

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

22 ноября 2018 года

г. Ульяновск

Ленинский районный суд г. Ульяновска в составе:
судьи Тураевой Т.Е.,
при секретарях Ахметшиной Л.С., Фахуртдиновой Р.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Товарищества собственников жилья «Родник» к Связову Олегу Николаевичу, Григорьеву Денису Владимировичу о возложении обязанности привести нежилые помещения в первоначальное проектное состояние, прекращении использования нежилых помещений в качестве жилых,

УСТАНОВИЛ:

ТСЖ «Родник» обратилось в суд с вышеуказанным иском к Связову О.Н., Григорьеву Д.В., просит обязать ответчиков привести нежилые помещения технического этажа жилого многоквартирного дома по адресу г.Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17 в первоначальное проектное состояние и прекратить использование нежилых помещений не по прямому назначению в качестве жилых.

В обоснование иска указано, что Связов О.Н. и Григорьев Д.В. являются собственниками нежилых помещений № 15,16,17,18,19,20 технического этажа жилого дома №17 по улице Кролюницкого в г.Ульяновске, которые используются ими для проживания и сдачи в аренду.

Помещения являются частью технического этажа (теплого чердака), где расположены общие коммуникации многоквартирного жилого дома, которые в силу прямого указания ч.1 ст.36 ЖК РФ являются общей долевой собственностью жильцов многоквартирного жилого дома. Данные нежилые помещения не переведены в статус жилых помещений, актом комиссии ТСЖ «Родник» зафиксировано проживание указанных лиц в нежилых помещениях. Также ответчиками произведена самовольная перепланировка помещений при отсутствии разрешений на перепланировку, в связи с чем она является незаконной.

ТСЖ «Родник» в отношении указанных собственников было выдано предписание о прекращении использования нежилых помещений в качестве жилых.

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц в соответствии с ч.4 ст. 22 ЖК РФ. В данном случае технический этаж по своей сути не может быть признан жилым помещением на основании также положений ст. 36 ЖК РФ, согласно которой собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок.

Технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные

коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование прямо отнесены законом к общему имуществу многоквартирного дома как предназначенные для обслуживания иных помещений в многоквартирном доме, вследствие чего не являются самостоятельным объектом права и согласно статье 135 ГК РФ, как принадлежность всегда следуют судьбе главных вещей - квартир и нежилых помещений в доме, являющихся объектами самостоятельных прав.

В процессе переустройства, перепланировки и реконструкции нежилых помещений была осуществлена врезка в общедомовые системы коммуникаций центрального отопления, водоснабжения и водоотведения, произведен монтаж энергоснабжения данных помещений с подключением к отдельному прибору учета электроэнергии с самовольным присоединением к общедомовой системе электроснабжения. Подключение дополнительных потребителей жилого дома к общедомовым системам жизнеобеспечения технически возможно только при условии разработки проектной документации с учетом всех требований нормативных документов, выполнения перерасчета инженерных систем и получения технических условий по дополнительным нагрузкам, при условии письменного согласия всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Кроме того, согласно проектного решения технический этаж с фасада дома не имеет оконных проемов, однако по факту видно, что собственниками самостоятельно устроены оконные проемы, оборудованы балконы и лоджии.

С даты ввода в эксплуатацию здания спорные помещения использовались как технический этаж и входили в его состав. Вся площадь технического этажа согласно проекту составляла 611,85 кв.м. В данную площадь входили технический этаж площадью 487,73 кв.м, машинное помещение лифта - 27,98 кв.м., лестничная клетка - 16,46 кв.м мусоропровод - 2 кв.м, технический этаж - 43,89 кв.м, и предназначены данные площади были для естественно-механической вытяжки воздуха из санузлов и кухонь квартир с последующей передачей его в венткамеру. Проектом не было предусмотрено разграничение технического этажа на изолированные помещения.

В соответствии с Проектной документацией - разделом 5 «сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» подраздел 3 «Отопление, вентиляция» помещение технического этажа предназначено для обслуживания всего многоквартирного дома, по нему проходят инженерные системы, предназначенные для обслуживания всего МКД.

В судебном заседании представители истца Карасева И.В. и Акулинина А.А. на иске настаивали. Привели доводы, аналогичные изложенным в исковом заявлении. Дополнительно Акулинина А.А. пояснила, что ТСЖ «Родник» согласно Уставу обязано обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. Оконные проемы на фасаде дома были расширены ответчиками без получения согласия всех собственников.

