

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

(резолютивная часть)

Именем Российской Федерации

10 сентября 2018 г.

г. Самара

Ленинский районный суд г. Самары в составе председательствующего судьи Болочагина В.Ю., при секретаре Канаевой О.О., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2757/18 по иску Ш. к Администрации Ленинского района г.о. Самара о сохранении помещения в перепланированном состоянии,

Руководствуясь ст.ст.194, 196-198 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования удовлетворить.

Прекратить право собственности Ш. нежилое помещение – офис по адресу: г. Самара, Ленинский район, ул. Братьев Коростелёвых, <адрес>, подвал, поз. 34, 35, 50-52, 54-58, 1 этаж, поз.57, 58, 78-81, кадастровый №.

Признать за Ш. право собственности на нежилое помещение площадью 106,6 м2 на 1 этаже по адресу: <адрес>, поз. 1-11, в перепланированном и переустроенном состоянии.

Признать за Ш. право собственности на нежилое помещение площадью 102,5 м2 в подвале по адресу: <адрес>, поз. 1-9, в перепланированном и переустроенном состоянии.

Настоящее решение является основанием для проведения кадастрового учёта вновь созданных помещений и государственной регистрации прав на них.

Настоящее решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Судебную коллегию по гражданским делам Самарского областного суда через Ленинский районный суд г. Самары в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья

В.Ю. Болочагин

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

10 сентября 2018 г.

г. Самара

Ленинский районный суд г. Самары в составе председательствующего судьи Болочагина В.Ю., при секретаре Канаевой О.О., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2757/18 по иску Ш. к <адрес> г.о. Самара о сохранении помещения в перепланированном состоянии,

установил:

Ш. обратилась в Ленинский районный суд г. Самары с иском к Администрации Ленинского района г.о. Самара о сохранении помещения в перепланированном состоянии. В обоснование иска указывает, что является собственницей нежилого помещения по адресу: <адрес>, площадью 221,5 м2, кадастровый №. В помещении она без необходимых разрешительных документов выполнила перепланировку. Перепланировка помещений подвального этажа включает в себя следующие

изменения за моноличивание проема в перекрытии между подвальным и первым этажами в осях Б-В/2-3, закладку проема, ведущего на лестницу в осях Б-В/2-3, монтаж перегородки в помещении в осях Б-В/2-3. Просит прекратить её право собственности на нежилое помещение по адресу: <адрес>, площадью 221,5 м², кадастровый №, сохранить нежилое помещение в перепланированном состоянии, признать за ней право собственности на нежилое помещение на 1 этаже по адресу: <адрес>, площадью 106,6 м², и на нежилое помещение в подвале по адресу: <адрес>, площадью 102,5 м².

В судебном заседании представитель истицы по доверенности от 5.12.2017 г. П. заявленные требования поддержал.

Ответчик в судебное заседание представителя не направил, о времени и месте разбирательства дела извещён, представил письменный отзыв (л.д. 69-71), в котором иск не признал.

Третье лицо Управление Росреестра по Самарской области представителя в судебное заседание не направило, о времени и месте разбирательства дела извещено, отзыва на иск не представило.

Изучив материалы дела, заслушав представителя истца, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, истице на праве собственности на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ принадлежит нежилое помещение – офис по адресу: <адрес>ёвых, <адрес>, подвал, поз. 34, 35, 50-52, 54-58, 1 этаж, поз.57, 58, 78-81, имеющее кадастровый № (л.д. 20).

Истицей произведена перепланировка помещения (л.д. 12-13, 25, 32) с разделением его на 2 отдельных помещения, в подвале и на 1 этаже, для чего заделан проем в перекрытии между подвальным и первым этажами, и проем, ведущий на лестницу из помещения №57 на 1 этаже. Кроме того, в подвале устроена ненесущая перегородка в помещении № 50 с разделением его на 2 помещения, установлены сантехнические приборы в помещениях № 56 и № 57. На 1 этаже демонтированы ненесущие перегородки между помещениями № 57 и № 78, в образовавшемся помещении возведены ненесущие перегородки иной конфигурации, которыми оно разделено на 4 помещения (№ 1, 2, 3, 4), в помещении № 58 возведены ненесущие перегородки, в результате чего образованы 4 помещения (№ 6, 7, 10, 11), в помещениях № 7, № 10, № 11 и № 79, по новой нумерации № 5, установлены сантехнические приборы.

