

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

Рег. №... Судья: Кузовкина Т.В.

УИД: 78RS0№...-73

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда в составе

Председательствующего	Утенко Р.В. Бакуменко Т.Н.
Судей	Полиновой Т.А. Морозовой А.И.
при секретаре	

рассмотрела в открытом судебном заседании 19 октября 2021 года апелляционные жалобы ООО «ЗАЗУБУ БАР» и Цыпкина А. С. на решение Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от <дата> по гражданскому делу № ... по иску <адрес> Санкт-Петербурга к Цыпкину А. С. об обязанности привести жилое помещение в первоначальное состояние, по иску Комитета по государственному контролю за использованием памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга к Цыпкину А. С. о понуждении собственника исполнить обязательства в области сохранения объекта культурного наследия и по встречному иску Цыпкина А. С. к <адрес> Санкт-Петербурга о сохранении помещения в перепланированном состоянии.

Заслушав доклад судьи Утенко Р.В., выслушав пояснения представителя Комитета по государственному контролю за использованием памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга – Маркова С.Л., представителя администрации <адрес> Санкт-Петербурга Расторгуевой Я.И., представителя Цыпкина А.С. – Дуплийчук Д.А., представителя ООО «ЗАЗУБУ БАР» Решетниковой Е.А., судебная коллегия,

У С Т А Н О В И Л А:

<адрес> Санкт-Петербурга обратилась в суд с иском к Цыпкину А.С. о приведении в первоначальное состояние нежилого помещения № <адрес>, указывая, что ответчик является собственником данного помещения, произвел самовольную, без оформления надлежащей разрешительной документации, перепланировку. Предписания жилищных органов об устранении перепланировки не выполнены, в связи с чем истец просит обязать ответчика устранить самовольную перепланировку, путем приведения помещений в прежнее состояние, в соответствии с поэтажным планом ПИБ по состоянию на <дата> в течение 1 (одного) месяца с даты вступления решения суда в законную силу.

Комитет по государственному контролю за использованием памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга ( далее – КГИОП) предъявил к Цыпкину А.С. требования о понуждении собственника исполнить обязательства в области сохранения объекта культурного наследия, ссылаясь на то, что здание, в котором расположено помещение, самовольно перепланированное ответчиком - <адрес>, лит.А по <адрес> является объектом культурного наследия регионального значения. Разрешение на проведение работ в помещении №... данного дома КГИОП не выдавал, в связи с чем просил обязать ответчика в течение трех месяцев со дня вступления решения суда в законную силу выполнить работы по демонтажу двух наружных блоков кондиционеров, установленных в арочном проезде <адрес>, лит.А по <адрес>, в течение 12 месяцев со дня вступления в законную силу решения суда привести в соответствие с согласованной КГИОП проектной документацией оконные заполнения и наружные дверные заполнения помещения № ..., выполнить работы по ремонту помещения с приведением планировки в соответствие с планом

вторичного объекта недвижимости от <дата> на основании выводов и рекомендаций отчета по результатам обследования технического состояния несущих конструкций объекта, а также взыскать с ответчика в пользу КГИОП неустойку за каждый случай неисполнения решения суда в срок в сумме 50 000 руб., а в случае дальнейшего неисполнения - 100 000 руб. в месяц до месяца фактического исполнения решения суда.

Цыпкин А.С. обратился со встречным иском о сохранении помещения в перепланированном состоянии, ссылаясь на то, что произведенная перепланировка соответствует проекту, не затрагивает общее имущество дома, не создает угрозы благополучию и безопасности жителей.

Решением Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от <дата> иск <адрес> Санкт-Петербурга к Цыпкину А. С. об обязанности привести жилое помещение в первоначальное состояние и иск КГИОП к Цыпкину А. С. о понуждении собственника исполнить обязательства в области сохранения объекта культурного наследия удовлетворен частично.

Суд обязал Цыпкина А. С. в течение 3 (трех) месяцев с момента вступления решения суда в законную силу привести нежилое помещение № ...-Н в <адрес> в прежнее состояние, соответствующее поэтажному плану ПИБ по состоянию на <дата>, выполнив следующие работы:

- восстановить капитальную несущую стену между помещением 4 и помещениями 1,3,7;
- восстановить перегородки между помещениями 1,3,7, 2 и 6;
- демонтировать два наружных блока кондиционеров, установленных на стенах арочного проезда объекта;
- выполнить ремонтные работы помещения с приведением планировки в соответствие с планом вторичного объекта недвижимости от <дата> на основании выводов и рекомендаций отчета по результатам обследования технического состояния несущих конструкций объекта;
- привести оконные заполнения и наружные дверные заполнения помещения в соответствие с согласованной с КГИОП проектной документацией.

