

АСБЕСТОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Решение составлено: 18.07.2017 г.

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

13 июля 2017 года г. Асбест

Асбестовский городской суд Свердловской области в составе судьи Архипова И.В., при секретаре Ч., рассмотрев в открытом судебном заседании, в порядке заочного производства гражданское дело N 2-761/2017 по исковому заявлению Муниципального казенного учреждения "Управление Заказчика ЖКХ г. Асбеста" к В., Б. "О продаже жилого помещения с публичных торгов".

установил:

Истец МКУ "Управление заказчика ЖКХ г. Асбеста" обратилось в суд с иском к ответчикам В., Б. "О продаже жилого помещения с публичных торгов", указав, что на основании ордера на жилое помещение *Номер* серия *Номер* от *Дата* жилое помещение *Адрес* было представлено ФИО1 и членам ее семьи. *Дата* указанное жилое помещении ФИО1 приватизировано в единоличную собственность, а в *Дата* года продано ФИО2. Семья ФИО2 проживала в квартире до *Дата* года.

С *Дата* по *Дата* год в квартире проживали ФИО6, а с *Дата* года проживает В. со своей семьей: сожитель - Г., и Б.

В настоящее время собственниками вышеуказанного жилого помещения являются по ? его доли В. и Б.

В период проживания в жилом помещении семьи ФИО2, ФИО2 *Дата* обратился в МУ "УЗ ЖКХ г. Асбеста" с заявлением о даче разрешения на перепланировку, в частности убрать стенку между кухней и кладовкой. Заявление ФИО2 рассмотрено, разрешение на производство работ по перепланировке квартиры дано при условии согласования данного вопроса с Асбестовским участком по эксплуатации газового хозяйства, центром санитарно-эпидемиологического надзора и архитектурой г. Асбеста. Согласований возможной перепланировки в МКУ "УЗ ЖКХ г. Асбеста" заявителем не предоставлялось. Акт приемки в эксплуатацию жилого помещения после произведенной перепланировки учреждением не составлялся. Заявителем согласования, в частности в Асбестовском участке по эксплуатации газового хозяйства, не были получены. Следовательно, условия, при котором разрешена перепланировка не выполнены, в связи с чем, по мнению истца, имеются основания для признания перепланировки самовольной.

Как указал истец, в результате перепланировки произведен демонтаж вентиляционного блока девятого этажа между кухней и кладовой, что явилось причиной отсутствия вентиляции в нижерасположенных квартирах.

По результатам обследования от *Дата*, проведенного комиссией в составе начальника ОК и техника ООО "Жилсервис", сделан вывод, что отсутствует вентиляция в кв.: *Номер* в кухонном помещении, на что собственнику жилого помещения рекомендовано восстановить вентиляционные каналы в кухонном помещении кв. *Номер*. Кроме того, *Дата* главным специалистом отдела контроля по ЮУО Департамента Государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области А. в адрес собственника В. вынесено предписание, установлен срок устранения нарушения до *Дата*. В настоящее время предписание В. и Б. не исполнено.

Дата Асбестовский участок по ЭКХ приостановил подачу газа по стояковому газопроводу, где расположена квартира N*Номер*

МКУ "УЗ ЖКХ г. Асбеста" неоднократно были направлены предупреждения о необходимости устранения нарушений, однако собственники никаких действий не производят.

По настоящее время вентиляционные каналы не восстановлены, что нарушает права и законные интересы граждан и создают угрозу их жизни или здоровью.

На основании изложенного, истец просит суд:

1.Продать с публичных торгов жилое помещение - квартиру по адресу: *Адрес*, с выплатой собственникам В., Б. вырученных от продажи жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения, с возложением на нового собственника указанного выше жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

2. Взыскать с В., Б., солидарно, в возмещение расходов по оплате государственной пошлины 3000 рублей. (п.д. 3-9).

Представитель истца- МКУ "УЗ ЖКХ г. Асбеста", Н., действующая на основании доверенности, в судебном заседании настаивала на удовлетворении исковых требований, поддержав доводы и обстоятельства, изложенные в исковом заявлении.

Ответчики- В., Б. судебное заседание не явились, извещены о дате, времени и месте судебного заседания надлежащим образом, заказными письмами с уведомлением по месту регистрации и фактического проживания, возвращенными в суд с отметкой об истечении срока хранения, о причинах неявки суду не сообщили, ходатайств об отложении в суд не поступало.

Суд счел возможным рассмотреть данное дело в отсутствие не явившихся ответчиков в порядке заочного производства, о чем вынесено отдельное определение.

Третье лицо - Г. в судебное заседание не явился, извещен о дате, времени и месте судебного заседания, не явился по неизвестной суду причине, мнения по иску и ходатайств суду не представил.

Представители третьего лица- Администрации Асбестовского городского округа в судебное заседание не явились, извещены о дате, времени и месте судебного заседания надлежащим образом, представили суду письменное мнение по иску, в котором указали, что поддерживают заявленные иски

требования, просят рассмотреть дело в отсутствие их представителя. (л.д. 134-135).

