

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Калининград 19 декабря 2022 года

Центральный районный суд г. Калининграда в составе: председательствующего судьи Ченцовой Л.В., при секретаре Моздыган М.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело 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,

**УСТАНОВИЛ:**

Х.....ы О.В., М.Л. и М.М. обратились в суд, указав в исковом заявлении, что квартира №1 дома №122 по ул. Л.....а г.Калининграда, общей площадью 37,4 кв.м., принадлежит им на праве собственности по 1/3 доли, является автономным жилым блоком как соответствующая критериям жилого дома блокированной застройки: находится в пределах одноэтажного жилого дома, состоящего из двух блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет с соседним блоком (квартирой №2, общей площадью 56,1 кв.м., принадлежащей ООО «Полилог») общую стену без проемов, квартира расположена на отдельном земельном участке, имеет отдельный выход на придомовую территорию; вспомогательные помещения и инженерные сети общего пользования отсутствуют. Они произвели реконструкцию принадлежащего им жилого помещения: демонтаж конструкций неотапливаемого помещения №1 (литер а), устройство ленточных фундаментов под стены вновь устроенных помещений; кладку стен вновь устроенных помещений с устройством перекрытий и крыш; устройство дверных проёмов вместо существующих ранее оконных проёмов для сообщения между помещениями; устройство полов, установку оконных и дверных блоков, устройство инженерных сетей во вновь образованных помещениях; фундамент под кирпичными стенами помещений (литер А и А1) выполнен из полнотелого керамического кирпича глубиной заложения 1,8 м.; под стенами вновь устроенных помещений из газосиликатных блоков (литер а2 и А2) фундамент выполнен из сборного и монолитного железобетона.

Просят суд прекратить право общей долевой собственности Х.....ой О.В., Х.....а М.Л., Х.....а М.М. на жилое помещение с кадастровым номером 39:15:110602:67, общей площадью 37,4 кв.м., расположенное по адресу: ул. Л.....а, д. №122, кв. №1 г. Калининграда, признать указанную квартиру жилым домом блокированной застройки с присвоением номера 122а; признать право общей долевой собственности Х.....ой О.В., Х.....а М.Л., Х.....а М.М. по 1/3 доли на жилой дом блокированной застройки №122а по ул. Л.....а г. Калининграда общей площадью 37,4 кв.м.; сохранить жилой дом №122а блокированной застройки в реконструированном виде, общей площадью 78,6 кв.м.; прекратить их право долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 39:15:110602:32 по адресу г.Калининград, уд.Л.....а, д. №122; прекратить право долевой собственности администрации ГО «Город Калининград» на земельный участок площадью 334 кв.м, с кадастровым номером 39:15:110602:32 по адресу: г. Калининград, ул. Л.....а, д. №122; признать право собственности каждого истца на 1/3 доли на указанный земельный участок, отведенный под обслуживание реконструированного жилого дома блокированной застройки, площадью 334 кв.м.

Истцы Х.....ы О.В., М.Л., их представитель Золотарев М.Ю. в судебном заседании иск поддержали. В обоснование заявленных требований ссылались на положения п.2 ч.2 ст. 49 ГрК РФ и заключение специалиста ООО «НЦ «Балтэкспертиза» №30-0031-2022 от 17 марта 2022 года по результатам проведенного обследования принадлежащей им квартиры, в соответствии с которым **работы по реконструкции выполнены** в соответствии со строительными нормами и правилами, жилищные условия улучшены, площадь квартиры увеличилась с 42,6 кв.м, до 78,6 кв.м.; квартира оборудована самостоятельными инженерными системами водоснабжения, отопления, канализации и электроснабжения; каждый из видов инженерных систем имеет единственный ввод в квартиру №1 с индивидуальным подключением к внешним сетям; работы по устройству инженерных сетей выполнены в соответствии с действующими нормами и правилами; квартира является автономным жилым блоком. Уточняя заявленные требования, просят суд сохранить квартиру №1 в реконструированном виде.