Обращает внимание на то, что прокурором Ленинского района г.Ульяновска вынесено предписание в адрес Администрации г.Ульяновска, согласно которому перевод нежилых помещений № 15, 16 в жилое является незаконным.

Заключение судебной экспертизы на оспаривали.

Ответчики Связов О.Н. и Григорьев Д.В. в судебном заседании иск не признали. Дали аналогичные пояснения, суть которых сводится к следующему.

Нежилые помещения на техническом этаже жилого дома № 17 по ул. Кролюницкого были приобретены ответчиками уже в перепланированном состоянии. Постановлением Администрации г.Ульяновска нежилые помещения № 15 и 16 переведены в жилое помещение, в связи с чем данные помещения могут быть использованы в качестве жилых.

Заключение судебной экспертизы не оспаривали.

Представитель ответчиков Новоселов М.А. в судебном заседании полагал иск не подлежащим удовлетворению. Привел доводы, аналогичные приведенным ответчиками, а также изложенным в своих письменных возражениях, суть которых сводится к следующему.

Спорные помещения не являются общим имуществом, а являются собственностью ответчиков. Собственник сам решает, как использовать помещение. Проживание в спорных нежилых помещениях возможно ровно так же, как возможно проживание в апартаментах, или гостинице, которые также являются нежилыми помещениями. Ограничение использования помещений ограничат право собственности, которое ни кем не оспорено. Использование помещений прав других лиц не нарушает.

Собственники спорных помещений не являются надлежащими ответчиками, поскольку помещения используются арендаторами по договорам аренды.

Согласно заключению судебной экспертизы и пояснениям эксперта единственным препятствием использования помещений является нарушение требований пожарной безопасности. Однако, у экспертов нет образования в области пожарной безопасности, специалист в области пожарной безопасности к проведению экспертизы не привлекался, исследование пожарных рисков не проводилось.

Из пояснений экспертов следовало, что на техническом этаже не должно быть посторонних лиц, дверь на этаж должна быть на замке. Однако, дверь закрыта на замок, посторонних лиц на этаже не бывает. За четыре года использования помещений никаких происшествий не обнаружено.

Одно из спорных помещений переведено в жилое и, соответственно, может использоваться как жилое. Решение о переводе не оспорено. Запрет использования помещения в качестве жилого является по существу требованием о выселении, а удовлетворение иска приведет к лишению единственного жилья для многих граждан.

Согласно заключению эксперта установка окон не затрагивает прочность здания. Перепланировки, переустройства, реконструкции, затрагивающих общее имущество дома, не производилось. Соответственно права истца расширением окон не нарушены. Данные работы не являются реконструкцией, следовательно, согласие всех собственников дома не требуется. Параметры общего имущества не изменились.

Полагает, что подача иска истцом является злоупотреблением правом. На спорном этаже находятся и другие помещения. Однако, все иски подаются только к Свизову и Григорьеву. Цель всех исков не защита прав истца, а намерение причинить вред ответчикам, в связи с чем в соответствии со ст. 10 ГК РФ должно быть отказано в защите прав истца.

Требования истца не имеют нормативного обоснования - нет нормы права, по которой можно удовлетворить иск. Более того, если требования удовлетворить, то они будут не исполнимы, так как невозможно разграничить режим проживания в помещении и режим нахождения в нем.

Показания свидетелей не доказывают факт нарушения прав истца, факт проживания в спорных помещениях. Свидетель Колесниченко заинтересован, так как спорные помещения находятся над его квартирой, а свидетель Колесникова не смогла пояснить, в каких конкретно помещениях проживают люди.

Иск не подлежит удовлетворению, так как не нарушены права истца. Более того, ТСЖ не имеет полномочий на подачу такого иска.

Пояснения экспертов, о том, что пожар на техническом этаже приведет к ущербу общего имущества нормативно не обоснован и не логичен, так как пожар на любом этаже приведет к ущербу для общего имущества. Согласно пояснений экспертов на техническом этаже не может находиться помещений. Однако, во-первых, это не технический этаж классическом смысле (высокие потолки, обособленные помещения), во-вторых, спорные помещения принадлежат ответчикам на праве собственности, в указанных помещениях отсутствует общее имущество дома. Следовательно, это смешанный этаж, где есть и общее

имущество, и частная собственность.