Перепланировка нежилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт нежилого помещения (ст.2 Закона Самарской области «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в многоквартирных домах на территории Самарской области»).

Согласно п.1 ст.3 названного закона граждане и юридические лица вправе производить переустройство и (или) перепланировку за счёт собственных средств и в порядке, предусмотренном названным законом, жилых помещений в целях улучшения условий их использования.

Переустройство и (или) перепланировка нежилого помещения проводятся с соблюдением требований вышеуказанного закона по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения (п.1 ст.6 Закона Самарской области «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в многоквартирных домах на территории Самарской области»). При отсутствии такого решения переустройство или перепланировка считаются самовольными (п.1 ст.10 Закона Самарской области «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в многоквартирных домах на территории Самарской области»). Истец не отрицает отсутствие у неё разрешения на перепланировку помещения.

Администрация Ленинского района г.о. Самара письмом от 7.05.2018 г. № 10/04-01/535-обр. (л.д. 18-19) отказала истице в согласовании перепланировки и переустройства, сославшись на её самовольный характер.

Законом Самарской области «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в многоквартирных домах на территории Самарской области» действительно не предусмотрено полномочие органов местного самоуправления на согласование перепланировки нежилого помещения, уже произведённой его собственником (т.е. самовольной перепланировки).

В то же время, закон не предусматривает и безусловной обязанности собственника нежилого помещения, осуществившего его перепланировку без предварительного согласования, привести нежилое помещение в прежнее состояние, если только такое требование не предъявлено ему органом местного самоуправления, уполномоченным на согласование перепланировки (п.3 ст.10 того же закона).

Следовательно, в силу подлежащего применению по аналогии закона п.4 ст.29 ЖК РФ на основании решения суда нежилое 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.

Истицей представлено выполненное в 2018 г. (точная дата не указана) техническое заключение ООО «Научно-производственное объединение «Экспертстройпроект»» (л.д. 85-105), согласно которому произведённая перепланировка не затрагивает конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности здания, соответствует требованиям СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения». Согласно экспертному заключению ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Самарской области» от 7.09.2018 г. № 21912 (л.д. 106-112), произведённая перепланировка соответствует требованиям СанПиН 2.2.1.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещённому освещению жилых и общественных зданий» и СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». По экспертному заключению ООО «НПО Пожэксперт-Самара» от 3.09.2018 г. №241-18 (л.д. 73-84), имеющего аккредитацию МЧС РФ (л.д. 80), объёмно-планировочные и конструктивные решения соответствуют требованиям пожарной безопасности.

У суда не имеется оснований не доверять выводам, изложенным в указанных выше заключениях.

С учётом изложенного, суд считает возможным удовлетворить иск о сохранении помещений в перепланированном состоянии.

Характеристики помещений в перепланированном состоянии приведены в технических паспортах помещений от 26.12.2017 г. (л.д. 21-27, 28-34), изготовленном ООО «Поволжское региональное БТИ».

Исходя из изложенного, руководствуясь ст.ст.194, 196-198 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования удовлетворить.

Прекратить право собственности Ш. нежилое помещение – офис по адресу: г. Самара, Ленинский район, ул. Братьев Коростелёвых, <адрес>, подвал, поз. 34, 35, 50-52, 54-58, 1 этаж, поз.57, 58, 78-81, кадастровый №.

Признать за Ш. право собственности на нежилое помещение площадью 106,6 м² на 1 этаже по адресу: <адрес>, поз. 1-11, в перепланированном и переустроенном состоянии.

Признать за Ш. право собственности на нежилое помещение площадью 102,5 м² в подвале по адресу: <адрес>, поз. 1-9, в перепланированном и переустроенном состоянии.

Настоящее решение является основанием для проведения кадастрового учёта вновь созданных помещений и государственной регистрации прав на них.

Настоящее решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Судебную коллегия по гражданским делам Самарского областного суда через Ленинский районный суд г. Самары в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 11.09.2018 г.

Судья (подпись) В.Ю. Болочагин

Копия верна

Судья

Секретарь