

УИД78RS0011-01-2020-002031-73

Дело № 2-81/21 28 июня 2021 года

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Куйбышевский районный суд г.Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи Кузовкиной Т.В.

при секретаре Беличенко Е.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Администрации Центрального района Санкт-Петербурга к Цыпкину Александру Симоновичу об обязанности привести жилое помещение в первоначальное состояние, по иску КГИОП к Цыпкину Александру Симоновичу о понуждении собственника исполнить обязательства в области сохранения объекта культурного наследия и по встречному иску Цыпкина Александра Симоновича к Администрации Центрального района Санкт-Петербурга о сохранении помещения в перепланированном состоянии,

УСТАНОВИЛ:

Цыпкину А.С. на <данные изъяты> принадлежит <данные изъяты> <данные изъяты>, расположенное на первом этаже многоквартирного жилого дома <адрес>. Помещение 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, 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.

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 17-Н в многоквартирном доме <адрес>, который был представлен на согласование в Межведомственную комиссию Центрального района Санкт-Петербурга. Решением МВК от 23.07.2020 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 19.01.2021 Цыпкину А.С. было отказано в удовлетворении административного иска, решение МВК оставлено в силе.

Администрация Центрального района Санкт-Петербурга обратилась в суд с иском к Цыпкину А.С. о приведении в первоначальное состояние нежилого помещения № 1-Н в доме 23, литера А по ул.Рубинштейна в Санкт-Петербурге, 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 20.01.1981 в течение 1 (одного) месяца с даты вступления решения суда в законную силу.

КГИОП Правительства Санкт-Петербурга, вступил в дело в качестве третьего лица, заявившего к Цыпкину А.С. самостоятельные требования о понуждении собственника исполнить обязательства в области сохранения объекта культурного наследия, ссылаясь на то, что здание, в котором расположено помещение, самовольно перепланированное ответчиком, а именно, дом 23, лит.А по ул.Рубинштейна является объектом культурного наследия регионального значения, разрешения на проведение работ в помещении 17-Н данного дома КГИОП не выдавало, просит 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>, 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 17-Н, выполнить работы по ремонту помещения с приведением планировки в соответствие с планом вторичного объекта недвижимости от 12.03.2004 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 (л.д.63-64 т.1).

В ходе рассмотрения дела Цыпкин А.С. подал встречный иск 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.

Представитель истца по первоначальному иску Администрации Центрального района Санкт-Петербурга в судебном заседании первоначальный иск поддержал, просил об удовлетворении требований в полном объеме, не возражал против удовлетворения исковых требований третьего лица КГИОП, не признал встречный иск, возражал против его удовлетворения, ссылаясь на нарушение установленного законом порядка пользования и распоряжения общим имуществом собственников, поскольку их согласие на перепланировку не получено, проект перепланировки не прошел согласование МВК.

Ответчик по первоначальному иску, истец по встречному иску Цыпин А.С. в суд не явился, извещен, поручил ведение дела и защиту своих интересов представителю, который представил в суд письменное ходатайство об отложении судебного заседания, в связи с занятостью представителя в другом судебном процессе. Отклонив данное ходатайство, с учетом того, что самим истцом соответствующая просьба в суд не направлена, ранее позиция ответчика была подробно изложена и доведена до сведения суда и других лиц, участвующих в деле, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика Цыпин А.С. и его представителя.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования на предмет спора, ООО «ЗААЗУ БАР» в судебном заседании выступил в поддержку встречного иска, возражал против удовлетворения первоначального иска и требований третьего лица КГИОП.

Проверив материалы дела, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, суд считает первоначальный иск и исковые требования третьего лица КГИОП, подлежащими частичному удовлетворению и не находит оснований для удовлетворения встречного иска.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Согласно ч. 1 ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, и (или) перепланировка, представляющая собой в силу ч. 2 ст. 25 ЖК РФ, изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. В соответствии с ч. 1 ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшего в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации. В силу ч. 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Часть 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что 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.

В силу пункта 3 части 1 статьи 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 ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В силу с пункта 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В силу пункта 1 статьи 33 Закона № 73-ФЗ объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

Согласно ст. 45 Закона № 73-ФЗ работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия, согласовании соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

На основании подпунктов 1 и 3 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ, подпунктов 1, 4, 7 пункта 1 статьи 47.3, пункта 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ лицо, которому объект культурного наследия принадлежит на праве собственности, обязано обеспечить финансирование и организацию

проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия; организовать проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона № 73-ФЗ; осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии; обеспечивать сохранность и неизменность облика объекта культурного наследия; незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

Согласно ч. 2 ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии с частью 4 статьи 61 ГПК РФ вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу обязателен для суда, рассматривающего дело о гражданско-правовых последствиях действий лица, в отношении которого вынесен приговор суда, по вопросам, имели ли место эти действия и совершены ли они данным лицом.

Из материалов дела и судебных актов, имеющих преюдициальное значение для существа спора, усматривается, что нежилое помещение 17-Н в доме 23, лит.А, по ул.Рубинштейна в Санкт-Петербурге, 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 16.02.2008 № 87 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.

Вместе с тем, несмотря на то, что эксперт пришел к выводу о том, что угрозы жизни и здоровью жителей в результате произведений перепланировки не создается, суд не находит оснований для удовлетворения требований встречного иска для обоснования которых имеет значение данное обстоятельство.

Исходя из правовых предписаний, определяющих последствия незаконной перепланировки, суд считает, что на собственника перепланированного помещения должна быть возложена обязанность по приведению помещения в первоначальное состояние, соответствующее учетной документации ПИБ.