С Цыпкина А. С. в пользу КГИОП взыскана судебная неустойка в размере 20 000 руб. в месяц.

С Цыпкина А. С. в доход местного бюджета взыскана государственная пошлина в размере 6 000 (шесть тысячи) руб.

<адрес>, КГИОП Санкт-Петербурга в удовлетворении остальной части требования отказано.

Цыпкину А.С. в удовлетворении встречного иска к <адрес> Санкт-Петербурга о сохранении квартиры в переустроенном, перепланированном состоянии отказано.

В апелляционной жалобе Цыпкин А.С. просит указное решение суда отменить, вынести по делу новое решение об отказе в заявленных требованиях, с одновременным удовлетворением встречных требований.

В апелляционной жалобе третье лицо ООО «ЗААЗУ БАР» также просит отменить решение суда, поскольку перепланировка не создает угрозу жизни и здоровью иных собственников.

В судебное заседание Цыпкин А.С., ООО «Жилищно-коммунальные системы Северо-Запада» не явились, о времени и месте рассмотрения жалобы извещены надлежаще, в связи с чем коллегия рассмотрела жалобу в отсутствие не явившихся лиц в порядке ч.3 ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав пояснения представителей сторон, изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционных жалоб, судебная коллегия не находит оснований к изменению или отмене решения суда.

Статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом; собственник вправе

по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно положениям части 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат также на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Как указано в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе: крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В силу статьи 12 Гражданского кодекса одним из способов защиты нарушенного права является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Как установлено судом, Цыпкину А.С. на праве частной собственности принадлежит нежилое помещение №...-Н площадью 55,2 кв.м, расположенное на первом этаже многоквартирного жилого <адрес>, литера А, по <адрес> предоставлено в аренду ООО «ЗААЗУ БАР» и используется арендатором под предприятие общественного питания.

Помимо обременения правами арендатора, в отношении помещения установлено обременение с обязательством по сохранению объекта культурного наследия.

В помещении проведена самовольная перепланировка: между помещениями 4 и помещениями 1,3,7 демонтирована капитальная несущая стена, между помещениями 1,3 и 7 демонтированы перегородки и эти помещения объединены, между помещениями 2 и 6 демонтированы перегородки, эти помещения также объединены. Перепланировкой затронуто оконное заполнение, которое со стороны лицевого фасада дома совмещено с дверным, с установлением металлопластиковой конструкции зеленого цвета, со стороны дворового фасада установлена металлопластиковая конструкция коричневого цвета. Также на стенах арочного проезда установлены два наружных блока кондиционера, дверное заполнение входа в помещение со стороны арочного проезда металлическое, установлено без сохранения глубины откосов дверного проема.

За нарушение требований законодательства об охране объектов культурного наследия Цыпкин А.С. был привлечен к административной ответственности, в виде штрафа в размере 50 000 руб.

Предписания о приведении помещения в состояние, соответствующее планам ПИБ, собственником не исполнены.

Собственником Цыпкиным А.С. были предприняты меры к получению решения компетентных государственных органов о сохранении помещения перепланированном состоянии. По заказу собственника ООО Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» был выполнен проект переустройства и перепланировки помещения <адрес>, который был представлен на согласование в Межведомственную комиссию <адрес> Санкт-Петербурга. Решением МВК от <дата> Цыпкину А.С. было отказано в согласовании представленного проекта на основании того, что проект не соответствует требованиям законодательства. Данный отказ Цыпкин А.С. обжаловал в судебном

порядке, однако, решением Смольнинского районного суда Санкт-Петербурга от <дата> Цыпкину А.С. было отказано в удовлетворении административного иска, решение МВК оставлено в силе.