Представители третьего лица ООО «Ульяновскцентргазстрой» Дубровина Т.М. и Низамов И.Ф. в судебном заседании полагали иск не подлежащим удовлетворению по доводам, изложенным стороной ответчиков.

Третьи лица Закирова Э.А. и Долматова В.П. в судебном заседании не согласились с заявленными требованиями. Пояснили, что в течение последних 3-4 лет они с семьями постоянно проживают в помещениях технического этажа на основании заключенных договоров аренды, поскольку им так удобно, недалеко от данного дома у них работа и школа. Все необходимые для жизни условия, все удобства имеются. Договоры аренды заключались ими непосредственно для постоянного проживания. Никаких претензий от собственников в многоквартирном доме им никто не предъявлял, общественный порядок они никогда не нарушали.

Представитель третьих лиц Администрации г.Ульяновска и Управления архитектуры и градостроительства администрации г.Ульяновска в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом. В письменном отзыве на иск просит рассмотреть дело в свое отсутствие, указывает следующее.

На основании заявления Связова О.Н., Григорьева Д.В. от 21.04.2015 постановлением администрации города Ульяновска от 18.02.2016 № 604 нежилое помещение (позиции № 15,16) общей площадью 45,3 кв.м по ул. Кролюницкого, 17 переведено в жилое помещение с проведением работ по реконструкции.

На основании заявления Связова О.Н., Григорьева Д.В. от 21.04.2016 в п. 1 вышеуказанного постановления были внесены изменения в части проведения работ по перепланировке и переустройству вышеуказанного помещения на основании постановления администрации города Ульяновска от 27.07.2016 № 2133.

На основании заявления Связова О.Н., Григорьева Д.В. от 06.08.16 подготовлен акт приемочной комиссии о завершении работ по переустройству и перепланировке помещений № 15, 16 по ул. Кролюницкого, д. 17 в квартиру б/н.

На основании заявления Связова О.Н. Григорьева Д.В. от 10.10.2016 решением Управления архитектуры и градостроительства города Ульяновска от 19.10.2016 № 67 был присвоен следующий адрес: г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Кролюницкого, д. 17, кв. 122.

Частью 2 статьи 23 ЖК РФ установлен исчерпывающий перечень документов, необходимых для принятия решения о переводе нежилого помещения в жилое помещение. Данный перечень не предусматривает получения согласия собственников помещений многоквартирного жилого дома, в котором располагается переводимое помещение. Частью 3 статьи 23 ЖК РФ установлено, что орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать от заявителя представления других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с частью 2 настоящей статьи. Таким образом, администрация города Ульяновска не вправе истребовать от заявителя предоставления согласия собственников помещений многоквартирного жилого дома при решении вопроса о переводе помещения из нежилого в жилое.

Указанные решения были приняты в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства.

В отношении жилых помещений 17, 18, 19, 20 решения о переводе в жилые помещения администрация города Ульяновска не принимала.

Заслушав стороны, третьих лиц, допросив экспертов, свидетелей, исследовав письменные материалы дела, дела правоустанавливающих документов, Технический паспорт на многоквартирный жилой дом (инвентарное дело), гражданское дело № 2-429/2017, суд

приходит к следующему.

Статья 12 ГПК РФ устанавливает осуществление правосудия по гражданским делам на основе состязательности и равноправия сторон.

В развитие данного принципа гражданского судопроизводства статья 56 ГПК РФ возлагает на каждую сторону обязанность доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В соответствии со ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Согласно Уставу и договорам на оказание услуг ТСЖ «Родник» осуществляет управление многоквартирным домом № 17 по ул. Кролюницкого в г. Ульяновске, и обязано среди прочего (ч. 3.5. раздела 3 Устава) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации; обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме; обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому; представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права на нежилые помещения (кадастровый номер 73:24:040811:1406) от 09.10.2014 нежилые помещения №19, 20 площадью 26,5 кв.м. в техническом этаже жилого дома №17 по ул. Кролюницкого в г. Ульяновске являются собственностью Связова О.Н.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права на нежилые помещения (кадастровый номер 73:24:040811:1411) от 09.10.2014 нежилые помещения №15,16 площадью 26,5 кв.м. в техническом этаже жилого дома №17 по ул. Кролюницкого в г. Ульяновске являются общей долевой собственностью Связова О.Н. и Григорьева Д.В. (по ½ доле).

