

Гр. дело №2- 3293/2012

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

11 октября 2012 года

г. Новосибирск

Заельцовский районный суд г. Новосибирска

в с о с т а в е:

судьи

Чалкова С.Н.,

при секретаре

Кузьминых Е.А.,

с участием представителя истца

Капустина Д.Л.

рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Фролова Юрия Андреевича к Администрации Заельцовского района г. Новосибирска о сохранении помещения в переустроенном и перепланированном состоянии с обустройством самостоятельного выхода

у с т а н о в и л:

В Заельцовский районный суд г. Новосибирска поступило исковое заявление Фролова Юрия Андреевича Администрации Заельцовского района г. Новосибирска о сохранении помещения в переустроенном и перепланированном состоянии с обустройством самостоятельного выхода.

Свои требования истец мотивировал тем, что он является собственником квартир __ и __ дома __ по ... г. Новосибирска, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права. В данной квартире в целях повышения благоустройства квартир истцом без надлежащего разрешения была произведена перепланировка и переустройство, что подтверждается сведениями Новосибирского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Выполненная перепланировка и переустройство заключается: в стене был выполнен проем прохода шириной 120 см. с привязкой от торцевой поперечной наружной стены 4,17 м., разобраны практически все перегородки и выполнены новые, изменена конструкция пола в соответствии с проектом, разработанным ООО «Студия КИФ». Перепланировка помещений вышеперечисленных квартир в соответствии с проектом предполагала не только устройство проема в несущей стене, но и устройство выхода их квартиры на ... дверной проем, полученный за счет разборки подоконного участка кладки в торцевой наружной стене и наружной лестницы ... с этажа. Проект предусматривал при устройстве проема в продольной стене усиление кирпичной кладки стальной обоймой. Наличие элементов обоймы подтверждено вскрытием конструкций стены. В качестве обоймы перемычки установлен швеллер не менее __ по ГОСТ __, что достаточно по прочности для восприятия действующих нагрузок. На первом этаже в пределах участка, где выполнен проем прохода между квартирами на втором этаже, имеется дверной проем, заделанный кирпичной кладкой. Поэтому, дополнительного усиления кирпичной кладки в пределах первого этажа до устройства проема на втором этаже не потребовалось.

При устройстве проема в наружной стене был разобран подоконный слабозагруженный участок кладки, расширение данного оконного проема, перекрытого железобетонными перемычками по ширине, не предусмотрено. Ширина простенков при увеличении их высоты достаточна для восприятия проектной нагрузки.

... со второго этажа на планировочную отметку выполнена металлическая лестница с железобетонными монолитными площадками и ступенями. Практически все стальные элементы лестницы приняты по проекту ООО «Студия КИФ», заменено сечение стенок из квадратной трубы сечением 120*120 на сечение 100*100мм. Прочность стоек при замене сечения для восприятия действующей нагрузки достаточна.

Просит сохранить квартиры __ и __ дома __ по ... г. Новосибирска в перепланированном и переустроенном состоянии.

Истец в судебное заседание не явился, просит дело рассмотреть без его участия.

В судебном заседании представитель истца поддержал искимые требования, по доводам, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик в судебное заседание представителя не направил, извещен надлежащим образом, о чем свидетельствует расписка в получении судебной повестки, согласно поступившему в суд отзыву просили рассмотреть дело в отсутствие представителя.

Суд определил дело рассмотреть без участия не явившихся лиц.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав письменные доказательства по делу, находит искимые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются уполномоченным Правительством РФ, федеральным органом исполнительной власти в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами.

Ст. 16 ЖК РФ к видам жилых помещений относит жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

В соответствии с п.4 ст.29 ЖК РФ 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.

Как следует из материалов дела, истец является собственником квартир __ и __ дома __ по ... г. Новосибирска на основании свидетельств о государственной регистрации права (л.д. 10,11).

В данной квартире были произведены без соответствующего разрешения перепланировка и переустройства, что подтверждается представленным истцом техническим паспортом Новосибирского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (л.д. 42-43).

Согласно проектной документации ООО «Студия КИФ» (л.д. 44-81), данная перепланировка и переустройство заключается: в стене был выполнен проем прохода шириной 120 см. с привязкой от торцевой поперечной наружной стены 4,17 м., разобраны практически все перегородки и выполнены новые, изменена конструкция пола в соответствии с проектом, разработанным ООО «Студия КИФ». Перепланировка помещений вышеперечисленных квартир в соответствии с проектом предполагала не только устройство проема в несущей стене, но и устройство выхода их квартиры на ... дверной проем, полученный за счет разборки подоконного участка кладки в торцевой наружной стене и наружной лестницы ... с этажа. Проект предусматривал при устройстве проема в продольной стене усиление кирпичной кладки стальной обоймой. Наличие элементов обоймы подтверждено вскрытием конструкций стены. В качестве обоймы перемычки установлен швеллер не менее __ по ГОСТ __, что достаточно по прочности для восприятия действующих нагрузок. На первом этаже в пределах участка, где выполнен проем прохода между квартирами на втором этаже, имеется дверной проем, заделанный кирпичной кладкой. Поэтому, дополнительного усиления кирпичной кладки в пределах первого этажа до устройства проема на втором этаже не потребовалось.

При устройстве проема в наружной стене был разобран подоконный слабозагруженный участок кладки, расширение данного оконного проема, перекрытого железобетонными перемычками по ширине, не предусмотрено. Ширина простенков при увеличении их высоты достаточна для восприятия проектной нагрузки.

... со второго этажа на планировочную отметку выполнена металлическая лестница с железобетонными монолитными площадками и ступенями. Практически все стальные элементы лестницы приняты по проекту ООО «Студия КИФ», заменено сечение стенок из квадратной трубы сечением 120*120 на сечение 100*100мм. Прочность стоек при замене сечения для восприятия действующей нагрузки достаточна.

Согласно экспертного заключения ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Новосибирской области» по проекту ООО «Студия КИФ» следует, что проектная документация «перепланировка и переустройство квартир « 1,2 с обустройством самостоятельного выхода по адресу: г. Новосибирск, ...Фролова Ю.А. соответствует СанПиН хх.хх.хххх. __ «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СанПиН хх.хх.хххх/хх.хх.хххх.1076 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», СанПиН хх.хх.хххх/хх.хх.хххх. __ «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий» (л.д. 15,16).

Истец обращался в Администрацию Заельцовского района г. Новосибирска с заявлением о сохранении указанных жилых помещений в перепланированном и переустроенном состоянии, на что получил решение об отказе в согласовании выполненной перепланировки (л.д. 12,13).

Как следует из представленного заключения ООО «ТЭЗИС», все обследованные несущие конструкции находятся в работоспособном состоянии, в соответствии с классификацией, принятой в СП __ Ограждающие конструкции находятся в удовлетворительном состоянии. Дефекты и деформации конструкций в пределах обследуемого участка не выявлены. Выполненные мероприятия для усиления кладки при устройстве проема прохода в продольной несущей стене достаточны для восприятия действующих нагрузок. Изменение расположения перегородок, набор помещений и их перепланировка не противоречат СНиП __ с позиции обеспечения прочности и надежности строительных конструкций. Перепланировка и переустройство квартир не оказывают

отрицательного влияния на строительные конструкции здания и не снижают их долговечность. Перепланировка и переустройство квартир __ и __ по ... в г. Новосибирске не создает угрозы жизни и здоровью людей при нормальной эксплуатации жилого помещения.

Согласно заключения по результатам пожарно-технического обследования на соответствие требованиям технических регламентов и нормативных документов по пожарной безопасности объекта защиты установлено, что помещения квартир __ после проведенной перепланировки и переустройства в части их объединения с обустройством самостоятельного выхода отвечают предусмотренным проектным решениям в части обеспечения требованиям пожарной безопасности, установленными техническими регламентами и нормативными документами по пожарной безопасности при использовании по основному функциональному назначению в качестве квартиры в многоквартирном жилом доме и пригодны для эксплуатации. Проведение дополнительных работ по изменению конструктивных и объемно-планировочных решений, влияющих на обеспечение пожарной безопасности объекта защиты не требуется (л.д. 17-25).

Как следует из протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме __ по ... в Заельцовском районе г. Новосибирска собственники квартир указанного дома дали свое согласие истцу, после перевода из жилого фонда в нежилой спорных квартир, на обустройство отдельного входа в помещение офиса и выполнение благоустройства в районе крыльца в виде мощения тротуарной плитки на земельном участке многоквартирного жилого дома для доступа к помещениям офиса, разместить вывеску, осуществить присоединение к инженерным сетям многоквартирного жилого дома в пределах квартиры и в подвале, выполнение вентиляции в помещении офиса в соответствии в действующими нормами (л.д. 14).

Таким образом, поскольку, выполненная перепланировки квартиры не нарушаются права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни или здоровью, суд приходит к выводу о возможности, сохранения квартир __ и __ дома __ по ... г. Новосибирска в переустроенном и перепланированном состоянии с обустройством самостоятельного выхода.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Фролова Юрия Андреевича удовлетворить.

Признать перепланировку и переустройство квартир __ и __ дома __ по ... г. Новосибирска с обустройством самостоятельного выхода законными.

Сохранить жилое помещение – квартиры __ и __ дома __ по ... г. Новосибирска, общей площадью 130,5 кв.м., жилой площадью 92,0 кв.м, вспомогательной 38, 5 кв.м в перепланированном и переустроенном состоянии с обустройством самостоятельного выхода, согласно технического паспорта, с планом помещения, составленного ФГУП «Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ» по состоянию на xx.xx.xxxx г.

Решение может быть обжаловано в срок 1 месяц со дня вынесения решение в окончательной форме в Новосибирский областной суд.

Судья

С.Н. Чалкова

Решение в окончательной форме изготовлено в совещательной комнате _____ 2012 года.