Из материалов дела и судебных актов, имеющих преюдициальное значение для существа спора, усматривается, что нежилое помещение <адрес>, принадлежащее на праве собственности ответчику Цыпкину А.С., переустроено и перепланировано в соответствии с проектом приспособления для современного использования, выполненным ООО Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега». Произведенная перепланировка не создает угрозы для жизни и здоровья людей, однако, проектная документация не соответствует действующим на момент проектирования строительным нормам и правилам, в части не соответствия состава проектной документации требованиям Постановления Правительства Российской Федерации от <дата> №... и использования не действующей на момент проектирования нормативной документации. Данные выводы сделаны экспертом АНО «Центр судебной экспертизы «ПетроЭксперт» по результатам судебной экспертизы, заключение которой суд принимает в качестве доказательства, поскольку оно составлено в установленном законом порядке компетентным специалистом, выводы которого подробно изложены и мотивированы, понятны, не противоречивы, не опровергаются с помощью каких-либо доказательств, не противоречат другим материалам дела.

Поскольку экспертом также установлено, что при сохранении и эксплуатации помещения 1-Н в перепланированном виде не имеется угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, ответчик заявления встречные иски ссылаясь на возможность сохранения помещения в перепланированном виде. Однако данное обстоятельство, равно как и тот факт, что проект перепланировки был согласован с КГИОП, не являются основанием для удовлетворения встречного иска ввиду наличия иных нарушений.

Установив, что законных оснований для сохранения выполненных в помещении <адрес>, переустройства и перепланировки не имеется, суд правомерно пришел к выводу о том, что требования встречного иска подлежат отклонению, а требования первоначального иска и самостоятельные требования третьего лица КГИОП - удовлетворению, в виде возложения на собственника обязанности по приведению помещения в состояние, отвечающее планам ПИБ по состоянию на <дата> и по состоянию на <дата>, учитывая, что указанные планы не противоречат друг другу, установив срок для исполнения решения суда в части приведения помещения в первоначальное состояние - три месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

Судебная коллегия считает, что выводы суда основаны на всестороннем, полном и объективном исследовании имеющихся в деле доказательств, правовая оценка которым дана судом по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, и соответствует нормам материального права, регулирующим спорные правоотношения, в связи с чем, доводы апелляционной жалобы о том, что суд не дал правильной оценки представленным доказательствам являются несостоятельными.

Возражая против постановленного судебного акта, ответчик и третье лицо в своих апелляционных жалобах указывает на то, что судом неверно определены фактические обстоятельства дела, поскольку эксперт напрямую указал на возможность сохранить помещение в перепланированном виде, т.к. собственником не затронуты проектные и иные существенные характеристики помещения по результатам указанной перепланировки. Кроме того, работы по перепланировке проведены еще до признания дома объектом культурного наследия.

Между тем указанные доводы не свидетельствуют об ошибочности выводов суда, поскольку иски администрации Центрального района Санкт-Петербурга и КГИОП основаны на том, что ответчик не получил согласие всех собственников многоквартирного дома на производство перепланировки и реконструкции общего имущества собственников помещений многоквартирного дома с использованием общего имущества многоквартирного дома, которая повлекла за собой его уменьшение, а также затронула элементы несущих конструкций.

В случаях, когда речь идет об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции или когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме,

то для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Исходя из положений приведенных выше правовых норм, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущей присоединение к реконструированному (перепланированному) помещению части общего имущества многоквартирного дома.

При рассмотрении дела судом первой инстанции принято во внимание, что в материалы дела не представлены сведения о наличии согласия всех жильцов многоквартирного дома на проведенные истцом работы, в то время как согласие всех собственников многоквартирного дома обязательно, поскольку выполненные работы касаются уменьшения общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п. 3.4.41 Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 N 1078, в полномочия администрации района Санкт-Петербурга входит в установленном порядке согласование переустройства и (или) перепланировки жилых помещений.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 N 112 "О создании межведомственных комиссий" установлено, что согласование переустройства и (или) перепланировки жилых помещений осуществляется районными межведомственными комиссиями, создаваемыми администрациями районов Санкт-Петербурга.

В силу положений п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее Правил) переоборудование (переустройство, перепланировку) жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Согласно п. 1.7.2 Правил переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускается. Пунктом 1.7.3 Правил установлено, что перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Учитывая вышеизложенное, в частности отсутствие согласия собственников многоквартирного жилого дома, ссылки апелланта на то, что в 2018 году требовалось заменить окна в помещении, однако, в их замене администрацией было отказано, правового значения не имеют.

