

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 января 2020 года
Новгородский районный суд Новгородской области в составе:
председательствующего судьи Арзумановой Т.А.,
при секретаре Ивановой В.А.,
с участием истца Войтюк О.В.,
ответчика Миронова А.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Войтюк О.В. к
Миронову А.В. об устранении препятствий в пользовании жилым помещением и взыскании
компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Войтюк О.В. обратилась в суд с иском к Миронову А.В. об устранении препятствий в пользовании жилым помещением и взыскании компенсации морального вреда, в обоснование указав, что она является собственником комнаты <адрес>. Кроме истца собственником помещений в данном доме является ответчик, который на протяжении длительного времени всячески препятствует ей в пользовании жилым помещением. В частности, он повесил замок на туалет и душ, установил решетки на окна на кухне первого и второго этажей, а также на лестнице, которая ведет на второй этаж, тем самым препятствует истцу пройти на второй этаж на кухню. Истец не может пользоваться ни кухней, ни туалетом, ни душем. Ответчик предлагал истцу продать ему принадлежащую истцу комнату, а когда она отказалась, стал ей угрожать. По данному поводу истец неоднократно обращалась в полицию, но результатов нет. Указанными действиями ответчика истцу причинены моральные страдания, ее общее состояние здоровья ухудшилось, поднималось давление, появлялись боли в сердце, ей приходилось обращаться к врачу. На основании изложенного истец просит обязать ответчика демонтировать решетки на окнах в кухнях на 1-ом и 2-ом этаже вышеуказанного дома, решетку на лестнице между этажами и замки на дверях в туалет, предоставить ключи от двери на 2-ой этаж, снять железную дверь на входе в дом, предоставить ключи от двери на 2-ой этаж и взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в сумме 95 000 руб.

В ходе судебного разбирательства истец, уточнив требования, просила обязать ответчика демонтировать решетки на окнах в кухнях на 1-ом и 2-ом этаже дома, решетку на лестнице между этажами, снять замки на дверях в туалеты на 1-ом и 2-ом этаже, предоставить ключи от двери на 2-ой этаж, убрать из кухни и из коридора 1-го этажа около двери в комнату истца строительный мусор, кусок кровельного материала, автомобильные колеса, дверные блоки, доски, мешки со строительными смесями и взыскать компенсацию морального вреда в сумме 95 000 руб.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено МКУ Великого Новгорода «Городское хозяйство».

В судебном заседании истец Войтюк О.В. пояснила, что автомобильные колеса и мешки со строительными смесями уже убраны ответчиком, тем не менее, иск поддержала в полном объеме. Об обстоятельствах дела пояснила, что в ДД.ММ.ГГГГ с использованием средств материнского капитала она купила комнату площадью 8,3 кв.м, находящуюся на 1-ом этаже в вышеуказанном доме, какое-то время она жила в ней с дочерью. При этом период, когда она вселись в комнату и проживала в ней, истец назвать отказалась. В настоящее время она вынуждена снимать жилье за плату. Она желает вселиться с дочерью в комнату в вышеуказанном доме, но не может из-за того, что ответчик держит на замке туалет и весь второй этаж дома. Пользоваться вторым свободным туалетом на 1-ом этаже она не может из-за неисправного сантехнического оборудования, а отремонтировать его не намерена, так как этот туалет оборудован самовольно, он не указан в техническом паспорте дома. За неоплату электроэнергии ей прекращено предоставление услуги по электроснабжению, в ее комнате в настоящее время отсутствует электричество. Каких-либо мер по восстановлению электроснабжения и обустройству комнаты для проживания она еще не предпринимала, но имеет такое намерение. Из-за неправомерного поведения ответчика у нее ухудшилось состояние здоровья, тем самым причинен моральный вред.