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права на нежилые помещения (кадастровый номер 73:24:040811:1418) от 08.10.2014г. - нежилые помещения №17,18 площадью 26,2 кв.м. в техническом этаже жилого дома №17 по ул. Кролюницкого в г. Ульяновске являются собственностью Связова О.Н.

Нежилые помещения № 17,18, 19, 20 были приобретены Связовым О.Н. у застройщика дома ООО «УльяновскЦентрГазСтрой» по договорам купли-продажи от 24.09.2014, нежилые помещения № 15, 16 приобретены Связовым О.Н. и Григорьевым Д.В. у ООО «УльяновскЦентрГазСтрой» по договору купли-продажи от 19.09.2014.

Как следует из заключения судебной экспертизы и технического паспорта (инвентарного дела), многоквартирный жилой дом №17 по ул. Кролюницкого в г. Ульяновске был сдан в эксплуатацию в 2011 г. Дом шестнадцатиэтажный, 120-ти-квартирный. Согласно проекту (шифр 09-89 АР, лист 16 в составе инвентарного дела) в техническом этаже не было предусмотрено устройство каких либо помещений.

Согласно техническому паспорту (первый вариант в составе инвентарного дела), составленному по состоянию на 01.12.2011, в помещении техэтажа образованы помещения под номерами позиций - 4 - 14 путем возведения перегородок.

Согласно техническому паспорту (второй вариант в составе инвентарного дела), составленному на ту же дату - 01.12.2011, - в плане техэтажа имеются изменения от первоначального варианта (разобрана кладка наружных стен в помещениях поз. 19 (бывшая поз.6), поз. 18 (бывшая поз.8), поз. 16 (бывшая поз. 12), утеплены стены и перекрытия бывших холодных помещений (лоджий); в наружных утепленных стенах установлены оконные блоки; образованы помещения санузлов поз. 15,17,20).

Все помещения в техэтаже согласно техническому паспорту - нежилые.

Спорные помещения в техэтаже поз. 19,20 (бывшая поз.6), поз. 17,18 (бывшая поз.8), поз. 15,16 (бывшая поз.12) были приобретены ответчиками после произведенных работ по перепланировке, планы спорных помещений в кадастровых паспортах соответствуют плану техэтажа по состоянию на 01.12.2011 (второй вариант).

На момент приобретения было установлено сантехническое оборудование с подключением к внутренним общедомовым трубопроводам ХВС, ГВС, канализации, проходящими за стенами (перегородками) приобретенных помещений - в техэтаже. Приобретенные нежилые помещения были подключены к электроснабжению дома. В приобретенных помещениях были установлены приборы учета расхода воды и электроэнергии.

Экспертами также установлено и ответчиками не оспаривалось, что ответчиками в помещении 15, 16 установлено новое окно в наружной стене 1,52(Н) x 3,23м (было 0,9 x 0,7м(Н)); в помещениях 19, 20, 17, 18 произведена замена оконных блоков на оконные блоки большей площади (трехстворчатые).

При этом согласно экспертному заключению установка оконных блоков большей площади не ведет к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания.

Между тем, в силу положений ч. 5 ст. 15, ст. 36, 44 Жилищного кодекса РФ, ст. 246, 290 Гражданского кодекса РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта; принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Из изложенных норм следует, что фасад дома является общедомовым имуществом. Следовательно, поскольку фасад - это общедомовое имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном жилом доме на праве общей долевой собственности, его видоизменение, а также уменьшение его площади (за счет установления собственниками оконных конструкций большего размера) возможно только с согласия собственников, выраженного в решении общего собрания.

Поскольку ответчики установили в принадлежащих им нежилых помещениях, имеющих наружные стены (№ 16, 18, 19) оконные конструкции большего размера, видоизменив фасад дома, то есть общее имущество собственников МКД, при этом решение об использовании общего имущества ответчиками общим собранием жильцов многоквартирного жилого дома не принималось, при этом самовольно переустроенные оконные конструкции не предусмотрены проектной документацией на многоквартирный жилой дом, исковые требования о возложении на ответчиков обязанности привести помещения в проектное состояние подлежит частичному удовлетворению. На Свизова О.Н. следует возложить обязанность привести окна в наружных стенах принадлежащих ему помещений № 18,19 в состояние, существовавшее до расширения оконных проемов, в соответствии с кадастровыми паспортами по состоянию на 24.09.2014, на обоих ответчиков - привести окна в наружных стенах принадлежащего им помещения № 16 в состояние, существовавшее до расширения оконных проемов, в соответствии с кадастровым паспортом по состоянию на 19.09.2014.

