

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 февраля 2021 г. г. Уфа

Советский районный суд г. Уфы РБ в составе:
председательствующего судьи Гареевой Л.Ф.,
при секретаре Фаризовой Г.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Балдина А.Ю.
к Управляющая компания «Мой Дом - К», ООО СП «Инициатива» ОАО «КПД» о сохранении квартиры в
реконструированном состоянии, признании права собственности на реконструированный объект
недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

Балдин А.Ю. обратился в суд с иском к Управляющая компания «Мой Дом - К», ООО СП «Инициатива»
ОАО «КПД» о сохранении квартиры в реконструированном состоянии, признании права собственности на
реконструированный объект недвижимости - ..., общей площадью 105,4 кв.м, жилой – 77 кв.м, расположенную
на 13-14 этажах жилого дома.

В обоснование иска указывает, ... принадлежит ему на праве собственности, < дата > заключен договор
... от < дата > с ООО СП «Инициатива» ОАО «КПД», в соответствии с которым как участник долевого
строительства участвует в финансировании строительства жилого ... (строительный номер) в объеме,
установленном в договоре и принятии по окончании строительства с собственностью определенной в договоре
доли (части) построенной кладового помещения общей проектной площадью ... кв.м. на чердаке ..., а другая
сторона Застройщик обязуется передать соответствующую часть объекта – кладового помещения передать
участнику долевого строительства. < дата > между ООО СП «Инициатива» ОАО «КПД» и истцом подписан акт
приема - передачи, в соответствии с которым Балдин Ю.А. принял в жилом ... (строительный номер) (почтовый
адрес – жилой ...) кладовую на техническом этаже общей площадью ... кв.м. на чердаке ... Стоимость нежилого
помещения физическим лицом оплачена полностью исходя 5 000 руб. за квадратный метр. С согласия
собственников квартир и управляющей компании произвел реконструкцию своей квартиры, для чего выполнил
проект реконструкции, согласовав его со всеми службами, после чего произвел работы по присоединению к
своей квартире части тринадцатого этажа над квартирой. Также, получил техническое заключение об
освидетельствовании несущих и ограждающих конструкций, которое подтвердило, что целостность здания не
нарушена, и переустройство не угрожает жизни и здоровью граждан. После реконструкции квартиры, согласно
техническому плану от < дата >, площадь помещения составляет ... кв.м. Согласно технического паспорта от <
дата > после обмеров ТУ г. Уфы ГУП БТИ общая площадь жилых помещений ... кв.м, жилая ... кв.м.

На основании изложенного, истец просит сохранить ... в реконструированном виде, прекратить право
собственности Балдина А.Ю. на ..., общей площадью ... кв.м, жилой площадью ... кв.м., признать за Балдиным
А.Ю. право собственности на реконструированный объект недвижимости - ..., общей площадью ... кв.м, жилой
площадью ... кв.м, расположенную на ... этажах жилого дома.

Представитель истца Балдина А.Ю. – Гончаров А.А., действующий на основании доверенности от<
дата >, исковые требования поддержал, просил удовлетворить иск в полном объеме.

Истец Балдин А.Ю., представители ответчиков Управляющая компания «Мой Дом - К», ООО СП
«Инициатива» ОАО «КПД» в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного заседания
извещены надлежащим образом, поступили заявления о рассмотрении дела в их отсутствие.

Кроме того, участвующие по делу лица также извещались публично путем заблаговременного
размещения информации о времени и месте рассмотрения гражданского дела на интернет-сайте Советского
районного суда г. Уфы Республики Башкортостан в соответствии со ст. ст. 14 и 16 Федерального закона от 22
декабря 2008 года № 262-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской
Федерации».

Исходя из изложенных обстоятельств, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не
явившихся лиц в порядке ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ, и с учетом требований статьи 154
названного Закона – сроков рассмотрения и разрешения гражданских дел.

Суд, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении дела, исследовав и изучив материалы дела,
приходит к следующему выводу.

Из материалов дела следует, что Балдин А.Ю. является собственником ..., общей площадью ... кв.м.,
расположенной по адресу: РБ ... на ... этаже, что подтверждается Выпиской из единого государственного
реестра недвижимости от < дата >, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество
и сделок с ним, < дата > сделана запись регистрации с присвоением кадастрового номера

Указанная квартира приобретена им по договору долевого участия в строительстве жилья от < дата >,
акта приема - передачи от < дата >, дополнительного соглашения к договору от < дата >, разрешения на ввод
объекта в эксплуатацию от < дата >.

