

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

30 апреля 2025 г.

г. Калининград

Центральный районный суд г. Калининграда в составе: председательствующего судьи Ивонинской И.Л., при секретаре Шишкиной Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Администрации ГО «Город Калининград» к Х.....ой О.В., Х.....у М.Л., Х.....у М.М., третьи лица ООО «Полилог», Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области, З.Е.В. о приведении многоквартирного дома в первоначальное состояние путем сноса пристроек,

УСТАНОВИЛ:

На земельном участке с кадастровым номером xxxxxxxxxx по ул. Карташева в г. Калининграде расположен многоквартирный дом №..... с кадастровым номером xxxxxxxxxx, площадью 93.5 кв.м., состоящий из двух жилых помещений (квартир) №1 и №2.

Министерством регионального контроля (надзора) Калининградской области проведена проверка, по результатам которой установлено, что к квартире № 1 дома № по ул. Карташева в г. Калининграде со стороны входной группы, а также с противоположной стороны (со стороны железнодорожных путей) осуществлены две одноэтажные пристройки на фундаменте, с обустройством односкатной крыши, дверных и оконных проемов.

Разрешительная документация на производство реконструкции дома уполномоченными органами не выдавалась.

Квартира №1 в указанном доме находится в общей долевой собственности: Х.....ой О.В. (1/3), Х.....а М.Л. (1/3), Х.....а М.М. (1/3).

Министерством регионального контроля (надзора) Калининградской области в администрацию городского округа «Город Калининград» направлено уведомление от 18.02.2022 №11 о выявлении самовольной постройки и документы, подтверждающие наличие таких признаков.

Истец обратился в суд с иском к Х.....ой О.В., Х.....у М.Л., Х.....у М.М., просит обязать ответчиков привести многоквартирный дом с кадастровым номером xxxxxxxxxx, расположенный на земельном участке с кадастровым номером xxxxxxxxxx х по адресу: г. Калининград, ул. Карташева, д. в первоначальное состояние путем сноса пристроек со стороны входной группы, а также с противоположной стороны, со стороны железнодорожных путей в течение 6 месяцев с даты вступления решения суда в законную силу.

В судебном заседании представитель истца по доверенности Мясников А.В. исковые требования поддержал на основании доводов, изложенных в исковом заявлении, просил их удовлетворить в полном объеме.

Ответчик Х.....а О.В. и представитель ответчиков по доверенности Золотарев М.Ю. в судебном заседании в удовлетворении исковых требований возражали, при принятии решения просили учесть позицию Калининградского областного суда, изложенную в апелляционном определении от 25.03.2025.

Ответчики Х..... М.Л. и Х..... М.М., надлежаще извещенные о дате судебного заседания, не явились, заявлений и ходатайств не представили.

Представитель третьего лица ООО «Полилог» М.А.С. в судебном заседании исковые требования администрации ГО «Город Калининград» поддержала, просила удовлетворить.

Третьи лица Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области, З.Е.В. в судебное заседание не явились, извещались надлежащим образом, заявлений и ходатайств не представили.

Выслушав участвующих лиц, исследовав письменные материалы дела и дав им оценку в соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ), суд находит исковое заявление не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В силу ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Согласно ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и

правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки. Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка.

В соответствии с ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, на основании решения суда помещение в многоквартирном доме 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.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, Х.....а О.В., Х..... М.Л., Х..... М.М. являются собственниками квартиры №1 дома 1..... по ул. Карташева г. Калининграда.

Собственником квартиры №2 данного дома является третье лицо ООО «Полилог» на основании договора купли-продажи от 19.04.2021 г., заключенного между ООО «Полилог» и А.Т.Г., А.Н.И.

Жилой дом №..... по ул. Карташева г. Калининграда является одноэтажным зданием, эксплуатируется как двухквартирный жилой дом, расположен на земельном участке с кадастровым номером xxxxxxxxxx, площадью 835 кв.м., в зоне застройки ОЖ/Б-СП4 на границе с зоной Т2.

Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам квартир пропорционально размеру общей площади квартиры.

Право собственности ООО «Полилог» на квартиру №2 зарегистрировано в установленном порядке 05.05.2021.

В период с 2016 г. по 2018 г. ответчиками произведена реконструкция, перепланировка и переустройство жилого дома, в ходе которых произведен демонтаж конструкций неотапливаемого помещения № 1 (Литер а); выполнено устройство ленточных фундаментов под стены вновь устроенных помещений; выполнена кладка стен вновь устроенных помещений с устройством перекрытий и крыш; для сообщения между вновь устроенными и существующими ранее помещениями № 4 и №3, а также №6 и №8 устроены дверные проемы вместо существующих ранее оконных проемов; выполнено устройство полов, установлены оконные и дверные блоки; вновь устроенные помещения оборудованы инженерными сетями; под кирпичные стены (Литер А и А1) фундамент выполнен из полнотелого керамического кирпича, глубиной заложения 1,8 м.; под стены вновь устроенных помещений из газосиликатных блоков (Литер а2 и А2) выполнен фундамент из сборного и монолитного железобетона.

Реконструкция произведена без получения разрешения на реконструкцию, в уполномоченные органы за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию после реконструкции ответчики также не обращались.