Довод ответчиков в данной части о том, что установление оконных конструкций большей площади не ведет к нарушению прочности или разрушению несущих конструкции здания и не нарушает чьих-либо прав, является необоснованным, поскольку в силу п. 3 и 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ наружные стены, являющиеся ограждающими конструкциями, принадлежат на праве общей долевой собственности всем собственникам МКД, которые своего согласия на видоизменение принадлежащего им имущества не давали, следовательно, их права нарушены.

В остальной части в удовлетворении требования о возложении обязанности привести нежилые помещения в первоначальное проектное состояние надлежит отказать, поскольку как следует из выводов судебной экспертизы, переустройства, перепланировки, реконструкции, затрагивающих общее имущество собственников многоквартирного дома, в нежилых помещениях ответчиками не производилось, планы приобретенных ответчиками спорных помещений в кадастровых паспортах соответствуют плану техэтажа по состоянию на 01.12.2011г. (второй вариант) - на дату сдачи дома в эксплуатацию (т.е., работы по перепланировке техэтажа были произведены застройщиком до сдачи дома в эксплуатацию), и данные помещения являлись нежилыми. Изменений в планировке помещений поз. 17,18,19,20 в настоящее время нет; внутренняя перепланировка помещений поз. 15,16 никаким образом не затрагивает общее имущество собственников многоквартирного дома.

Рассматривая требование о возложении на ответчиков обязанности не использовать нежилые помещения в качестве жилых, суд исходит из следующего.

Как установлено экспертами и указано в заключении судебной экспертизы, существование спорных помещений, как нежилых, не противоречит нормативным требованиям.

Между тем, как следует из пояснений ответчиков, третьих лиц, а также из договоров аренды, заключенных между собственником нежилых помещений № 17, 18, 19, 20 Свизовым О.Н. (арендодатель) и третьими лицами Закировой Э.А. и Долматовой В.П. (арендаторами), последние фактически постоянно проживают в указанных помещениях с 2015 года, то есть используют их в качестве жилых.

Факт постоянного проживания в данных помещениях граждан подтвердили и допрошенные в качестве свидетелей Колесниченко Е.В. и Колесникова Е.В.

Данный факт также подтверждается фотоматериалами, приложенными к экспертному

заключению, из которых видно, что в данных помещениях имеется вся необходимая для проживания мебель, бытовая техника, предметы домашнего обихода.

Исходя из совокупности представленных в материалы дела и исследованных судом доказательств, по мнению суда, бесспорно установлено, что нежилые помещения № 17, 18, 19, 20 используются для постоянного проживания в них граждан.

Что касается помещений № 15, 16, то судом установлено, что на основании заявления Связова О.Н. и Григорьева Д.В. постановлением администрации города Ульяновска от 18.02.2016 № 604 (с учетом изменений, внесенных постановлением администрации города Ульяновска от 27.07.2016 № 2133) нежилые помещения (позиции № 15,16) общей площадью 45,3 кв.м по ул. Кролюницкого, 17 переведены в жилое помещение, что свидетельствует о намерении собственников использовать их в качестве жилых.

Решением Управления архитектуры и градостроительства города Ульяновска от 19.10.2016 № 67 указанному помещению был присвоен следующий адрес: г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Кролюницкого, д. 17, кв. 122.

Между тем, условия перевода нежилого помещения в жилое помещение установлены главой 3 Жилищного кодекса РФ. Так, согласно ч. 1 ст. 22 ЖК РФ перевод нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности. Согласно ч. 4 указанной статьи перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям.

Требования, предъявляемые к жилым помещениям, указаны в статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации и в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47.

В соответствии с указанными правовыми нормами жилым помещением признается изолированное помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям, предназначенное для постоянного проживания граждан.

Санитарные и технические правила и нормы для жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, установлены, в том числе, СНИП 2.08.01-89* Жилые здания (с изменениями № 1,2,3,4), СНИП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные, СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные (актуализированная редакция СНИП 31-01-2003), СП 1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы (с изм. №1), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждёнными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. №170.

Как следует из заключения судебной экспертизы, использование нежилых помещений в техэтаже жилого дома №17 по ул.Кролюницкого в г.Ульяновске в качестве жилых не соответствует нормативным требованиям, не допустимо, а расположение жилых помещений в техэтаже не может быть по определению (является помещением техническим).

