

РЕШЕНИЕ

г. Краснодар

Платоновой Э.Р.

Ушачевой О.А.

References

действующего

бразования город

ВОМУ ЗАЯВЛЕНИЮ

УСТАНОВИЛ:

Сватковская И.Г. обратилась в суд с исковым заявлением к администрации муниципального образования город Краснодар о сохранении жилого помещения — квартиры № по ул. Уральской, 119 в г. Краснодаре в перепланированном и переустроенном состоянии.

В обоснование исковых требований представитель истца по доверенности Калайджан В.В. пояснил, что его доверитель вместе с сыном – Сватковским К.Ю. и дочерью – Сватковской Е.Ю. проживают в квартире, расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. Уральская, 119, кв. в соответствии с орденом № 324 от 12.10.2005г., выданным МУП «Общежитие». Для улучшения условий проживания истец произвела в жилом помещении перепланировку, которая соответствует строительно-техническим, санитарным и противопожарным нормам и правилам. Желая согласовать проведенные строительные мероприятия в установленном законом порядке, она обратилась к ответчику с соответствующим заявлением. Письмом администрации МО г. Краснодар от 25.05.2017г. № 03759-01 в согласовании проведенных строительных мероприятий было отказано на том основании, что согласно ордеру ей была предоставлена комната, а вся представленная документация, в том числе техническая содержит описание квартиры; кроме того, имеется изменение назначения помещений в результате перепланировки и не представлен договор социального найма, являющийся основанием для проживания в жилом помещении. Поскольку по вышеуказанным обстоятельствам согласовать во внесудебном порядке проведенную перепланировку не представляется возможным, истец вынуждена была обратиться в суд с настоящим иском.

В судебном заседании представитель администрации муниципального образования город Краснодар по доверенности Демин Ф.С. против удовлетворения искового заявления Сватковской И.Г. о сохранении квартиры, расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. Уральская, 119, кв. 1 в перепланированном и переустроенном состоянии, возражал.

Суд, заслушав представителей сторон по делу, исследовав материалы дела, находит искивные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что на основании ордера № 324 от 12.10.2005г., выданного МУП «Общежитие», Сватковская И.Г. вместе с членами своей семьи: сыном – Сватковским _____ и дочерью – Сватковской _____, невесткой Сватковской _____ по ул.

Уральской, 119 в г. Краснодаре.

В материалах дела имеется лицевой счет на квартиру № по ул. Уральской, 119, из которого следует, что Сватковская И.Г. зарегистрирована в спорном жилом помещении с членами своей семьи: дочерью и сыном с 20013г. постоянно.

С целью улучшения жилищных условий в занимаемом жилом помещении была выполнена перепланировка и переустройство, заключающееся в следующем: установлена самонесущая перегородка с дверью в помещении инв.№ 7/8, что образовало кухню, которая имеет естественное освещение (окно из стеклоблоков), площадью 9,0 кв.м., в ней установлена электроплита и раковина, которая подключена к сетям водопровода и канализации, не меняя расположения стояков и подсобное помещение инв.№95/12, площадью 5,8 кв.м. В помещении инв.№96/7 установлена самонесущая перегородка с дверью, что образовало коридор инв.№96/7, площадью 3,7 кв.м. и подсобное помещение инв.№96/9, площадью 2,8 кв.м.

Общее имущество многоквартирного дома перепланировкой и переустройством не затронуто.

Желая согласовать проведенные строительные мероприятия в установленном законом порядке, Сватковская И.Г. обратилась в администрацию МО г. Краснодар с соответствующим заявлением.

В письме от 25.05.2017 г. № 03759-01 из администрации муниципального образования город Краснодар «О сохранении квартиры № по ул. Уральской, 119 в перепланированном и переустроенном состоянии», в качестве причины отказа приведено несоответствие контрольного талона к ордеру на жилое помещение в общежитии от 12.10.2005 г. № 324, в соответствии с которым выделена комната № 95 по ул. Уральской, 119, техническому паспорту, изготовленному по состоянию на 07.03.2017 г. и всем заключениям о соответствии квартиры № 95 по ул. Уральской, 119 в г. Краснодаре строительным, противопожарным и санитарным нормам. Также указано, что в соответствии с экспликацией до перепланировки к техническому паспорту в квартире № 95 по указанному адресу отсутствовали жилые помещения, при этом, согласно экспликации после перепланировки указанная квартира состоит, в том числе, из двух жилых комнат, следовательно, произошло изменение назначения помещений.

