

Решение № 2-184/2017 2-184/2017~М-101/2017 М-101/2017 от 1 марта 2017 г. по делу № 2-184/2017

## Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

01 марта 2017 года

Фроловский городской суд Волгоградской области в составе:

председательствующего судьи Гаевой В.П.,

при секретаре Александровой Г.М.

с участием ответчика Детковской А.И., представителя ответчика Грек С.К.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания» «Жилищное хозяйство» к Детковской Анастасии Игоревне об обязанности восстановить работоспособность системы отопления в квартире, путем приведения системы отопления в первоначальное техническое состояние, существовавшее до переоборудования,

установил:

ООО «УК» «Жилищное хозяйство» обратилось с исковым заявлением к ФИО1 об обязанности восстановить работоспособность системы отопления в квартире, путем приведения системы отопления в первоначальное техническое состояние, существовавшее до переоборудования, в обоснование требований указали, что ООО «УК» «Жилищное хозяйство», далее истец является управляющей организацией в многоквартирном доме, расположенном по адресу <адрес>. ДД.ММ.ГГГГ истцом было установлено, что ответчик самовольно произвела переустройство системы отопления. Заменяла чугунные приборы отопления / установленные согласно проекта/ на биметаллические, тем самым ухудшила отопление вышерасположенных квартир. Система отопления многоквартирного жилого дома представляет собой единую инженерную систему. Переустройство жилого помещения производится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Разрешение на

проведение строительных работ, связанных с переоборудованием системы отопления, не выдавалась. ДД.ММ.ГГГГ истец выдал ответчику предписание о добровольном устранении выявленных недостатков – приведение системы отопления в жилом помещении, расположенном по адресу <адрес> первоначальное техническое состояние, существовавшее до переоборудования.

Просили обязать ФИО1 восстановить работоспособность систем отопления в квартире, расположенной по адресу <адрес>, путем приведения системы отопления в первоначальное техническое состояние, существовавшее до переоборудования.

В судебное заседание представитель ООО «УК» «Жилищное хозяйство» дважды не явился в судебное заседание, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

В силу статьи [222 ГПК РФ](#), суд оставляет заявление без рассмотрения в случае, если: истец, не просивший о разбирательстве дела в его отсутствие, не явился в суд по вторичному вызову, а ответчик не требует рассмотрения дела по существу.

Ответчик ФИО1 в судебном заседании настаивала на рассмотрение дела по существу в отсутствие представителя ООО «УК» «Жилищное хозяйство», извещенного о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом.

Таким образом, поскольку ответчик настаивает на рассмотрение дела по существу в отсутствие представителя истца, извещенного о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, суд считает возможным рассмотреть гражданское дело в отсутствие представителя ООО «УК» «Жилищное хозяйство».

Ответчик ФИО1, представитель ответчика ФИО4 в судебном заседании требования не признали, просили в удовлетворении иска отказать. Пояснили, что ДД.ММ.ГГГГ истцом было установлено, что ответчик самовольно произвела переустройство системы отопления заменила чугунные приборы отопления (установленные согласно проекта) на биметаллические, тем самым ухудшила отопление выше расположенных квартир. При этом представителем истца не предоставлено ни одного надлежащего доказательства, того, что после замены радиаторов отопления в квартире ответчицы ухудшилось отопление вышерасположенных квартир. Считают, что работы по замене старых радиаторов отопления, не требуют внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, а поэтому не попадают под определение «переустройство», а соответственно не требуют какого либо разрешения или согласования. Кроме того, выданное предписание содержит требование о

замене подводки к батареям отопления на проектные. Срок исполнения предписания - не ранее окончания отопительного сезона. На момент подачи данного искового заявления, отопительный сезон не окончен.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 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.

П. 3.16 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утв. Приказом Минземстроя РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 37 предусматривает, что в технический паспорт жилого помещения не вносятся сведения о местоположении и о наличии отопительных приборов, находящихся в жилом помещении: трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, отопления, газа и т.п., а также радиаторы центрального отопления на поэтажных планах не показываются.

В силу ч. 1 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.

Как следует из материалов дела, ФИО1 является собственником двухкомнатной квартиры по адресу <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ.

Справкой ФГУП «Ростехинвентаризация» подтверждается, что ФИО1 принадлежит на праве собственности квартира по адресу <адрес>

Между ООО «УК» «Жилищное хозяйство» и ФИО1 заключен договор управления многоквартирным домом по <адрес>.

Пунктом ДД.ММ.ГГГГ Договора установлено, не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку, капитальный ремонт жилого /нежилого/ подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, без оформленного в установленном законом порядке разрешения соответствующих административных органов.