Представитель третьего лица - Департамента Государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области в судебное заседание не явился, извещен о дате, времени и месте судебного заседания надлежащим образом, мнения по иску и ходатайств суду не представили.

Представитель третьего лица- ООО "Жилсервис" в судебное заседание не явились, извещены о дате, времени и месте судебного заседания надлежащим образом, представили мнение по иску, просят рассмотреть дело в отсутствие их представителя, решение вопроса об удовлетворении исковых требований оставили на усмотрение суда. (л.д. 136).

Представители третьего лица - ООО "Газпром газораспределение Екатеринбург" в судебное заседание не явились, извещены о дате, времени и месте судебного заседания надлежащим образом, представили мнение по иску, просят рассмотреть дело в отсутствие их представителя, решение вопроса об удовлетворении исковых требований оставили на усмотрение суда. (л.д. 129-131).

Заслушав представителя истца, изучив и исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно частям 1 - 3 ст. 29 ЖК РФ, самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 ст. 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 части 2 ст. 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 соответствии с подп. 1 части 5 ст. 29 ЖК РФ, если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 настоящей статьи срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, принимает решение в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

Как установлено в судебном заседании, в настоящее время жилое помещение, расположенное по адресу: *Адрес*, принадлежит В. и Б. на праве

общей долевой собственности по ? доли каждому, что подтверждается Выпиской из ЕГРН (л.д. 20-23)

Как следует из материалов дела, изначально жилое помещение -*Адрес*, было предоставлено на основании ордера на жилое помещение *Номер* серия *Номер* от *Дата* ФИО1 и членам ее семьи. (л.д. 11).

Согласно договора передачи квартиры в собственность граждан от *Дата*, вышеуказанное жилое помещение передано в собственность ФИО1 (л.д. 13).

В *Дата* года спорное жилое помещение продано ФИО2. Семья ФИО2 проживала в квартире до *Дата* года. С *Дата* по *Дата* год в квартире проживали ФИО6, а с *Дата* года проживает В. со своей семьей: сожитель - Г., и Б. Указанные обстоятельства подтверждаются поквартирными карточками (л.д. 14, 15, 16).

Согласно заявления от *Дата* ФИО2 следует, что в период проживания в квартире по адресу: *Адрес*, ФИО2 обратился в МУ "УЗ ЖКХ г. Асбеста" с заявлением на производство работ по перепланировке квартиры, просил дать разрешение на перепланировку (убрать стенку между кухней и кладовкой) (л.д. 17).

Заявление ФИО2 МУ "УЗ ЖКХ г. Асбеста" рассмотрено *Дата*, вынесено разрешение на производство работ по перепланировке квартиры, при выполнении следующих условий: согласовать проект перепланировки помещений с главным архитектором г. Асбеста; при перепланировке санитарно-технического узла, получить согласование с центром санитарно-эпидемиологического надзора (ЦСЭН); при перепланировке кухни получить согласование с Асбестовским участком по эксплуатации газового хозяйства; зарегистрировать проведенную перепланировку в БТИ г. Асбеста. (л.д. 18-19).

Как следует из искового заявления и представителя истца в судебном заседании, согласований возможной перепланировки в МКУ "УЗ ЖКХ г. Асбеста" заявителем не предоставлялось. Акт приемки в эксплуатацию жилого помещения после произведенной перепланировки учреждением не составлялся. Заявителем согласования, в частности в Асбестовском участке по эксплуатации газового хозяйства, не были получены. Следовательно, условия при котором разрешена перепланировка не выполнены, в связи с чем, по мнению истца, имеются основания для признания перепланировки самовольной.

По результатам обследования от *Дата*, проведенного комиссией в составе начальника ОК и техника ООО "Жилсервис", сделан вывод, что отсутствует вентиляция в кв.: *Номер* в кухонном помещении, на что собственнику жилого помещения рекомендовано восстановить вентиляционные каналы в кухонном помещении кв. *Номер*.

Как следует из акта *Номер* от *Дата*, составленного главным специалистом отдела контроля по ЮУО Департамента Государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области А., была проведена проверка собственника В., по адресу: *Адрес*, в ходе проверки выявлено:

помещение кухни кв. *Номер* увеличено за счет кладовки, демонтированы вентиляционные каналы; перепланировка выполнена ранее 2005; собственник квартиры купил квартиру в таком виде; перепланировка с разрешительными документами, без согласования с СЭС и Горгазом; проверка ВДПО в *Дата* (со слов собственника); в помещении кухни кв. *Номер* пол в месте прохождения вентиляционных каналов заложен плиткой, потолок натяжной, канализационный сток зашит коробом; из вентиляционного канала через кв. *Номер* проходит труба пластиковая, в которой просверлены отверстия для вытяжки; документы (выкопировки из тех.паспорта) не представлены. (л.д. 49)

Дата главным специалистом отдела контроля по ЮУО Департамента Государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области А. в адрес собственника В. вынесено предписание, установлен срок устранения нарушения до *Дата*. (л.д. 50)

С актом проверки и предписанием В. ознакомлена, о чем имеется ее подпись.

