на скрытые работы). Выполнен демонтаж перегородки санузла в осях «14-15». По оси «В» в осях «17-19» заложен оконный проем. Выполнено устройство гипсокартонной перегородки по оси «19» в осях «Б-В».

Помещения жилой квартиры 62, в нарушение положений Жилищного кодекса РФ, используются под предприятие розничной торговли (магазин «Связной») без перевода жилых помещений в нежилые. Кроме того, в данном помещении выполнены следующие работы: По оси «Б» заложен дверной проем - выход на лестничную клетку подъезда. Полностью демонтированы перегородки санузла, прихожей в осях «8-9». Демонтаж перегородки между жилой комнатой и прихожей. Выполнено устройство проема в несущей стене по оси «9» (определить мероприятия по фактическому усилению проема невозможно, ввиду обшивки стен гипсокартонном и отсутствия актов на скрытые работы). Выполнено устройство 2-х проемов в несущей стене по оси «10» в осях «А-Б» ориентировочно L = 3000 мм, L = 1690 мм (определить мероприятия по фактическому усилению проемов невозможно, ввиду обшивки стен гипсокартонном и отсутствия актов на скрытые работы). Выполнено устройство отдельного входа в помещение № 62 по оси «А» со стороны главного фасада.

Из материалов дела следует, что указанные нарушения составляют угрозу жизни и безопасности жителей, в связи с чем администрация г. Мурманска, как собственник нескольких жилых помещений обратилась в суд с иском к Пашаевой У.С.к. о приведении объекта капитального строительства в первоначальное состояние.

Решением Октябрьского районного суда г. Мурманска от 28.01.2014 года исковые требования администрации г. Мурманска к Пашаевой У.С.к. удовлетворены.

Указанным решением на Пашаеву У.С.к. была возложена обязанность, прекратить деятельность по использованию принадлежащих ей помещений для размещения предприятия розничной торговли и предприятия общественного питания с момента вступления решения суда в законную силу.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Мурманского областного суда от 23.04.2014 года решение Октябрьского районного суда г. Мурманска от 28.01.2014 года оставлено без изменения.

Решение суда вступило в законную силу.

В судебном заседании установлено, что в настоящее время собственником помещений № 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78, расположенных в доме № 34 по ул. Книповича в г. Мурманске является Керимов Э.Р.о., что подтверждается выпиской из ЕГРП от 13.11.2014 года. Договора купли-продажи указанных помещений заключены между ответчиком и Пашаевой У.С.к.

Представители ответчика и Пашаевой У.С.к. в судебных заседаниях пояснили, что при продаже помещений Пашаева У.С.к. довела до сведения покупателя Керимова Э.Р.о. информацию о Решении Октябрьского районного суда г. Мурманска от 28.01.2014 года и о том, что имеются обязательства о прекращении деятельности по использованию принадлежащих ей помещений для размещения предприятия розничной торговли и предприятия общественного питания, приведении объекта капитального строительства в первоначальное состояние.

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Пунктом 1.7 Правил и норм технической эксплуатации установлены общие условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) (далее - переоборудование) жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений.

Пунктом 1.7.1 установлено, что переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

При этом пунктом 1.7.2 предусматривается, что 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 квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, также не допускается (пункт 1.7.3).

В стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий не допускается расширять и пробивать проемы (пункт 4.2.4.9 Правил и норм технической эксплуатации).

В соответствии с ч. 14 ст. 1 Градостроительный кодекс Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В силу пункта 2.8.1 административного регламента предоставления муниципальной услуги "Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение", утвержденного Постановлением Администрации города Мурманска от 15.12.2011 N 2537 (ред. от 07.10.2013), основаниями для отказа заявителю в принятии решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение являются:

1) непредставление определенного проекта переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения, а в случае если право на переводимое помещение не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то правоустанавливающих документов на переводимое помещение

2) поступление в Комитет ответа Управления Росреестра по МО или Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Мурманской области на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в переводе помещения по указанному основанию допускается в случае, если Комитет после получения указанного ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое помещение

или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с пунктом 2.6.2 настоящего регламента, и не получил от заявителя такой документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

3) представления документов в ненадлежащий орган;

4) несоблюдения предусмотренных статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации условий перевода помещения;

5) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Как установлено судом, на основании проведенного комиссионного обследования Комиссией сделаны следующие выводы: по жилому помещению квартиры № 62: об отсутствии постановления о переводе жилого помещения квартиры № 62 в нежилое помещение; проектной документации; самовольно выполненной перепланировки с пробивкой проемов в несущих стенах крупнопанельного жилого дома (в нарушение требований п. 4.2.4.9 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»);

По помещениям квартир №№ 33, 46, 47, 48, 61, 76, 77, 78:- об отсутствии положительного заключение Управления государственной вневедомственной экспертизы в Мурманской области на устройство проемов в несущих панелях дома; исполнительной документация на выполненные строительные работы (акты на скрытые работы); невозможности определить мероприятия по фактическому усилению проемов; ввод объекта (помещений №№ 33, 46, 47, 48, 61, 76, 77, 78), как предприятия розничной торговли, в соответствии с п. 9 ст. 23 Жилищного кодекса Российской Федерации не осуществлен.

Согласно техническому заключению ММКУ «УКС» № 05-09-2014-10, 2014 года, по результатам обследования нежилых помещений №№ 33,46,47,48,61,62,76,77,78, находящихся на первом этаже жилого дома № 34 по улице Книповича в г. Мурманске, установлено, что несущие конструкции, затронутые при устройстве проемов, находятся в недопустимом состоянии.