В силу статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (часть 2 данной статьи).

Под перепланировкой жилого помещения понимается изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных

кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Использование и уменьшение общего имущества собственников многоквартирного жилого дома, а именно между помещениями 4 и помещениями 1,3,7 демонтирована капитальная несущая стена, между помещениями 1,3 и 7 демонтированы перегородки и эти помещения объединены, между помещениями 2 и 6 демонтированы перегородки, эти помещения также объединены. Перепланировкой затронуто оконное заполнение, которое со стороны лицевого фасада дома совмещено с дверным, с установлением металлопластиковой конструкции зеленого цвета, со стороны дворового фасада установлена металлопластиковая конструкция коричневого цвета. Также на стенах арочного проезда установлены два наружных блока кондиционера, дверное заполнение входа в помещение со стороны арочного проезда металлическое, установлено без сохранения глубины откосов дверного проема, что зафиксировано акта проверки и подтверждается результатами проведенной в рамках настоящего дела экспертизы, свидетельствует о производстве работ вне пределов помещения, подлежащего Цыпкину А.С., выходящих за понятие перепланировки помещения, которая может быть сохранена в порядке ч.4 ст. 29 ЖК РФ.

Вопреки указаниям ответчики, судом достоверно установлено, что поэтажные планы 1984 года и 2004 года, друг другу не противоречат в связи с чем решение суда является исполнимым.

Доводы третьего лица о том, что демонтаж кондиционеров нарушает его права, поскольку деятельность юридического лица в их отсутствие является недопустимой, о законности перепланировки не свидетельствуют.

Довод заявителя о пропуске истцом срока исковой давности для предъявления указанных исковых требований несостоятелен.

В силу статьи 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом.

Вопреки указаниям апеллянтов, срок, установленный судом в порядке ч. 2 ст. 206 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации для устранения ответчиком нарушений в течение трех месяцев со дня вступления решения суда в законную силу, является разумным и обеспечивает соблюдение баланса интересов сторон, а неустойка, присужденная в случае неисполнения решения суда, не является чрезмерной. Поскольку неустойка присуждена применительно к сроку в месяц, установить ее ежедневный размер очевидно не представляет сложности.

Доводы апеллянта о том, что судом установлен срок устранения недостатков меньший, нежели о том было заявлено КГИОП, подлежат отклонению, поскольку судом также рассмотрены требования другого истца, просившего установить срок для устранения недостатков в один месяц.

Доводы апелляционных жалоб ответчика и третьего лица о том, что судом неправомерно отказано в удовлетворении ходатайство об отложении судебного заседания для ознакомления с материалами дела и подготовки правовой позиции, не свидетельствуют о незаконности судебного решения.

В материалах дела имеется заявление адвоката истца и представителя третьего лица (л.д. 36-43 Т.3), из которого следует, что они получили судебные повестки 23.06.2021 по данному делу. Таким образом, стороны были заблаговременно извещены о судебном заседании, имели возможность ознакомиться с результатами экспертизы (выводы которой ими не оспариваются) до слушания по делу, выработать правовую позицию в том числе, учитывая, что судом в судебном заседании был объявлен перерыв для ознакомления сторон с выводами эксперта.

Доказательств, объективно препятствующих ответчику или третьему лицу своевременно ознакомиться с материалами дела не представлено, при этом выводы эксперта сторонами не

оспариваются. Напротив, как ответчик, так и третье лицо ссылаются на экспертизу в обоснование своей правовой позиции, при этом ссылок на какие-либо доказательства, которые могли бы быть представлены в суд первой инстанции, однако в связи отказом в отложении слушания по делу представлены не было, жалобы не содержат.

Отсутствие в мотивировочной части решения суда даты изготовления судебного акта в окончательной форме не влечет отмену обжалуемого судебного акта в силу ст. 330 ГПК РФ.

При разрешении настоящего спора правоотношения сторон в рамках заявленных требований и закон, подлежащий применению, определены судом первой инстанции правильно, обстоятельства, имеющие правовое значение, установлены на основании добытых по делу доказательств, оценка которым дана согласно ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем доводы апелляционной жалобы не являются основанием к отмене судебного акта.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

#### О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от <дата> оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

Мотивированное апелляционное определение изготовлено <дата>