В настоящее время предписание В. и Б. не исполнено.

Дата Асбестовский участок по ЭКХ ОАО "Газпром газораспределение Екатеринбург" приостановил подачу газа по стояковому газопроводу, где расположена квартира N*Номер*. о чем свидетельствует акт *Номер* отключения бытового газоиспользующего оборудования (л.д. 24)

МКУ "УЗ ЖКХ г. Асбеста" неоднократно были направлены предупреждения о необходимости устранения нарушений, а именно принять меры по восстановлению вентиляционного канала и привести жилое помещение в соответствие с Техническим паспортом, однако собственники никаких действий не предпринимают. (л.д. 25, 51-63)

В силу п. 2 ст. 1 ГК РФ, гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Таким образом, право частной собственности и право на жилище, предусмотренные ст. ст. 35, 40 Конституции РФ, могут быть ограничены федеральным законом в определенных случаях.

Статья 29 ЖК РФ предусматривает не только продажу жилого помещения с публичных торгов в указанных в ней случаях, но и выплату собственнику вырученных от продажи данного помещения денежных средств за вычетом расходов на исполнение решения суда о приведении помещения в прежнее состояние.

Кроме того, в силу ст. 235 ГК РФ, устанавливающей основания прекращения права собственности, принудительное изъятие у собственника жилого помещения может быть осуществлено лишь в случаях, когда жилое помещение используется не по назначению, собственник систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение.

В соответствии с частью 4 статьи 17 ЖК РФ, 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.

В соответствии с частью 4 статьи 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения обязан поддерживать данное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При нарушении установленных законодательством пределов осуществления права собственности на жилое помещение к нарушителям применяются различного рода санкции (начиная от штрафа и заканчивая лишением права собственности на жилое помещение).

Как следует из положений ст. 293 ГК РФ, использование собственником жилого помещения не по назначению является самостоятельным основанием как к вынесению предупреждения собственнику, так и, в случае продолжения использования жилья не по назначению после получения такого предупреждения, к принятию судом решения о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. При этом не требуется наличия в совокупности всех оснований нарушения прав и законных интересов соседей, бесхозяйного обращения с жильем, допускающим его разрушение и неосуществление его ремонта в отсутствие уважительных причин.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 года N 14 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" при рассмотрении споров, возникающих в связи с реализацией собственником своих правомочий по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему жилым помещением, судам следует учитывать, что законом установлены пределы осуществления права собственности на жилое помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан (часть 1 ст. 17 ЖК РФ, п. 2 ст. 288 ГК РФ), поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (часть 4 ст. 30 ЖК РФ). Использование жилого помещения для

осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается с соблюдением положений, установленных частями 2 и 3 ст. 17 ЖК РФ, п. 3 ст. 288 ГК РФ.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, например административной в виде предупреждения или штрафа (ст. 7.21, 7.22 КоАП РФ), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (ст. 293 ГК РФ).

Согласно ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений. Доказательств того обстоятельства, что В. и Б. в дальнейшем имеют намерения восстановить жилое помещение в прежнем состоянии, не имеется.

По настоящее время вентиляционные каналы не восстановлены, что нарушает права и законные интересы граждан и создает угрозу их жизни или здоровью.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что имеются основания, предусмотренные частью 5 ст. 29 ЖК РФ, для принудительного изъятия у ответчиков спорного помещений путем его продажи с публичных торгов.

Таким образом, на основании вышеизложенного, исходя из совокупности установленных судом обстоятельств, исследованных доказательств, анализа норм права, регулирующих спорные правоотношения, суд считает, что исковые требования Муниципального казенного учреждения "Управление Заказчика ЖКХ г. Асбеста" о продаже с публичных торгов жилого помещения - квартиры по адресу: *Адрес*, с выплатой собственникам В., Б. вырученных от продажи жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения, с возложением на нового собственника указанного выше жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние, подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Истец МКУ "Управление заказчика ЖКХ г. Асбеста" понесло расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб. (л.д. 10), однако, в связи с тем, что истцом государственная пошлина по заявленным исковым требованиям должна была составить 3 000 руб., соответственно необходимо взыскать с В., Б., солидарно, в возмещение расходов по оплате государственной пошлины 3 000 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194, 198, 233, 235, 237 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Исковые требования Муниципального казенного учреждения "Управление Заказчика ЖКХ г. Асбеста" удовлетворить.

1. Продать с публичных торгов жилое помещение - квартиру по адресу: *Адрес*, с выплатой собственникам В., Б. вырученных от продажи жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения, с возложением на нового собственника указанного выше жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

2) Взыскать с В., Б., солидарно, в возмещение расходов по оплате государственной пошлины 3000 рублей.

На решение ответчиками в течение семи дней со дня получения копии этого решения, может быть подано в Асбестовский городской суд заявление об отмене заочного решения, в котором должны быть указаны обстоятельства, свидетельствующие об уважительности причин неявки ответчика в судебное заседание, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства, а также обстоятельства и доказательства, которые могут повлиять на содержание принятого решения.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья
И.В.АРХИПОВ