Также < дата > Балдиным А.Ю. заключен договор ... от < дата > с ООО СП «Инициатива» ОАО
«КПД», в соответствии с которым истец, как участник долевого строительства, участвует в финансировании
строительства жилого ... (строительный номер) в объеме, установленном в договоре и принятии по окончании
строительства с собственностью определенной в договоре доли (части) построенной кладового помещения
общей проектной площадью ... кв.м. на чердаке ..., а другая сторона Застройщик обязуется соответствующую
часть объекта – кладового помещения передать участнику долевого строительства.

< дата > между ООО СП «Инициатива» ОАО «КПД» и истцом подписан акт приема - передачи, в
соответствии с которым Балдин Ю.А. принял в жилом ... (строительный номер) (почтовый адрес – жилой ...)

кладовую на техническом этаже общей площадью ... кв.м. на чердаке ... Стоимость нежилого помещения физическим лицом оплачена полностью исходя 5 000 руб. за квадратный метр.

После реконструкции квартиры согласно техническому плану от < дата > площадь спорного помещения составляет ... кв.м.

Судом установлено, что на основании протокола ... от < дата > общего собрания собственников жилого ... (в форме заочного голосования) г.Уфы РБ Балдину А.Ю. предоставлено помещение технического этажа, площадью ... кв.м., для дальнейшего использования как общей площади квартиры собственника. Указанное помещение расположено на техническом этаже ... - этажного жилого дома по ..., никаких общедомовых коммуникаций на нем нет. Им произведено присоединение данного помещения к своей ... на ... этаже, в результате присоединения получилась двухуровневая квартира, общей площадью ... кв.м.

С согласия собственников квартир и управляющей компании истец Балдин А.Ю. произвел реконструкцию своей квартиры, для чего выполнил проект реконструкции, согласовав его со всеми службами, после чего произвел работы по присоединению к своей квартире части этажа над квартирой. Также, получил техническое заключение об освидетельствовании несущих и ограждающих конструкций, которое подтвердило, что целостность здания не нарушена, и переустройство не угрожает жизни и здоровью граждан.

Из материалов дела следует, что Балдин А.Ю. обратился в ООО Управляющая компания "Мой Дом - К" в лице директора Альмухаметова Р.И. о присоединении технического помещения к своей ... на ... этаже.

Согласование с собственниками других квартир по дому ... секции «К» и «И» ... РБ о предоставлении помещения технического этажа, площадью ... кв.м, произведено, что подтверждается листом голосования.

Согласно технического паспорта от < дата > после обмеров ТУ г. Уфы ГУП БТИ общая площадь жилых помещений ... кв.м, жилая ... кв.м.

Согласно ч.ч. ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные клетки, 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); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, предназначенные для организации досуга, культурного развития, детского творчества, для занятий спортом и других подобных мероприятий; кровли, ограждающие несущие конструкции, механические, электрические, санитарно-техническое оборудование; земельный участок, на котором расположен дом. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Согласно проект реконструкции ..., выполненного Комплексной проектной мастерской ООО «КПМ» (свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от < дата >), усматривается, что в указанной квартире возможна ее перепланировка и реконструкция.

Согласно технического заключения «Проведение освидетельствования основных несущих и ограждающих конструкций жилого дома в пределах ..., расположенной по адресу ... на предмет определения технического состояния и эксплуатационной надежности», выполнено со всеми необходимыми согласованиями. А также протокол ... от < дата >. общего собрания, которое приняло решение об одобрении проекта реконструкции ... о согласовании передачи части технического помещения над ... собственностью истца.

Согласно обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 19 марта 2014 года, при самовольном изменении первоначального объекта недвижимости посредством пристройки дополнительных помещений, право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту недвижимости.

Рассматривая споры, вытекающие из самовольной реконструкции помещений и строений, следует иметь в виду, что понятие реконструкции дано в пункте 14 статьи 1 ГСК РФ.

Согласно указанной норме под реконструкцией понимается 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.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном ГСК РФ, тогда как возможность перепланировки и переустройства жилого помещения предусмотрена Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Как показывает анализ судебной практики, некоторые суды не проводят различие между понятиями реконструкции и перепланировки (переустройства) жилого помещения и разрешают иски граждан, например о сохранении жилого помещения - квартиры с самовольной пристройкой в виде балкона или лоджии, в порядке статьи 29 ЖК РФ.

Кроме того, имеются случаи ошибочного разрешения споров об узаконивании новых помещений, созданных в процессе реконструкции: пристроек, надстроек к жилым домам. При этом судами признавалось право собственности на самовольные пристройки к жилому дому как на отдельный объект капитального строительства.