Согласно исследовательской части заключения расположение жилых помещений в техэтаже не соответствует п.8.8. СП 54.13330.2016 - «В многоквартирном здании и на придомовой территории по заданию на проектирование и в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления должны быть предусмотрены мероприятия, направленные на уменьшение рисков криминальных проявлений и их последствий, способствующие защите проживающих в жилом здании людей и минимизации возможного ущерба при возникновении противоправных действий в соответствии с СП 132.13330. Система безопасности многоквартирного здания должна обеспечивать защиту внутридомовых инженерных систем и противопожарного оборудования от несанкционированного доступа и противоправных разрушительных воздействий».

Расположение жилых помещений в техэтаже не соответствует также требованиям Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями и дополнениями) в части несоблюдения требований пожарной безопасности - отсутствия эвакуационных путей.

Расположение жилых помещений в техэтаже не соответствует требованиям СП1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы (с изменением №1) в части отсутствия коридоров (из спорных помещений выход сразу в помещение техэтажа, где проходят трубопроводы общего пользования, расположены вентиляционные шахты), нет эвакуационных путей. В коридорах на путях эвакуации не допускается размещать оборудование, выступающее из плоскости стен на высоте менее 2 м, газопроводы и трубопроводы с горючими жидкостями, а также встроенные шкафы, кроме шкафов для коммуникаций и пожарных кранов.(п. 4.3.3).

Как пояснили в судебном заседании эксперты Зайцева Е.А. и Филатова И.А., привести технический этаж данного дома в состояние, пригодное для постоянного проживания и соответствующее требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, технически невозможно, поскольку на нем отсутствуют коридоры и эвакуационные пути, что недопустимо для жилых помещений. Коридоров, отсекающих исследуемые помещения от техэтажа нет, при выходе из них попадаешь в помещение техэтажа, по которому проходят трубопроводы общего пользования, вентиляционные шахты, выводящие отработанный воздух из квартир в техэтаж, посередине техэтажа - сборная вентиляционная шахта, выводящая весь отработанный воздух из техэтажа наружу.

Вдыхание отработанного воздуха из квартир вредно для здоровья лиц, находящихся на техэтаже. Кроме того, данные продукты жизнедеятельности легко воспламеняются. В случае возникновения пожара проживающие на данном техническом этаже граждане будут лишены возможности эвакуироваться по специальным установленным требованиям пожарной безопасности эвакуационным путям.

Более того, на техническом этаже в открытом доступе находятся все коммуникации жилого дома, и в случае несанкционированного доступа к ним неограниченного числа посторонних лиц, не имеющих отношения к их обслуживанию, может быть причинен ущерб всем собственникам многоквартирного жилого дома.

Использовать нежилые помещения на техническом этаже нельзя даже для временного проживания, вместе с тем, возможно их использование в качестве подсобных помещений, например, для хранения инвентаря.

У суда не имеется оснований сомневаться в обоснованности выводов и пояснений экспертов, обладающих специальными познаниями, с опытом работы в качестве эксперта (у Зайцевой Е.А. - с 2002 года), и предупрежденных об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации. В распоряжение экспертов были предоставлены материалы гражданского дела, содержащие достаточную информацию для ответа на поставленные перед экспертами вопросы. Экспертное заключение не содержит каких-либо неточностей и противоречий, подробно мотивировано с указанием на использованную методику.

Заключение судебной экспертизы сторонами не оспаривалось. Доводы представителя ответчиков о несогласии с пояснениями судебных экспертов в судебном заседании, а также об отсутствии у экспертов квалификации в части пожарной безопасности, не опровергают выводы судебных экспертов, в том числе, касающихся несоответствия спорных помещений техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Доводы о необходимости провести экспертизу по вопросу о степени пожарных рисков судом отклоняются, так как для вывода о невозможности использования спорных помещений в качестве жилых достаточным основанием, по мнению суда, является установление несоответствия данных помещений санитарным и техническим нормам, предъявляемым к жилым помещениям, в том числе, в части конфигурации жилых помещений и помещений общего пользования, включая коридоры и эвакуационные пути.

Как было указано выше, ТСЖ «Родник» в силу своих уставных целей обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, в том числе коммуникаций.