К данным доводам суд относится критически по следующим причинам.

Распоряжением администрации Карасунского округа Мэрии г. Краснодара от 25 февраля 1999 г. № 44/3 «Об утверждении акта межведомственной комиссии № 9 от 08 февраля 1999 г.» разрешена эксплуатация переоборудованного под жилое помещение спортзала. Установлена жилая площадь помещения 32,6 кв.м., общая – 62,6 кв.м.

Постановлением Главы городского самоуправления – Мэра города Краснодара от 21 июля 1999 г. № 1231 «Об изменении назначения комнат бывшего спортзала в общежитии по ул. Уральской, 119» переведена нежилая площадь комнат секции № 97 в общежитии по ул. Уральской, 119 в жилую.

В соответствии с отметками, проставленными на представленных в материалы дела Распоряжении Администрации Карасунского округа Мэрии г. Краснодара от 25 февраля 1999 г. № 44/3 «Об утверждении акта межведомственной комиссии № 9 от 08 февраля 1999 г.» и Постановлении Главы городского самоуправления – Мэра города Краснодара от 21 июля 1999 г. № 1231 «Об изменении назначения комнат бывшего спортзала в общежитии по ул. Уральской, 119», данные документы поставлены в технический учет в ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» 22.02.2017 г. В связи с чем, в техническом паспорте, изготовленном до 22.02.2017 г. не могло быть указано назначение помещений в квартире № 95 по ул. Уральской, 119 в г. Краснодаре. Следовательно, в документах, выданных ранее 22.02.2017 г., площадь квартиры № 95, расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. Уральская, 119, могла быть указана неверно.

Распоряжением Главы муниципального образования город Краснодар от 02 ноября 2005 г. № 3020-р «О включении муниципального общежития, расположенного по улице

Уральской, 119 Литер А, в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, в жилищный фонд социального использования» здание изменило статус и стало многоквартирным жилым домом.

В п. 2 указано: «Департаменту муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар (Войт) внести соответствующие изменения в Реестр муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар». В п. 3 указано: «Муниципальному предприятию «Общежитие» (Парфинович) обратиться в филиал государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Крайтехинвентаризация» по городу Краснодару по вопросу внесения соответствующих изменений в технический паспорт здания».

Следовательно, данным распоряжением здание по ул. Уральская, 119 в г. Краснодаре перестало быть общежитием, а стало многоквартирным жилым домом, соответственно, комната № 95 в общежитии, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Уральская, 119, переведена в новый статус — «квартира». В связи с указанными обстоятельствами в экспликациях «до перепланировки» назначение помещений не было определено. С 22 февраля 2017 г. назначение помещений в техническом паспорте отражено в соответствии с распоряжением от 25 февраля 1999 г. № 44/3 и Постановлением от 21 июля 1999 г. № 1231.

Согласно ч. 4 ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законами и иными правовыми актами.

Одним из таких оснований является сохранение жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии на основании решения суда, если этим решением не нарушаются права и охраняемые законом интересы других лиц, либо это не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В письме от 26 апреля 2017 г. № 1-19/531 из Муниципального Казенного Учреждения муниципального образования город Краснодар «Горжилхоз» указано, что МКУ «Горжилхоз» предварительно согласовывает сохранение самовольной перепланировки и (или) переустройства при соблюдении действующего законодательства Российской Федерации о проведении перепланировки и (или) переустройства жилого помещения.

Из технического заключения, выполненного ООО «Юг-Дом» от 30.03.2017 г. № 17/03-373 следует, что выполненные перепланировка и переустройство квартиры № 95 не угрожают жизни и здоровью граждан, не нарушают конструктивно-прочностных характеристик здания, его соответствия СП 54.13330.2011 (СНиП 31-01-2003) «Здания жилые многоквартирные», в состав которого входят требования СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» и Технического Регламента о требованиях пожарной безопасности (ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

В соответствии с экспертным заключением № 956.10 от 05 апреля 2017 г. по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы жилого помещения (квартира) по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, дом № 119, кв. № 95, выданным ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии по железнодорожному транспорту», квартира № 95 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, дом № 119 соответствуют действующим требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

В письме отдела надзорной деятельности и профилактической работы Карасунского округа города Краснодара Главного Управления Министерства Российской

Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Краснодарскому краю от 07 апреля 2017 г. № 493-9-24-3-30 сообщено, что произведенная перепланировка и переустройство квартиры № 95 многоквартирного жилого дома по адресу: г. Краснодар, ул. Уральская, 119, не нарушает обязательные требования пожарной безопасности.