Ответчик Миронов А.В. иск Войтюк О.В. не признал пояснив, что двухэтажный дом <адрес> до приватизации помещений в нем использовался как общежитие для работников МУ «Служба заказчика» (ныне – МКУ Великого Новгорода «Городское хозяйство»). На каждом из 2-ух этажей дома находятся по 8 комнат, кухня и санузел (умывальник и туалет), то есть каждый этаж представляет собой структурно обособленное помещение - квартиру. После приватизации первой комнаты дом утратил статус общежития и стал многоквартирным жилым домом - двухквартирным. В период с ДД.ММ.ГГГГ. он последовательно приобрел в собственность 14 из 16-ти жилых комнат в этом доме, в частности, все 8 комнат на 2-ом этаже и 6 из 8-ми комнат на 1-ом этаже. Таким образом, только две комнаты на 1-ом этаже имеют других собственников: одна из них является муниципальной собственностью, другая площадью 8,3 кв.м принадлежит на праве долевой собственности истцу, ее сыну и несовершеннолетней дочери. С целью выкупа у истца ее комнаты он предлагал ей взамен более благоустроенные и существенно большие по площади жилые помещения, предлагал также обмен жилья на любых ее условиях, однако от всех предложений та отказалась. В настоящее время в доме <адрес> никто не проживает, сам он 2-ой этаж для жилья не использует, а весь первый этаж не пригоден для этого, так как в доме не предусмотрено горячее водоснабжение, отсутствует горячая вода; на кухне из-за аварийного состояния демонтированы газовые плиты и обрезана подающая газовая труба; после капитального ремонта кровли, выполненного некачественно, во время дождей происходит намокание стен 1-го этажа, стены покрыты плесенью не только снаружи, но и внутри всех помещений, в том числе в комнате истца. С момента приобретения комнаты истец в нее не вселялась и никогда не жила в ней, комната находится в бесхозном состоянии, требует ремонта, электричество обрезано, дверь перекошена. В ДД.ММ.ГГГГ через окно в эту комнату из хулиганских соображений проникли подростки и использовали ее не менее 2-ух недель, в том числе для курения, покуда он (ответчик) не выгнал их и наглухо не закрыл окно, ввинтив шурупы в раму. С целью предотвращения такого проникновения он установил решетку на одно из 2-ух окон на кухне первого этажа. На входе в квартиру на 2-ом этаже он заменил дверь на металлическую, на лестнице на 2-ой этаж установил металлическую запираемую решетку. Поскольку все жилые помещения на 2-ом этаже, образующие квартиру (квартира №), принадлежат ему, оснований для предоставления истцу доступа в кухню и в туалет этой квартиры не имеется. На 1-ом этаже дома имеются 2 туалета, один отремонтирован им (ответчиком) и закрыт на ключ, второй свободен для доступа. Истец имеет задолженность по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги и по взносам на капитальный ремонт, участие в ремонте мест общего пользования не принимает. В свою очередь он организовал капитальный ремонт кровли дома, замену окон в коридоре, в настоящее время осуществляет ремонт других помещений в доме, планирует обустроить козырек над входом в дом. Находящиеся в коридоре и на кухне строительные материалы - кусок кровельного покрытия, дверные блоки и доски необходимы для обустройства козырька на входе в дом, замены изношенных дверей в помещениях 1-го этажа, ремонта помещений. В некоторый период времени с его (ответчика) согласия одной из его комнат временно пользовалась его знакомая ФИОЗ, с которой у истца имеется давний конфликт. Истец заявила, что готова примириться с ним (ответчиком) в случае, если он выселит ФИОЗ ДД.ММ.ГГГГ истец явилась в дом и намеренно и демонстративно сорвала на окне в кухне занавеску, раскидала сложенные там стройматериалы и залила их водой, замазала глазок на двери одной из комнат ответчика и ушла. По его мнению, обращение истца в суд с настоящим иском является ни чем иным как злоупотреблением своими правами с целью «насолить» ему.

Представитель третьего лица МКУ Великого Новгорода «Городское хозяйство» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства надлежаще извещен.

Выслушав объяснения сторон, исследовав представленные доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В судебном заседании установлено, что двухэтажный жилой дом <адрес> довоенной постройки путем капитального ремонта, произведенного в ДД.ММ.ГГГГ, был обустроен под общежитие из 16-ти комнат коридорной системы, которое использовалось по назначению до приватизации первого жилого помещения в нем.

Как видно из технического паспорта дома, на каждом из 2-ух этажей данного жилого дома находятся по 8 жилых комнат, кухня, умывальная комната и по 2 туалета (т.1 л.д. 161-172).