Однако пристройка к жилому дому либо квартире не является самостоятельным объектом недвижимого имущества. В случае возведения пристройки к уже существующему жилому дому, зарегистрированному на праве собственности за гражданином, следует учитывать, что первоначальный объект права собственности при этом изменяется, а самовольная пристройка не является самостоятельным объектом права собственности.

При возведении жилой пристройки увеличивается общая площадь всего жилого дома, квартиры, следовательно, изменяется объект права собственности, который отличается от первоначального размерами, планировкой и площадью. Новым объектом собственности является жилой дом либо квартира, включающие самовольно возведенные части.

Таким образом, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади, а не на пристройку к квартире либо дому.

Истец произвел реконструкцию, принадлежащего ему на праве собственности квартиры путем присоединения части технического этажа над квартирой.

Согласно справке ... от < дата > Управляющей компании «Мой дом - К» в жилом ... в техническом помещении над жилой квартирой ... (собственник Балдин А.Ю.) отсутствуют общедомовые коммуникации, что позволяет произвести объединение двух помещений без угрозы эксплуатации общего стояка инженерных сетей жилого дома.

Таким образом, управляющая компания не возражает против присоединения технического помещения, расположенного над квартирой ... к самой квартире.

После реконструкции согласно техническому проекту от < дата > общая площадь ... составляет ... кв.м, жилая ... кв.м.

Пункт 1 ст. 51 ГСК РФ содержит перечень объектов недвижимого имущества, если для их строительства, реконструкции в соответствии с действующим законодательством не требуется выдачи разрешения на строительство.

Пристрой к жилому дому не является самостоятельным объектом индивидуального жилищного строительства, так как такой пристрой является частью жилого дома, образованного, в результате его реконструкции, что подтверждает отсутствие необходимости в получении разрешения на строительство.

В соответствии с техническим заключением о проведении освидетельствования основных несущих и ограждающих конструкций жилого дома в пределах ..., расположенной по адресу: ..., на предмет определения технического состояния эксплуатации надежности, выполненное комплексной проектной мастерской ООО «КПМ» в 2016г. в котором указано: «Основываясь на результатах испытания строительных конструкций методами неразрушающего контроля и материалах визуального - инструментального обследования конструкций части жилого ... городского округа ... Республики Башкортостан, надлежит сделать следующие выводы:

Значимых дефектов и повреждений в части деформативности, оказывающих влияние не несущую способность, эксплуатационную надежность и безопасность для пребывания граждан, а также сохранность инженерных сетей не выявлено. Здание не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Несущие конструкции не имеют признаков разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций.

Здание обеспечено инженерными системами, защищено от проникновения атмосферных осадков. Предусмотрено естественное освещение через окна.

Состояние основных несущих и ограждающих конструкций (наружных и внутренних стен, перекрытий этажей), в пределах обследуемого этажа, согласно визуально-инструментальному обследованию и СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», определяется как исправные и пригодные для пребывания в нем людей.

Выполненная перепланировка части жилого ... городского округа г. Уфа Республики Башкортостан не влияет на несущую способность конструкций жилого дома и соответствует требованиям федерального закона от 30.12.2009г. №384-ФЗ «технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Согласно результатам визуального инструментального обследования установлено, что строительные работы по перепланировке выполнены в соответствии с действующими нормами и правилами и не нарушают эксплуатационной надежности здания».

Балдин А.Ю. обратился в Администрацию ГО г. Уфа с просьбой сохранить квартиру в реконструированном виде, на что получен ответ, что рассмотрение данного вопроса не входит в компетенцию Межведомственной комиссии.

Таким образом, истец Балдин А.Ю. выполнил все необходимые требования, возложенные на него, следовательно, его искимые требования подлежат удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Балдина А.Ю. к Управляющей компании «Мой Дом - К», ООО СП «Инициатива» ОАО «КПД» о сохранении квартиры в реконструированном состоянии, признании права собственности на реконструированный объект недвижимости, - удовлетворить.

Сохранить ... в реконструированном виде.

Прекратить право собственности Балдина А.Ю. на ..., общей площадью 73,1 кв.м, жилой площадью 48,1 кв.м.

Признать за Балдиным А.Ю. право собственности на реконструированный объект недвижимости - ..., общей площадью ... кв.м, жилой площадью ... кв.м, расположенную на ... этажах жилого дома.

Настоящее решение суда является основанием для регистрации прекращения права собственности у Балдина А.Ю. на ... общей площадью ... кв.м, и регистрации права собственности Балдина А.Ю. на реконструированный объект - ..., общей площадью ... кв.м., жилая - ... кв.м.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Башкортостан в течение месяца через Советский районный суд г. Уфы РБ.

Судья Гареева Л.Ф.