**Не согласившись с иском, ООО «Полилог» обратилось со встречными требованиями о приведении многоквартирного жилого дома №122 по ул.Л.....а г.Калининграда в первоначальное состояние путем сноса устроенных в ходе реконструкции перегородки на чердаке и пристроек к квартире №1 со стороны входа и со стороны железнодорожных путей.**

Истец Х..... М.М. в суд не прибыл, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Представители ответчика ООО «Полилог» - Горбачева Л.Л., Мошко А.С. и Кондакова Т.Л. - в судебном заседании иск не признали, встречные требования поддержали. Указали, что Х.....ы выполнили реконструкцию без согласования с собственником квартиры №2, в отсутствие соответствующего разрешения органа местного самоуправления, получение которого в любом случае было бы невозможно в силу того; что вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен спорный дом, не предполагает размещения на нем домов блокированной застройки. Кроме того, на основании санитарно-эпидемиологического заключения Управления Роспотребнадзора по Калининградской области от 05 июня

2014 года №39.КС.14.000.Т.000Г80.06.14. и экспертного заключения ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Калининградской области» от 29 апреля 2014 года №283/08 дом №122 по ул. Л.....а г.Калининграда находится в санитарно-защитной зоне, в пределах которой строительство и реконструкция жилых помещений не допускается. Считают, что квартира №1 дома №122 по ул.Л.....а г.Калининграда не соответствует требованиям, предъявляемым к домам блокированной застройки, работы по реконструкции выполнены с нарушением строительных норм и правил, вследствие чего реконструированный объект оказывает негативное воздействие на квартиру №2 и создаст угрозу жизни и здоровью граждан, проживание которых предполагается в данной квартире. Считают, что неправильно устроенный фундамент определяет нагрузку на все строение, вследствие чего его несущие стены разрушаются; из-за строительства пристройки со стороны железнодорожных путей квартира, принадлежащая ООО «Полилог», стала подвергаться разрушительной вибрации от работающего подвижного состава; самовольное возведение перегородки на чердаке нарушает противопожарные нормы и правила.

Представитель ответчика - администрации ГО «Город Калининград» - Селиванова И.Ф. в судебном заседании возражала против иска Х.....ых. Поддерживая встречные требования ООО «Полилог», указывала, что истцы произвели реконструкцию в отсутствие разрешения на строительство, меры к ее легализации не предпринимали.

Ответчик - Министерство градостроительной политики Калининградской области - представителя в суд не направил.

Выслушав участвующих в деле лиц, свидетеля, эксперта, исследовав материалы дела, суд не нашел оснований для удовлетворения исков.

В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В соответствии с пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса РФ градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные и созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Абзацем четвертым пункта 2 статьи 222 ГК РФ установлено, что 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, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

В силу пункта 3 указанной статьи, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с частью 4 ст. 29 ЖК РФ на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в перепланированном и переустроенном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создаёт угрозы их жизни или здоровью.

Согласно части 1 ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В судебном заседании установлено следующее.

Жилой дом №122 по ул. Л.....а г.Калининграда, 1945 года постройки, является двухквартирным: квартира №1 общей площадью 37,4 кв.м, принадлежит на праве общей долевой собственности Х.....ой О.В., Х.....у М.Л. и Х.....у М.М. (по 1/3 доли).

Право собственности Х.....ых М.Л. и М.М. государственным органом зарегистрировано 11 марта 2010 года на основании договора приватизации от 28 января 2010 года, Х.....ой О.В. - 19 августа 2020 года на основании договора дарения.

Квартира №2 общей площадью 56,1 кв.м, находится в собственности ООО «Полилог» с 24 января 2022 года по договору купли-продажи.

Земельный участок площадью 835 кв.м., на котором расположен указанный жилой дом, имеет кадастровый номер 39:15:110602:32, вид разрешенного использования - под существующий многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам квартир, пропорционально размеру общей площади квартиры.

Данные обстоятельства подтверждаются техническими паспортами, выписками из ЕГРН Управления Росреестра по Калининградской области, из содержания которых также следует, что 17 ноября 2009 года произведена государственная регистрация ограничения прав и обременение объекта недвижимости - санитарно-защитная зона.

Судом установлено, что Х.....ы выполнили реконструкцию принадлежащей им квартиры.

Истцы утверждали, что в квартире выполнены следующие работы: 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 проёмы вместо существующих ранее оконных проёмов; выполнено устройство полов, установка оконных и дверных блоков; 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.