С ДД.ММ.ГГГГ истец является собственником комнаты площадью 8,3 кв.м, расположенной на 1-ом этаже дома. Ей принадлежат 98/100 долей в праве. Другими долевыми собственниками являются ее сын ФИО1 и несовершеннолетняя дочь ФИО2 (т.1 л.д.56-59).

Ответчику Миронову А.В. на праве собственности принадлежат 14 из 16-ти жилых помещений (комнат) в названном доме: все 8 комнат на 2-ом этаже, а также 6 из 8-ми комнат на 1-ом этаже. Право собственности на жилые помещения возникло у ответчика по мере последовательного приобретения комнат в период начиная с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

Одна из комнат на 1-ом этаже находится в муниципальной собственности.

В настоящее время в доме никто не проживает.

Как указано выше, на каждом этаже дома помимо жилых комнат имеются собственные вспомогательные помещения (кухня, умывальная комната и туалеты), образующие совместно с жилыми комнатами обособленное и изолированное от другого этажа помещение, которое по указанным в статье 16 ЖК РФ признакам является квартирой, а дом - многоквартирным (двухквартирным) жилым домом, соответственно.

Так, согласно части 3 статьи 16 ЖК РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Несмотря на то, что соответствующие изменения в данные технического учета жилого фонда не внесены, нумерация квартир не присвоена (№ и №), тем не менее, фактически ответчик равно как и управляющая организация, функции которой исполняет МКУ Великого Новгорода «Городское хозяйство», осуществляют владение и управление домом, соответственно, как двухквартирным.

В частности, ответчик заменил входную дверь в квартиру 2-го этажа на металлическую, а на лестнице, ведущей на 2 этаж, установил металлическую решетку, произвел ремонт помещений в этой квартире.

МКУ Великого Новгорода «Городское хозяйство» в квитанциях по оплате за принадлежащие ответчику жилые помещения 2-го этажа указывает их как находящиеся в квартире № (т.1 л.д. 244-250).

В аналогичном порядке, предусматривающем разделение помещений в доме на 2 квартиры, осуществляется учет и коммунальных услуг по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению. Как видно из представленных ответчиком документов, энергоснабжающие организации ООО «ТНС-энерго» и МУП Великого Новгорода «Новгородский водоканал» осуществляют учет и начисление платы за названные коммунальные услуги на все помещения 2-го этажа на основании единого (объединенного) лицевого счета, открытого на имя ответчика Миронова А.В., как на отдельную квартиру, имеющую одного собственника, а на помещения 1-го этажа - на основании отдельных счетов по каждой комнате как на коммунальную квартиру, имеющую несколько собственников.

Согласно статье 41 ЖК РФ собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (далее - общее имущество в коммунальной квартире).

Ввиду того, что находящиеся на 2 этаже вспомогательные помещения - кухня, туалеты и умывальная комната не являются частью коммунальной квартиры на 1-ом этаже, в которой расположена комната истца, долевым собственником этих помещений она не является, доказательств, подтверждающих несение ею расходов по их содержанию, не представлено, то ее требования об обязанности ответчика демонтировать решетку на лестнице на 2-ой этаж, предоставить ключи от двери на 2-ой этаж и снять замки на санузле на 2-ом этаже не подлежат удовлетворению.

Исковое требование Войтюк О.В. об обязанности ответчика демонтировать металлическую решетку на окне в кухне 1-го этажа суд также находит необоснованным и отказывает в его удовлетворении. При этом суд исходя из того, что решетка установлена с целью предотвращения проникновения в дом злоумышленников, то есть с целью сохранения имущества, учитывая, что в кухне имеется другое не закрытое решеткой окно, а также то, что наличие решетки на окнах 1-го этажа жилого дома не запрещено действующими правилами пожарной безопасности, приходит к выводу о том, что наличие решетки на одном из 2-ух окон в кухне 1-го этажа какого-либо нарушения прав истца не влечет, препятствий в пользовании кухней не создает.

Разрешая требование Войтюк О.В. об обязанности снять замок на двери в туалет на 1-ом этаже, суд приходит к следующему.