В соответствии с п. 10 вышеуказанного Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 12.10.2018), общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Согласно п. 11 Правил содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе: осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан (п. «а»), меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности (п. «е»).

С учетом установленных судом обстоятельств, принимая во внимание, что использование спорных помещений в качестве жилых представляет угрозу безопасности как для лиц, в них проживающих, так и для всех проживающих в доме лиц, при этом именно ТСЖ, являясь, в том числе, представителем всех собственников многоквартирного жилого дома, обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества (в том числе расположенных на техническом этаже коммуникаций) в многоквартирном доме, а также соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, требования о возложении на ответчиков обязанности прекратить использование принадлежащих им помещений на техническом этаже в качестве жилых заявлено надлежащим истцом и подлежит удовлетворению.

Доводы стороны ответчиков о том, что фактически спорные помещения представляют собой апартаменты, то есть не жилые помещения, пригодные для временного пребывания граждан, сходные по своему статусу с гостиницами, не подтверждены соответствующими доказательствами. Более того, в жилищном законодательстве Российской Федерации определение понятия «апартаменты» отсутствует. В Жилищном кодексе перечислены жилые помещения: жилые дома, часть жилого дома, квартиры часть квартиры, комната. Доводы о том, что возможно использовать спорные нежилые помещения в качестве мест для временного проживания, также опровергаются заключением судебной экспертизы. С учетом того, что судом установлено фактическое постоянное проживание граждан в спорных помещениях граждан, данные доводы суд находит несостоятельными.

Доводы стороны ответчиков о злоупотреблении правом со стороны истца не могут быть приняты во внимание, поскольку предъявление иска не ко всем собственникам нежилых помещений, расположенных на техническом этаже МКД, а только к данным ответчикам, является правом истца на судебную защиту.

Доводы о том, что надлежащими ответчиками по делу являются арендаторы помещений, судом отклоняются, поскольку именно ответчикам, как собственникам, принадлежит право пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, при этом не нарушая прав третьих лиц. К арендаторам помещений истцом соответствующие требования не заявлены, между тем, суд не вправе выйти за пределы заявленных требований.

Определением суда по делу была назначена судебная экспертиза, которая проведена ООО «Экспертно-юридический центр» без предварительной оплаты. Стоимость экспертизы составляет 27 600 руб. В соответствии со ст. 94, 96, 98 ГПК РФ суд находит необходимым взыскать расходы на проведение экспертизы с ответчиков.

Экспертами исследовано шесть помещений, четыре из которых принадлежат Связову О.Н., два – в равных долях Связову О.Н. и Григорьеву Д.В.

Исходя из данной пропорции в пользу ООО «Экспертно-юридический центр» подлежат взысканию расходы на проведение судебной экспертизы со Связова О.Н. в сумме 23 000 руб., с Григорьева Д.В. - 4 600 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 12, 56, 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Товарищества собственников жилья «Родник» удовлетворить частично.

Возложить на Связова Олега Николаевича обязанности прекратить использование нежилых помещений № 17, 18, 19, 20 технического этажа жилого дома № 17 по ул. Кролюницкого в г. Ульяновске в качестве жилых, привести окна в наружных стенах помещений № 18,19 в состояние, существовавшее до расширения оконных проемов, в соответствии с кадастровыми паспортами по состоянию на 24.09.2014.

Возложить на Связова Олега Николаевича, Григорьева Дениса Владимировича обязанности прекратить использование нежилых помещений № 15,16 технического этажа жилого дома № 17 по ул. Кролюницкого в г. Ульяновске в качестве жилых, привести окна в наружных стенах помещения № 16 в состояние, существовавшее до расширения оконных проемов, в соответствии с кадастровым паспортом по состоянию на 19.09.2014.

В остальной части в удовлетворении требования о возложении обязанности привести нежилые помещения в первоначальное проектное состояние отказать.

Взыскать со Связова Олега Николаевича в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Экспертно-юридический центр» расходы на проведение судебной экспертизы в размере 23 000 руб.

Взыскать с Григорьева Дениса Владимировича в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Экспертно-юридический центр» расходы на проведение судебной экспертизы в размере 4 600 руб.

Решение может быть обжаловано в Ульяновский областной суд через Ленинский районный суд г.Ульяновска в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Подпись
Секрет
« 27 » 2008 г.

Т.Е.Тураева

Ленинский районный суд
г. Ульяновска
Пронумеровано и охрещено
печатью листов
подписи