Члены семьи Сватковской И.Г.: сын – Сватковский _____ и дочь – Сватковская _____ дали письменное согласие на сохранение квартиры № _____, расположенной по адресу: г. Краснодар. Ул. Уральская, 119, в перепланированном и переустроенном состоянии.

Общее имущество перепланировкой и переустройством квартиры № _____ по ул. Уральской, 119 в г. Краснодаре не затронуто.

Суд также учитывает, что отсутствие договора социального найма, который должен быть заключен с истцом администрацией МО г. Краснодар после включения общежития по ул. Уральской, 119 в жилищный фонд социального использования, не должно служить основанием для отказа в сохранении перепланировки. Будучи зарегистрированной в квартире и проживая в ней более 10 лет, требований о выселении Сватковской И.Г. и членов ее семьи никто не предъявлял и их право на пользование данным жильем под сомнение не ставил.

В соответствии со ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным. Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удостоверяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 – 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Удовлетворяя иски о сохранении жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии суд учитывает, что после обращения в администрацию муниципального образования город Краснодар Сватковской И.Г. было отказано в сохранении квартиры № _____ по ул. Уральской, 119 в г. Краснодаре в перепланированном и переустроенном состоянии, а иным путем, кроме обращения в суд с настоящим иском, Сватковская И.Г. лишена возможности сохранить квартиру в перепланированном и переустроенном состоянии.

Кроме того, помимо разночтений в документах, администрацией муниципального образования город Краснодар, в ходе судебного разбирательства не приведено других оснований, по которым невозможно сохранение квартиры в перепланированном и переустроенном состоянии. Наоборот, материалами дела подтверждается, перепланировка и переустройство квартиры, расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. Уральская, 119, кв. _____ соответствует строительным, противопожарным и санитарным нормам и правилам.

Следовательно, доводы представителя администрации муниципального образования город Краснодар об отказе в сохранении перепланировки и переустройства, суд считает несостоятельными, поскольку они опровергаются доказательствами по делу, исследованными в судебном заседании.

Таким образом, оценив в совокупности все доказательства по делу, принимая во внимание, что выполненные переустройство и перепланировка соответствуют строительным, противопожарным и санитарным нормам и правилам, не угрожают жизни и здоровью граждан, суд считает иски о сохранении перепланировки и переустройства жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии, подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Исковое заявление Сватковской Ирины Георгиевны к администрации муниципального образования город Краснодар о сохранении квартиры № _____ по ул. _____

Уральской, 119 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара в перепланированном и переустроенном состоянии удовлетворить.

Сохранить квартиру № , расположенную на первом этаже жилого дома по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, 119 в переустроенном и перепланированном состоянии.

Установить общую площадь квартиры - 65, 7 кв.м., жилую - 32, 3 кв.м.

Определить следующее функциональное назначение и площади помещений:

- № 10 - ванная, площадью 3, 6 кв.м.;
- № 11 - туалет, площадью 1, 7 кв.м.;
- № 12 - подсобное, площадью 5, 8 кв.м.;
- № 8 - кухня, площадью 9, 0 кв.м.;
- № 9 - прихожая, площадью 7, 0 кв.м.;
- № - жилая, площадью 19, 3 кв.м.;
- № 7 - коридор, площадью 3, 7 кв.м.;
- № 8 - жилая, площадью 13, 0 кв.м.;
- № 9 - подсобное, площадью 2, 6 кв.м.

Решение является основанием для изготовления технической документации, а также основанием для внесения в Единый Государственный Реестр Недвижимости сведений об объекте недвижимости, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Уральская, дом 119, квартира №

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Советский районный суд города Краснодара в течение месяца.

Судья





Настоящий документ принят
на технический учет в
государственное бюджетное
учреждение Краснодарского края
«Краевая техническая
инвентаризация-Краевое БТИ»
(ГБУ КК «Крайтехинвентаризация -
Краевое БТИ») 2014 г.

Подпись _____ Ф.И.О. специалиста