Суд принимает во внимание, что в данном случае выводы эксперта о технической возможности произведенной перепланировки и ее безопасности не могут рассматриваться без учета прав участников общей долевой собственности, оценка соблюдения, либо нарушения которых при проведенной перепланировке относится к компетенции суда, а также, без учета того, что отсутствие угрозы безопасности жителей при перепланировке не освобождает собственника помещения, отнесенного к историческим памятникам, от исполнения охранных обязательств.

По мнению суда, произошедшее при данной перепланировке использование и уменьшение общего имущества дома, в виде демонтажа капитальной стены, установления на ограждающих конструкциях дома двух блоков кондиционеров, без согласия других собственников, ущемляет их законные права и интересы и препятствует применению положений части 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации о сохранении помещения в перепланированном состоянии.

Кроме того, суд считает, что в рассматриваемом случае для сохранения перепланировки имеются препятствия, связанные с нарушением при ее осуществлении правовых и технических норм, установленные решением МВК и судебным актом об отказе в отмене данного решения как неправомерного.

Установив, что законных оснований для сохранения выполненных в помещении <данные изъяты> расположенном <адрес>, переустройства и перепланировки не имеется, суд считает, 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 20.01.1981 и по состоянию на 12.03.2004, учитывая, что указанные планы не противоречат друг другу. При этом, суд находит неразумными и не обеспечивающими надлежащее исполнение настоящего решения суда и соблюдение баланса интересов сторон, сроки, об установлении которых для приведения помещения в первоначальное состояние, просит истец по первоначальному иску и третье лицо КГИОП, в связи с чем, суд считает необходимым в этой части в удовлетворении требований отказать, установив срок для исполнения решения суда в части приведения помещения в первоначальное состояние - три месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

Третьим лицом КГИОП, заявившим самостоятельные требования на предмет спора, также заявлено требование об обязанности установить размер денежных средств, подлежащих взысканию с ответчика Цыпкина А.С. в пользу КГИОП, в сумме 50 000 рублей в случае неисполнения решения суда в установленный решением срок, а в случае дальнейшего неисполнения решения суда – 100 000 рублей в месяц по требованиям, указанным в пункте 1 просительной части настоящего искового заявления, до месяца фактического исполнения решения суда, обосновывая данное требование мерами, способствующими к своевременному исполнению судебного акта, ссылаясь в обоснование на позицию Конституционного Суда Российской Федерации (постановления от 30.07.2001 № 13-П, от 08.12.2009 № 19-П, от 14.05.2012 № 11-П, определение от 17.07.2007 № 487-О-О) о том, что защита нарушенных прав не может быть признана действенной, если судебный акт или акт иного уполномоченного органа своевременно не исполняется.

В соответствии с пунктом 1 статьи 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено ГК РФ, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330 ГК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).

Согласно пункту 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» на основании пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя.

В силу пункта 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в

натуре. Судебная неустойка может быть присуждена по заявлению истца одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре.

В соответствии с пунктом 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение.

Суд, оценивая заявленные КГИОП требования, учитывая, что целью их предъявления является своевременное исполнение судебного акта, считает их подлежащими удовлетворению, однако, при определении размера неустойки учитывает как и особенности правоотношений, в защиту которых подается настоящее исковое заявление (государственная охрана такого невосполнимого ресурса, как объекты культурного наследия - одна из приоритетных задач органов государственной власти Российской Федерации по указанию Конституционного Суда Российской Федерации (определение от 09.12.2014 № 2755-О), так и необходимость исключения обогащения кредитора за счет должника, в связи с чем размер неустойки, об установлении которой просит КГИОП, суд считает необходимым снизить до 20 000 рублей за каждый месяц при уклонении ответчика от исполнения решения суда в установленный срок.

Удовлетворяя требования первоначального иска, суд считает, что на основании п.1 ст. 103 ГПК РФ с ответчиков Цыпкина С.А. подлежит взысканию государственная пошлина в доход местного бюджета в размере 6 000 рублей, поскольку при обращении с иском Администрация Центрального района была освобождена от уплаты государственной пошлины в силу п.19 ч.1 ст.333.36 Налогового кодекса РФ. Если истец был освобожден от уплаты государственной пошлины, она взыскивается с ответчика в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований исходя из той суммы, которую должен был уплатить истец, если бы он не имел льготы по уплате государственной пошлины (ч. 1 ст. 103 ГПК РФ, подп. 8 п. 1 ст. 333.20 НК РФ).

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

РЕШИЛ:

Иск Администрации Центрального района Санкт-Петербурга к Цыпкину Александру Симоновичу об обязанности привести жилое помещение в первоначальное состояние и иск КГИОП к Цыпкину Александру Симоновичу о понуждении собственника исполнить обязательства в области сохранения объекта культурного наследия – удовлетворить частично.

Обязать Цыпкина Александра Симоновича в течение 3 (трех) месяцев с момента вступления решения суда в законную силу привести нежилое помещение <адрес> в прежнее состояние, соответствующее поэтажному плану ПИБ по состоянию на 20.01.1981, 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 12.03.2004 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.

Взыскать Цыпкина Александра Симоновича в пользу КГИОП судебную неустойку в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей в месяц.

Взыскать с Цыпкина Александра Симоновича в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 6 000 (шесть тысячи) рублей.

Администрации Центрального района, КГИОП Санкт-Петербурга в удовлетворении остальной части требования – отказать.

Цыпкину Александру Симоновичу в удовлетворении встречного иска к Администрации Центрального района Санкт-Петербурга о сохранении квартиры в переустроенном, перепланированном состоянии – отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме в Санкт-Петербургский городской суд.

Судья –