Как видно из технического паспорта, санузел на 1 этаже состоял из 3-х совмещенных помещений, имеющих один вход, двух туалетов площадью 3,2 кв.м и 2,2 кв.м, соответственно, и умывальной комнаты площадью 2,6 кв.м.

Из объяснений ответчика следует, что в начале ДД.ММ.ГГГГ бывший собственник соседней с санузлом комнаты площадью 20,6 кв.м ФИО4, имеющая отца-инвалида, с согласия органа местного самоуправления в установленном законом порядке произвела перепланировку, в результате которой к указанной комнате было присоединено помещение одного из туалетов площадью 3,2 кв.м. В результате перепланировки площадь ее комнаты увеличилась с 20,6 кв.м до 23,7 кв.м, что подтверждается сведениями из Единого государственного реестра недвижимости (т.1 л.д. 115-116). Одновременно в коридоре ФИО4 был оборудован другой туалет в соответствии с условиями, на которых ей была разрешена перепланировка комнаты. После перепланировки как и до нее оба туалета находятся рядом, но изолированы друг от друга. Один из туалетов ФИО4 за свой счет оборудовала электрическим водонагревателем и душевой кабиной для одиночного пользования, что было необходимо для ухода за отцом-инвалидом, и закрыла на замок, учитывая, что иных жильцов на 1-ом этаже не имелось. Помещение второго туалета находилось в свободном доступе.

Такой порядок пользования туалетами сохранялся как на момент приобретения истцом своей комнаты в ДД.ММ.ГГГГ, так и позднее.

Приобретая в ДД.ММ.ГГГГ комнату вышеуказанную площадью 23,7 кв.м (т.1 л.д. 115-116), Миронов А.В. возместил прежнему собственнику расходы по установке водонагревателя и душевой кабины, заменил унитаз на новый, поддерживает порядок в этом помещении и также закрывает его навесным замком, исходя из его предназначения для обслуживания 6-ти комнат 1-го этажа, владельцем которых он является, а другого, не запираемого туалета - для нужд 2-х других комнат 1-го этажа, включая комнату истца.

Истец просит обязать ответчика снять навесной замок с помещения туалета, ссылаясь на то, что в другом (не запертом) туалете неисправно сантехническое оборудование (унитаз и умывальник), отремонтировать которое она не намерена, так как этот туалет не указан в техпаспорте на дом, а следовательно, является самовольно обустроенным.

Суд находит доводы истца несостоятельными, учитывая, что представленный МКУ Великого Новгорода «Городское хозяйство» технический паспорт на дом (т.1 л.д. 162-172) составлен по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, а потому не отражает результатов переоборудования и перепланировки помещений 1-го этажа, произведенных существенно позднее. Отсутствие изменений (увеличение площади комнаты с 20,6 кв.м до 23,7 кв.м за счет присоединения помещения одного из туалетов и обустройство нового туалета) в имеющемся у МКУ Великого Новгорода «Городское хозяйство» экземпляре техпаспорта само по себе не свидетельствует о незаконности такого переоборудования, а указывает лишь на то, что учреждение не обращалось в орган БТИ за изготовлением нового техпаспорта (технического плана). И напротив, как указано выше, легализация перепланировки подтверждается сведениями из ЕГРН, где площадь соседней с санузлом комнаты указана уже в увеличенном размере 23,7 кв.м, то есть с учетом произведенной перепланировки (т.1 л.д. 115, 116).

Кроме того, отказывая в удовлетворении иска Войтюк О.В. в этой части, суд учитывает также и то, что она собственной комнатой фактически не пользуется, не вселялась в нее и не проживала, следовательно, реальных препятствий в пользовании вспомогательными помещениями включая туалеты у нее не имеется; в отличие от ответчика Миронова А.В. свою обязанность по содержанию мест общего пользования на 1-ом этаже она не осуществляет, в расходах по их ремонту не участвует, плату за содержание общего имущества дома и взносов на капитальный ремонт дома вносит не регулярно, имеет существенные долги.

Частью 4 статьи 30 ЖК РФ предписано, что собственник жилого помещения обязан поддерживать данное 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.

В силу положений части 1 статьи 43 ЖК РФ собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире.

Вместе с тем, судом установлено, что по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ истец имела задолженность перед МКУ «Городское хозяйство» за жилое помещение в размере более 12 000 руб. (т.2 л.д. 10), по взносам на капитальный ремонт - более 3 500 руб. (т.1 л.д. 174), за

электричество - более 17 000 руб. (т.1 л.д. 197), за газ - более 1 000 руб. (т.1 л.д. 153), за теплоснабжение - более 9 000 руб. (т.1 л.д. 253, 254).

Требование Войтюк О.В. о понуждении ответчика убрать из кухни и коридора 1-го этажа «строительный мусор», кусок кровельного материала, автомобильные колеса, дверные блоки, доски, мешки со строительными смесями суд также находит не обоснованным, принимая во внимание, что автомобильные колеса и мешки со строительными смесями на момент рассмотрения спора уже отсутствуют, кровельный материал ответчиком запланировано использовать для обустройства козырька над входной дверью в дом, то есть для ремонта общего имущества. Хранение иных материалов (досок, дверных блоков), как это установлено из объяснений ответчика, является временным, связано с производимым им ремонтом помещений. Кроме того, временное хранение ответчиком перечисленных выше предметов нарушение прав истца не влечет, учитывая, что она в доме не живет и сама также как и ответчик хранит в коридоре 1-го этажа принадлежащий ей дверной блок, что ею не оспаривалось.

Оценивая заявление ответчика о злоупотребление истцом своими правами, суд считает его заслуживающим внимания.

В соответствии со статьей 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (п. 1).

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (п. 2).

По смыслу приведенных норм, добросовестным поведением является поведение, ожидаемое от любого участника правоотношений, учитывающего права и законные интересы других сторон данных правоотношений.

Под злоупотреблением правом понимается поведение лица по осуществлению принадлежащего ему права, сопряженное с нарушением установленных в статье 10 ГК РФ пределов осуществления гражданских прав, осуществляемое с незаконной целью или незаконными средствами, нарушающее при этом права и законные интересы других лиц и причиняющее им вред или создающее для этого условия. По своей правовой природе злоупотребление правом является нарушением запрета, установленного в статье 10 ГК РФ.

Как указано выше, в силу положений части 4 статьи 30 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан, в том числе, поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями.

Пунктом 19 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года №25, предусмотрено, что 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.

В поведении истца судом усматриваются признаки злоупотребления своими правами, так как, требуя от ответчика устранения препятствий в пользовании общим имуществом, сама она в нарушение прав ответчика не исполняет либо исполняет не должным образом перечисленные выше обязанности, в частности, обязанность по оплате за содержание и капитальный ремонт общего имущества, бесхозяйно относится к содержанию принадлежащей ей комнаты, о чем свидетельствует факт проникновения в это жилое помещение подростков, что было сопряжено с опасностью возгорания не только ее комнаты, но и дома в целом.

Злоупотребление истцом своими правами в силу пункта 3 статьи 10 ГК РФ является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска.

В обоснование требования о взыскании компенсации морального вреда в сумме 95 000 руб. истец сослалась на ухудшение самочувствия из-за противоправного поведения ответчика.

Вместе с тем, вопреки требованиям ст.56 ГПК РФ последовательными медицинскими данными или иными допустимыми доказательствами взаимосвязь между расстройством ее здоровья (расстройство вегетативной (автономной) нервной системы), по поводу которого она обратилась к терапевту ДД.ММ.ГГГГ (т.1 л.д. 35), и поведением ответчика, истец не подтвердила. При таком положении для возложения на ответчика обязанности возместить ей моральный вред законных оснований не имеется.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Отказать в удовлетворении иска Войтюк О.В. к Миронову А.В. об обязанности демонтировать решетки на окнах в кухнях на 1 и 2 этаже дома <адрес>, решетку на лестнице между этажами, снять замок на дверях в туалет на 1 и 2 этажах, предоставить ключи от двери на 2 этаж, убрать строительный мусор и строительные материалы из коридора и кухни на 1 этаже и о взыскании компенсации морального вреда в сумме 95 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Новгородский областной суд через Новгородский районный суд в течение одного месяца со дня составления мотивированного решения.

Председательствующий

Т.А. Арзуманова

Мотивированное решение составлено 17 января 2020 года.