Согласно заключению ООО «НЦ «Балтэкспертиза» № ЗС-0031-2022 от 17 марта 2022 года, выполненному специалистом Игнатенко В.А. по результатам проведенного обследования квартиры №1, расположенной в жилом доме по адресу: Калининградская область г. Калининград ул.Л.....а - 122, работы по возведению фундаментов под стены вновь устроенных помещений выполнены в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» (СНиП 3.03.01-87 актуализированная редакция) и СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений» (СНиП 2.02.01-83\* актуализированная редакция). Работы по кладке стен вновь устроенных помещений выполнены в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» (СНиП 3.03.01-87 актуализированная редакция). Работы по устройству вновь устроенных перекрытий выполнены в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» (СНиП 3.03.01-87 актуализированная редакция) и СП 64.13330.2017 «Деревянные конструкции» (СНиП 11-25-80 актуализированная редакция). Работы по устройству вновь устроенных крыш выполнены в соответствии с требованиями СП 17.13330.2017 «Кровли» (СНиП Н-26-76 актуализированная редакция) и СП 64.13330.2017 «Деревянные конструкции» (СНиП П-25-80 актуализированная редакция). Оборудование инженерными сетями квартиры №1 соответствует требованиям раздела 9 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Работы по устройству инженерных сетей выполнены в соответствии с требованиями СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий», ПУЭ (Правила устройства электроустановок), утвержденных Приказом Минэнерго России №204 от 08 июля 2002 г. В результате проведенной реконструкции квартиры №1 улучшились условия проживания людей, площадь квартиры увеличилась до 78,6 кв.м. Квартира №1 оборудована самостоятельными инженерными системами водоснабжения, отопления, канализации и электроснабжения. Каждый из видов инженерных систем имеет единственный ввод в квартиру №1 с индивидуальным подключением к внешним сетям.

Из искового заявления Х.....ых следует, что в администрацию городского округа «Город Калининград» с уведомлением о планируемой реконструкции, а также за получением разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного жилого дома они не обращались.

Вместе с тем, из приведенных выше положений действующего законодательства в их взаимосвязи следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом как с соблюдением требований о получении необходимых в силу закона согласований, разрешений на ее строительство, так и с

установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности, несоблюдения градостроительных и строительных норм и правил при ее возведении и возможности нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц.

Согласно выводам специалиста, изложенным в вышеуказанном заключении, а также пояснениям свидетеля Игнатенко В.А. в судебном заседании, квартира №1 в доме №122 по ул. Л.....а г.Калининграда является автономным жилым блоком, соответствует требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Во встречном иске заявлено обратное.

Проверяя доводы сторон, суд назначил строительно-техническую экспертизу.

Согласно заключению эксперта АНО «Калининградское бюро судебной экспертизы и оценки» №486К-2022 от 31 октября 2022 года и показаниям эксперта Поздняковой А.А. в судебном заседании, квартира №1 дома №122 по ул. Л.....а г.Калининграда с точки зрения строительных норм и правил не соответствовала требованиям, предъявляемым к домам блокированной застройки до проведения реконструкции, и не соответствует после проведения реконструкции. Указанная квартира не отвечает требованиям, предъявляемым к жилым автономным блокам согласно п.3.2. СП 55.13330.2016 Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001) с изменением №), а именно квартиры №1 и №2 дома №122 по ул. Л.....а г.Калининграда имеют общее чердачное помещение.

Из заключения специалиста №2022/11-67 АНО «Центр судебной экспертизы «Специалист», представленного стороной истца, следует, что заключение ООО «НЦ «Балтэкспертиза» соответствует требованиям методик, применяемых для данного вида исследований, действующему законодательству, а заключение эксперта АНО «Калининградское бюро судебной экспертизы и оценки» требованиям методик, применяемых для данного вида экспертиз и исследований, действующему законодательству не соответствует (не указано место производства судебной экспертизы, не отражено содержание и результаты исследований с указанием примененных методов и примененное оборудование; использование рулетки не отражает достоверные результаты измерений; в заключении эксперта отсутствуют положения, дающие возможность проверить обоснованность и достоверность выводов).

В силу 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.

Оценивая представленные доказательства, суд принимает заключение эксперта, в связи с чем считает доказанным довод ООО «Полилог» и городской администрации о том, что квартира №1 и №2 не имеют общей стены (от пола подвала до конька крыши), а чердачное помещение с момента строительства дома является общим имуществом.

Делая такой вывод, суд отклонил утверждение специалиста ООО «НЦ «Балтэкспертиза» о том, что обе квартиры в исследуемом доме являются автономными жилыми блоками. Непосредственно в судебном заседании свидетель Игнатенко В.А. заявил о том, что указанный вывод им сделал без осмотра квартиры №2, с учетом наличия в чердачном помещении перегородки из гипсокартона.

Между тем, выполнение истцами в чердачном помещении облегченной перегородки в продолжение стены, разделяющей квартиры (имитирующей общую разделительную стену), прямо указывает на то, что изначально дом строился как двухквартирный, что опровергает их собственные доводы, приведенные в исковом заявлении.