Для принятия решения о дальнейшей эксплуатации здания необходимо провести его комплексное обследование с учетом всех выше и ниже расположенных помещений.

Собственник помещений №№ 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78 должен обеспечить доступ к не менее чем 30% узлов усиления выполненных в данных помещениях проемов (в соответствии с требованиями пункта 8.1.2 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»).

После детального обследования и расчета с помощью специализированных программных комплексов расчетной модели здания с учетом всех изменений внесенных в конструктивную схему здания с момента его постройки, можно делать вывод о дальнейшей его эксплуатации.

Собственнику помещений необходимо принять безотлагательные меры для усиления и восстановления поврежденных конструкций стеновых панелей, т.е. привести их в первоначальное состояние.

Длительное воздействие нагрузок на несущие элементы может привести к необратимым процессам и к аварийности здания в целом.

В судебном заседании доказательств того, что фактически выполненные в принадлежащих ответчику помещениях строительные работы соответствуют ранее согласованной проектной документации, перевод жилого помещения 62 в категорию нежилых, не представлено и в судебном заседании не добыто.

Проанализировав фактические обстоятельства дела и юридически значимые доказательства, суд приходит к выводу, что действиями ответчика создается реальная угроза разрушения многоквартирного жилого дома, что влечет нарушение прав истца как собственника жилого помещения в доме и собственника части общего имущества многоквартирного дома.

При этом для констатации нарушения прав истца нет необходимости дожидаться наступления соответствующего события, в частности разрушения здания, достаточно доказательств наличия угрозы нарушения права.

Статья 304 Гражданского кодекса РФ предусматривает, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно статье 11 Жилищного кодекса Российской Федерации, защита нарушенных жилищных прав осуществляется, в том числе, восстановлением положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии со статьей 1065 Гражданского кодекса Российской Федерации опасность причинения вреда в будущем может явиться основанием к иску о запрещении деятельности, создающей такую опасность. Если причиненный вред является последствием эксплуатации предприятия, сооружения либо иной производственной деятельности, которая продолжает причинять вред или угрожает новым вредом, суд вправе обязать ответчика, помимо возмещения вреда, приостановить или прекратить соответствующую деятельность. Суд может отказать в иске о приостановлении либо прекращении соответствующей деятельности лишь в случае, если ее приостановление либо прекращение противоречит общественным интересам.

В материалы дела не представлено сведений о том, что прекращение деятельности по использованию помещений № 33,46,47,48,61,62,76,77,78, расположенных в доме 34 по улице Книповича в городе Мурманске для размещения предприятия розничной торговли и предприятия общественного питания, может противоречить общественным интересам.

Поскольку ответчиком не представлено допустимых доказательств того, что выполненные работы не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства и его частей, постановление администрации города Мурманска о переводе квартир из жилых в нежилые фактически утратило силу вследствие его неисполнения собственником помещений, доказательств того, что ответчик обращался в орган местного самоуправления с заявлением о приемке соответствующей комиссией произведенного переустройства суду не представлено, суд приходит к выводу, что произведенная перепланировка грозит привести здание в аварийное состояние, действиями ответчика создается реальная угроза разрушения многоквартирного дома, в связи с чем исковые требования администрации г.Мурманска подлежат удовлетворению в полном объеме.

В соответствии с частью 1 статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от судебных расходов, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований, с учетом требований имущественного и неимущественного характера.

Таким образом, с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 300 рублей.

На основании Жилищного кодекса РФ, руководствуясь статьями 56, 57, 61, 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования администрации г. Мурманска к Керимову Эльданизу Рафиали оглы о приведении объекта капитального строительства в первоначальное состояние - удовлетворить.

Обязать Керимова Эльданиза Рафиали оглы в течение шести месяцев с даты вступления в законную силу решения суда восстановить несущую способность разрушенных конструктивных элементов (несущих стеновых панелей) и привести в первоначальное жилое состояние планировку и назначение помещений 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78, расположенных в доме № 34 по ул. Книповича в г. Мурманске.

Обязать Керимова Эльданиза Рафиали оглы прекратить деятельность по использованию помещений № 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78, расположенных в доме № 34 по ул. Книповича в г. Мурманске для размещения предприятий розничной торговли и предприятий общественного питания.

Обратить решение суда в части обязать Керимова Эльданиза Рафиали оглы прекратить деятельность по использованию помещений № 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78, расположенных в доме № 34 по ул. Книповича в г. Мурманске для размещения предприятий розничной торговли и предприятий общественного питания к немедленному исполнению.

Обязать Керимова Эльданиза Рафиали оглы предоставить представителю Администрации г. Мурманска в помещениях № 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78, расположенных в доме № 34 по ул. Книповича в г. Мурманске, доступ к скрытым узлам усиления металлическими конструкциями проемов, выполненных в железобетонных панелях, в целях определения и оценки технического состояния указанных помещений.

Обратить решение суда в части обязать Керимова Эльданиза Рафиали оглы предоставить представителю Администрации г. Мурманска в помещениях № 33, 46, 47, 48, 61, 62, 76, 77, 78, расположенных в доме № 34 по ул. Книповича в г. Мурманске, доступ к скрытым узлам усиления металлическими конструкциями проемов, выполненных в железобетонных панелях, в целях определения и оценки технического состояния указанных помещений к немедленному исполнению.

Взыскать с Керимова Эльданиза Рафиали оглы государственную пошлину в доход соответствующего бюджета в сумме 300 (триста) рублей

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в Мурманский областной суд, через Октябрьский районный суд г. Мурманска, в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Председательствующий

Ж.А. Свиридова