Актом от ДД.ММ.ГГГГ составленным ООО «УК» «Жилищное хозяйство», установлено, что в квартире ФИО1 отопительные батареи в кухне, зале,

комнате теплые. В комнате над аркой батареи заменены на биметаллические, батарея плохо прогрета. На батареи имеется кран, кран перекрыт /л.д.13/

Согласно Акту от ДД.ММ.ГГГГ составленного ООО «УК» «Жилищное хозяйство» в <адрес> на кухне заужена подводка отопления к батарее отопления, в других комнатах батареи заменены на алюминиевые /или биметаллические/ и подводные трубы заужены./л.д.14/

По итогам проверки ООО «УК» «Жилищное хозяйство» составлено предписание от ДД.ММ.ГГГГ, согласно которому необходимо заменить подводки к батареям отопления квартиры на проектные, которые были смонтированы при строительстве дома. Также в предписании указано, о том, что замена может быть произведена после окончания отопительного сезона. /<адрес>

Согласно пункту 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ N 491 от ДД.ММ.ГГГГ, собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в подпунктах "д(1)" и "л" пункта 11 настоящих Правил, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Данные Правила не содержат каких-либо запретов на самовольный демонтаж внутриквартирных элементов системы отопления.

Согласно пункту 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 170 "Об утверждении Правил норм технической эксплуатации жилищного фонда", переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах, производство которого допускается после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, включает в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения, в перепланировка - перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Это вытекает и из содержания формы заявления о даче согласия на переоборудование или перепланировку жилых помещений, утвержденного Постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения", согласно которому для переоборудования помещений требуется разработка определенного проекта, его согласование с определенными службами.

Между тем, законодательством не предусмотрено получение какого-либо согласия для демонтажа и замены элементов отопительной системы, за исключением согласия управляющей организации или поставщиков тепловой энергии, которое требуется в период отопления для присоединения к сети.

Не требуется для демонтажа и замены радиаторов разработка какого-либо проекта.

Отсюда следует, что демонтаж элементов отопительной системы не относится к переоборудованию или перепланировке, поскольку согласно приведенным выше нормативным актам переоборудование и перепланировка не включает в себя демонтаж и замена отопительных радиаторов.

Кроме того, по смыслу ст. 25, 26 ЖК РФ, проводимые переоборудование и перепланировка предусматривает внесение изменений в технический паспорт жилого помещения, который содержит следующие характеристики квартиры:

П. 3.16 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утв. Приказом Минземстроя РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 37 предусматривает, что технический паспорт жилого помещения содержит следующие сведения: год постройки здания, этажность, физический износ, наименование следующих конструктивных элементов и их описание: наружные стены (материал), перегородки (материал), перекрытия (материал), полы в жилых комнатах, кухне, ванной, в других помещениях квартиры, проемы, отделка стен, отделка потолков, вид отопления, наличие водоснабжения, электроснабжения (тип проводки), канализации, горячего водоснабжения, ванн или душа, сауны или бассейна, лоджий или/и балконов, телефона, радио, лифт, мусоропровод.

Таким образом, в технический паспорт квартиры не вносятся сведения о местоположении и о наличии отопительных приборов, находящихся в жилом помещении: трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, отопления, газа и т.п., а также радиаторы центрального отопления на поэтажных планах не показываются.

При таких обстоятельствах, замена батарей отопления и установка биметаллических радиаторов отопления переустройством не является, в связи с чем оснований для возложения на ответчика обязанности по восстановлению работоспособности системы отопления в <адрес> в первоначальное техническое состояние, существующее до переоборудования не имеется.

В исковом заявлении истец ссылается, на то обстоятельство, что ДД.ММ.ГГГГ ООО «УК «Жилищное хозяйство» было выдано предписание о добровольном устранении недостатков / об обязанности восстановить работоспособность системы отопления в квартире, путем приведении системы отопления в первоначальное техническое состояние, существовавшее до переоборудования/ до окончания отопительного периода.

Как усматривается из выданного предписания, оно выдано на имя ФИО5, который не является собственником <адрес> по адресу <адрес>, также предписание не содержит даты окончания отопительного периода, после которого истцу необходимо восстановить систему отопления в <адрес> в первоначальное состояние.

Таким образом, поскольку замена батарей отопления и установка биметаллических радиаторов отопления переустройством не является, предписание от ДД.ММ.ГГГГ ООО «УК «Жилищное хозяйство» выдано лицу, не являющемуся собственником <адрес>, также не содержит даты, согласно которой ответчику необходимо устранить нарушения, в связи с чем, суд считает возможным отказать ООО «УК «Жилищное хозяйство» в удовлетворении требований об обязанности восстановить работоспособность системы отопления в квартире, путем приведении системы отопления в первоначальное техническое состояние, существовавшее до переоборудования.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. [194-198 ГПК РФ](#), суд,

решил:

В удовлетворении требований Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания» «Жилищное хозяйство» к Детковской Анастасии Игоревне об обязанности восстановить работоспособность системы отопления в квартире, путем приведении системы отопления в первоначальное техническое состояние, существовавшее до переоборудования, отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца в Волгоградский областной суд через Фроловский городской суд <адрес>.

Судья Гаевая В.П.