Критикуя заключение эксперта (в частности, обоснованность применения рулетки), истцы не указали, какие конкретно ошибки допущены экспертом при производстве замеров и каким образом неприменение методик, используемых в работе АНО «Центр судебной экспертизы «Специалист», повлияло на выводы эксперта, назначенного судом.

Суд считает, что выводы АНО «Центр судебной экспертизы «Специалист» являются личным мнением специалиста, который, в отличие от эксперта Поздняковой А.А., об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения не предупрежден. Согласно копий документов, приложенных к экспертному заключению, заверенных оттиском печати экспертного учреждения, эксперт Позднякова А.А. вправе проводить порученное ей исследование, она имеет диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 0153-АЕ от 15.02.2021 года по программе «Судебная строительно-техническая экспертиза объектов недвижимости», сертификат соответствия строительного эксперта №RU.21021504 по направлению «16.5. Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий».

Принимая во внимание обоснованное мнение эксперта, что обе квартиры, расположенные в пределах дома №122 по ул. Л.....а г. Калининграда имеют вспомогательное помещение общего пользования, суд приходит к выводу о том, что квартира истцов по своему существу отдельным жилым блоком не являлась и не является.

Статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" предусмотрено, что земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в

отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (часть 2); в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (часть 3).

При установленных судом обстоятельствах и с учетом того, что право собственности истцов на земельный участок не оспаривается, иски Х.....ых не подлежат удовлетворению в полном объеме, в том числе, и требование о сохранении квартиры в реконструированном виде.

Согласно вышеуказанному заключению эксперта, реконструированная квартира №1 дома №122 по ул.Л.....а г.Калининграда не соответствует строительным нормам и правилам. Устройство фундаментов пристроек литера а2 и литера А2 не соответствует требованиям СП 22.13330.2016 Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2-02.01-83\* (с изменениями №1,2,3); СП 131.13330.2020 Строительная климатология, а именно глубина заложения фундамента меньше расчетной глубины промерзания земли в Калининградской области. Жилой дом находится в зоне вибрации и структурного шума, создаваемых подвижным составом железнодорожного транспорта, что сказывается на несущих конструктивах зданий: фундаментах, стенах, перекрытиях менее 10 метров от оси крайнего (внешнего) пути, что не отвечает требованиям СП 441.1325800.2019. Защита зданий от вибрации, создаваемой железнодорожным транспортом. Правила проектирования (с изменением №1).

Вместе с тем, как пояснила суду эксперт Позднякова А.А., выявленные недостатки строительства на день рассмотрения спора угрозу жизни и здоровью граждан не представляют. Эти недостатки устранимы путем усиления фундамента по всему его периметру, что предотвратит его проседание, предотвратит вибрацию со стороны железнодорожных путей, и, соответственно, исключит разрушительное воздействие на квартиру №2 в частности и на жилой дом в целом.

Разрешая спор, суд учел, что ООО «Полилог» приобрело квартиру по договору купли-продажи после того, как Х.....ы закончили реконструкцию своей квартиры. При этом доказательств того, что прежний собственник возражал против хода ремонтных работ, в материалы дела не представлено.

Нахождение в санитарно-охранной зоне спорного дома 1945 года постройки не является достаточным основанием для удовлетворения встречного иска поскольку соответствующее решение было принято после строительства жилого дома в 1945 году, на основании санитарно - эпидемиологического заключения Управления Роспотребнадзора по Калининградской области от 05 июня 2014 года.

Вышеизложенное в своей совокупности, возможность устранению недостатков строительства является основанием для отказа в иске ООО «Полилог» о сносе

Поскольку суд вправе избрать способ нарушенного права не выходя за рамки заявленных требований, то учитывая материально-правовой интерес, преследуемый ООО «Полилог», суд возлагает на Х.....ых обязанность по приведению принадлежащей им квартиры в соответствие с нормативной документацией, оставляя за ними право на обращение с аналогичным требованием.

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

#### **РЕШИЛ:**

В удовлетворении иска Х.....ой О.В., Х.....а М.Л., Х.....а М.М. - отказать.

В удовлетворении встречного иска ООО «Полилог» о сносе перегородки чердачного помещения и пристроек к квартире №1 дома №122 по ул.Л.....а г.Калининграда - отказать.

Обязать Х.....у О.В., Х.....а М.Л.и Х.....а М.М. привести квартиру №1 дома №122 по ул.Л.....а г.Калининграда в соответствие со строительными нормами и правилами.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Центральный районный суд г.Калининграда в течение месяца со дня принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной  
23 декабря 2022 года.

Судья:

