

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Киселёвский городской суд Кемеровской области в составе:
председательствующего - судьи Зоткиной Т.П.,
при секретаре – Синцовой Я.Е.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Киселёвске

1 февраля 2022 года

гражданское дело по исковому заявлению

Мартыновой Альфии Анваровны, Мартынова Федора Михайловича к Администрации Киселёвского городского округа о сохранении жилого помещения в перепланированном (реконструированном) виде,

У С Т А Н О В И Л:

Истцы Мартынова А.А., Мартынов Ф.М. обратились в суд с иском к ответчику Администрации Киселёвского городского округа о сохранении жилого помещения в перепланированном (реконструированном) виде.

Свои требования мотивируют тем, что в соответствии с договором купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ и договора о передаче квартир в собственность граждан от ДД.ММ.ГГГГ они являются собственниками квартиры общей площадью 35,8 кв. м, расположенной по адресу <адрес>, и квартиры общей площадью 48,6 кв. м., расположенной по адресу <адрес>.

С учётом того, что они являются собственниками указанных квартир, они в силу своей юридической безграмотности, не получив разрешение на перепланировку жилого помещения, осуществили её самовольно при отсутствии соответствующего разрешения.

В результате произведенных строительных работ, площадь жилого помещения изменилась.

Названные обстоятельства указывают на то, что принадлежащий им на праве собственности объект недвижимости претерпел архитектурно-строительные изменения; работы, выполненные на объекте, относятся к реконструкции.

Согласно техническому паспорту по состоянию на 14.10.2021 года, в результате реконструкции общая площадь жилого помещения составляет 81,7 кв. м., в том числе жилая – 56,0 кв. м.

С момента приобретения имущества в собственность и до настоящего времени они пользуются указанным имуществом как жилым помещением. В настоящее время они намерены оформить свои права на названное имущество, как на реконструированное жилое помещение, однако совершить данные действия для них не представляется возможным, так как перепланировка помещения была осуществлена до получения соответствующего разрешения.

Выполненная реконструкция жилого помещения не повлияла на несущую способность и устойчивость основных строительных конструкций здания, его безопасную эксплуатацию и соответствует нормативным требованиям, не привела к ухудшению совместного проживания граждан и не создает угрозу их здоровью и жизни, о чем свидетельствует проектное заключение ООО «<данные изъяты>» от 09.12.2021 года.

В связи с чем, просят сохранить за ними реконструированное жилое помещение – квартиру по адресу <адрес>; признать за ними право равнодолевой собственности на реконструированное жилое помещение - квартиру по адресу <адрес>, общей площадью 81,7 кв. м., в том числе жилой – 56,0 кв. м. (л.д.2).

Истцы Мартынова А.А., Мартынов Ф.М., будучи надлежащим образом уведомленными о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, в ходатайстве просили рассмотреть дело в свое отсутствие.

Представитель ответчика Администрации Киселёвского городского округа, будучи надлежащим образом уведомленный о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, уважительной причины своей неявки и возражений относительно заявленных исковых требований суду не представил, рассмотреть дело в свое отсутствие не просил.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области Киселевский отдел, будучи надлежащим образом уведомленный о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, в письменных объяснениях от 24.01.2022 года просил рассмотреть дело в свое отсутствие.

Суд, исследовав письменные материалы дела, находит искимые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с п. п. 1, 2 ст. 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, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ жилым помещением признаётся изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната (ч. 1 ст. 16 Жилищного кодекса РФ).

В силу положений ст. 25 Жилищного кодекса РФ переустройство, перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Частью 1 статьи 26 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

На основании ч. 5 ст. 26 Жилищного кодекса РФ орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдаёт или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

Предусмотренный частью 5 настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 26 Жилищного кодекса РФ).

При этом ст. 29 Жилищного кодекса РФ установлено, что самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведённые 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 (ч.1).

На основании решения суда жилое помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создаёт угрозу их жизни или здоровью (ч.4).

Как было установлено в судебном заседании, Мартынова А.А. и Мартынов Ф.М. состоят в зарегистрированном браке с ДД.ММ.ГГГГ (л.д.6).

Мартынова А.А. является собственником квартиры общей площадью 35,8 кв. м., расположенной в <адрес>, на основании договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ; Мартынов Ф.М. – собственником

квартиры общей площадью 48,6 кв. м., расположенной в <адрес>, на основании договора о передачи квартир в собственность граждан от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.4, 5, 33).

Сведения о зарегистрированных правах в отношении указанных объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.

Согласно техническому паспорту от 14.10.2021 года на жилое помещение – квартиру, расположенную по адресу <адрес>, в результате перепланировки квартиры изменилась ее общая площадь, которая составила 81,7 кв. м.; жилая площадь квартиры составила 56 кв. м. (л.д.7-9).

В соответствии с п. п. 1.7.1 - 1.7.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 года № 170, переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проёмов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений, ликвидация тёмных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров. Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нём оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Перепланировка квартир, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

В материалы дела представлено заключение ООО «<данные изъяты>» от 09.12.2021 года, составленное по результатам проведенного технического обследования строительных конструкций квартиры № после реконструкции путем объединения квартир № и №, расположенной по адресу <адрес>.

Как следует из заключения, на момент обследования квартиры в ней выполнены следующие виды работ – заложена входная дверь в квартиру №; пробит дверной проем в квартиру № из жилой комнаты в коридор. Реконструкция (объединение двух квартир) выполнена с целью более рационального использования жилой площади и комфортного проживания граждан.

Были обследованы несущие и ограждающие конструкции квартиры, в частности, проведена оценка прочности, жесткости бетонных конструкций перекрытий, наружные и внутренние стены, перегородки, где трещин и деформаций не обнаружено.

В процессе технического обследования квартиры установлено, что реконструкция квартиры № путем объединения квартир № и № не повлияла на несущую способность строительных конструкций обследуемой квартиры №. Строительные конструкции находятся в работоспособном состоянии. Санитарные и противопожарные нормы соблюдены. Квартира пригодна к использованию по целевому назначению, не создает угрозу жизни и здоровья людей, не ущемляет права третьих лиц (л.д.10-28).

При таких обстоятельствах, несмотря на то, что работы по перепланировке помещения были выполнены истцами самовольно, фактов нарушения прав и законных интересов граждан, либо создания указанной перепланировкой угрозы их жизни или здоровью, в судебном заседании установлено не было.

В связи с чем, суд считает возможным сохранить за истцами реконструированное жилое помещение - квартиру, расположенную по адресу <адрес>.

Согласно п. 1 ст. 218 Гражданского кодекса РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В соответствии со ст. 219 Гражданского кодекса РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В силу п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Учитывая тот факт, что после перепланировки общая и жилая площадь жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу <адрес> изменилась и составляет 81,7 кв. м. и 56,0 кв. м. соответственно, суд считает возможным признать за истцами право собственности на указанную квартиру.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194-198, 199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Мартыновой Альфии Анваровны, Мартынова Федора Михайловича к Администрации Киселёвского городского округа о сохранении жилого помещения в перепланированном (реконструированном) виде удовлетворить.

Сохранить за Мартыновой Альфией Анваровной, Мартыновым Федором Михайловичем реконструированное жилое помещение – квартиру, расположенную по адресу <адрес>.

Признать за Мартыновой Альфией Анваровной, Мартыновым Федором Михайловичем право собственности на реконструированное жилое помещение – квартиру, расположенную по адресу <адрес>, общей площадью 81,7 кв. м, в том числе жилой – 56,0 кв. м.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Кемеровский областной суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

В окончательной форме решение принято 8 февраля 2022 года.

Председательствующий: Зоткина Т.П.

Решение в законную силу не вступило.

В случае обжалования судебного решения сведения об обжаловании и о результатах обжалования будут размещены в сети «Интернет» в установленном порядке.