18.02.2022 Министерством регионального контроля (надзора) Калининградской области в адрес администрации городского округа «Город Калининград» направлено уведомление №11 о том, что по результатам проведенной 15.02.2022 проверки на земельном участке с кадастровым номером xxxxxxxxxx, расположенном по адресу г. Калининград, ул. Карташева, д., выявлен факт реконструкции многоквартирного жилого дома №.... с кадастровым номером xxxxxxxxxx без разрешения на строительство в нарушение ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации без получения необходимых в силу закона согласований, разрешений. Указанные обстоятельства также отражены в акте проверки №ДСН-2/17 от 17.02.2022.

Исходя из положений ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, ст. 222 ГК РФ, к числу юридически значимых обстоятельств при разрешении спора о последствиях самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции относится то, создано ли этим нарушение прав и законных интересов граждан, угроза их жизни или здоровью, в отсутствие чего помещение может быть сохранено в перепланированном, переустроенном, реконструированном состоянии.

Соответственно, отсутствие согласования таких работ само по себе не является безусловным основанием для удовлетворения требования о приведении помещения в первоначальное состояние, как и наличие такого согласования не исключает возможности удовлетворения такого требования, если доказано, что перепланировкой нарушается право собственности на общее имущество в многоквартирном доме, создается иное нарушение или угроза нарушения прав и законных интересов собственников и иных владельцев помещений дома.

Следовательно, юридически значимыми обстоятельствами в таком случае являются установление соответствия спорного объекта градостроительным и строительным нормам и правилам, действующим нормативным документам в области пожарной и электротехнической безопасности, санитарноэпидемиологическим нормам и правилам; наличие или отсутствие нарушений прав и законных интересов иных лиц выполненной перепланировкой, наличие или отсутствие угрозы жизни или здоровью граждан при ее сохранении.

Земельный участок под рассматриваемый жилой дом входит в состав жилой зоны ОЖ (зона общественно-жилого назначения), имеет вид разрешенного использования под многоквартирный жилой дом, допускает размещение малоэтажных многоквартирных домов высотой до 4 этажей.

В силу ч. 2 ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Вступившим в законную силу апелляционным определением Калининградского областного суда от 25.03.2025 решение Центрального районного суда г. Калининграда от 19.12.2022 по гражданскому делу по иску Х.....ой О.В., Х.....а М.Л., Х.....а М.М. к ООО «Полилог», администрации ГО «Город Калининград», Министерству градостроительной политики Калининградской области, встречному иску ООО «Полилог» к Х.....ой О.В., Х.....у М.Л., Х.....у М.М. о приведении жилого дома в первоначальное состояние в части разрешения встречного иска ООО «Полилог» к Х.....ой О.В.,

Х.....у М.Л., Х.....у М.М. о приведении жилого дома в первоначальное состояние отменено и принято в данной части новое решение, которым встречные иски ООО «Полилог» оставлены без удовлетворения в полном объеме.

Как следует из пояснений Х.....ых, данных при рассмотрении гражданского дела №4588/2022 - реконструкция произведена в целях улучшения жилищных условий, поскольку квартира не была оборудована ванной и туалетом. На реконструкцию получено согласие на тот момент собственников квартиры №2 – А.....ых. В связи с отсутствием каких-либо претензий у предыдущего собственника такое согласие в письменной форме не оформлено.

В результате реконструкции устроено помещение совмещенного санузла №2 площадью 5,3 кв.м. Х.....ы постоянно проживают в своей квартире и используют созданные помещения по назначению.

В рамках указанного гражданского дела судом апелляционной инстанции назначена судебная экспертиза, в соответствии с заключением которой экспертом сделаны выводы, что жилое помещение по адресу: г. Калининград, ул. Карташева, д., кв. 1 после произведенной реконструкции, перепланировки и переустройства требованиям строительных, противопожарных норм и правил соответствует.

Также экспертом сделан вывод, что произведенные Х.....ыми работы не создают угрозу жизни и здоровью проживающих в доме граждан.

Установленное экспертом нарушение заключается только в производстве реконструкции в санитарно-защитной зоне, государственная регистрация обременения земельного участка под многоквартирный дом в виде которой произведена 17.11.2009.

При этом судом апелляционной инстанции установлено, что с учетом расположения всего жилого дома в санитарно-защитной зоне реконструкция квартиры №1 каких-либо изменений в существовавшее положение не внесла.

Как указано в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12 декабря 2023 года N 44 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке" постройка, возведенная (созданная) в результате реконструкции объекта недвижимого имущества, которая привела к изменению параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), может быть признана самовольной и подлежащей сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями при наличии оснований, установленных пунктом 1 статьи 222 ГК РФ. При наличии технической возможности такая постройка может быть приведена в соответствие с установленными требованиями путем демонтажа только той части объекта, которая была создана в результате реконструкции (например, самовольно возведенной пристройки).

Там же, в абзаце 2 пункта 25 разъяснено, что исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

Вместе с тем, совокупность представленных доказательств подтверждает соответствие выполненных работ требованиям установленных норм, отсутствие нарушения прав и законных интересов третьих лиц.

При таких обстоятельствах, при отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в доме, нарушения нормативно установленных требований, а также прав третьих лиц оснований для удовлетворения исковых требований администрации городского округа «Город Калининград» о приведении квартиры в первоначальное состояние не имеется.

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

РЕШИЛ:

В иске Администрации ГО «Город Калининград» к Х.....ой О.В., Х.....у М.Л., Х.....у М.М., третьи лица ООО «Полилог», Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области, З.Е.В. о приведении многоквартирного дома в первоначальное состояние путем сноса пристроек **отказать.**

Решение суда может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Центральный районный суд г. Калининграда в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения суда.

Судья

И.Л. Ивонинская

Мотивированное решение суда изготовлено 06.06.2025.