

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-2720/2021

5 апреля 2021 года

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Приморский районный суд Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи Курилкина А.С.

при секретаре Литвиненко С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ТСЖ «26 Корпус» к Гальцевой Натальи Алексеевне о признании действий незаконными, обязанности демонтировать остекление, взыскании судебной неустойки, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

ТСЖ «26 Корпус» обратилось в Приморский районный суд Санкт-Петербурга с иском к Гальцевой Н.А. об обязанности демонтировать остекление балкона в квартире по адресу: <адрес> признании работ по остеклению незаконными, взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя в размере 18 800 рублей, по уплате госпошлины в размере 6 000 рублей, неустойки на случай неисполнения решения суда в размере 500 рублей ежедневно.

Представитель истца – Хуртаев К. В., действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, требования поддержал, на их удовлетворении настаивал.

Ответчик Гальцева Н.А., а также ее представитель Дубенская О.В., допущенная к участию в деле на основании ч. 6 ст. 53 ГПК РФ, возражали против иска, ссылаясь на п.п. 14-5 и 14-6 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 9 ноября 2016 года № 961.

Заслушав явившихся в судебное заседание лиц, оценив представленные доказательства с учетом требований ст. 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что Гальцева Н.А. является собственником жилого помещения по адресу: <адрес>.

ТСЖ «26 Корпус» осуществляет управление многоквартирным домом <адрес>.

Из акта обследования от 23 мая 2020 года, пояснений сторон, следует, что Гальцевой Н.А. произведены работы по остеклению балкона квартиры ответчика.

В силу ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

В соответствии с п. 6 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

В силу ч. 4 ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-

гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями.

В соответствии с ч. 1 ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии (ч. 1 ст. 28 ЖК РФ).

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, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Из ч. 2 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно пункту «в» части 2 раздела 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее по тексту - Правила), в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции).

Как предусмотрено указанными Правилами, пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, с учетом соблюдения требований законодательства.

В соответствии со ст. 11 Жилищного кодекса Российской Федерации защита жилищных прав может осуществляться, в том числе, путем признания жилищного права, восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения, и данный способ защиты подлежит применению только в случае, когда имеет место реальное нарушение законных прав и интересов лица, требующего их защиты.

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 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

В случае 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 (часть 2 статьи 40 ЖК РФ).

С учетом изложенного, поскольку Гальцевой Н.А. не представлено доказательств согласования возведения остекления балкона, равно как не представлено наличия согласия всех собственников <адрес> на изменение фасада дома, которое произошло в результате остекления балкона, заявленные иски требования законы, обоснованы и подлежат удовлетворению.

В свою очередь, возражения ответчика на иск судом приняты быть не могут.

Так, в силу п. 14-6 Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от от 9 ноября 2016 года № 961 размещение (устройство) остекления балконов и лоджий многоквартирных домов, осуществленное до 01.01.2021 с нарушением действовавших на момент его осуществления требований к проектированию (согласованию) такого остекления, не является самовольным.

Фасад многоквартирного дома, на котором до 01.01.2021 осуществлено размещение (устройство) остекления балконов и лоджий с нарушением действовавших на момент его размещения требований к проектированию (согласованию) такого остекления, не позднее 01.01.2030 подлежит приведению в соответствие с проектной документацией, на основании которой осуществлялось строительство многоквартирного дома (в том числе путем демонтажа указанного остекления), или изменению путем разработки и согласования в установленном порядке комплексного решения в отношении остекления балконов и лоджий многоквартирного дома. При этом требование о приведении фасада многоквартирного дома в соответствие с проектной документацией, на основании которой осуществлялось строительство многоквартирного дома, в части остекления балконов и лоджий, размещенного до 01.01.2021 с нарушением действовавших на момент его размещения требований к проектированию (согласованию) такого остекления, не может быть предъявлено ранее 01.01.2028.

Вместе с тем, отсутствие согласования остекления компетентными органами, нарушение требований к проектированию не являются единственным основанием для удовлетворения заявленных ТСЖ «26 Корпус» требований.

Как указывалось ранее, ответчиком не представлено сведений о наличии согласия всех собственников МКД по адресу: <адрес> на осуществление ею работ, связанных с изменением фасада дома.

С учетом изложенного, ссылки Гальцевой Н.А. на обозначенное выше постановление правового значения для правильности разрешения спора не имеют.

На основании ст. 206 ГПК РФ суд возлагает на Гальцеву Н.А. обязанность осуществить работы по демонтажу остекления в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Согласно п.1 ст. 308.3 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, 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) 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).

Суд находит возможным взыскивать с Гальцевой. А. в пользу ТСЖ «26 Корпус» неустойку на случай неисполнения решения суда в размере 50 рублей ежедневно до момента фактического исполнения решения суда.

В силу ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Согласно ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Договором от 1 февраля 2017 года, платежным поручением № 36 от 11 сентября 2020 года подтверждается несение ТСЖ «26 Корпус» расходов на оплату услуг представителя в размере 18 800 рублей.

Исходя из сложности спора, объема выполненной представителем работы, принципа разумности, суд находит возможным взыскать с Гальцевой Н.А. в пользу истца понесенные последним расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 рублей.

С ответчика в пользу истца на основании ст. 98 ГПК РФ надлежит взыскать судебные расходы по уплате госпошлины в размере 6 000 рублей, несение которых истцом подтверждено материалами дела.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 56, 57, 67, 98, 167, 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования удовлетворить частично.

Признать работы по остеклению балкона квартиры по адресу: <адрес> незаконными.

Обязать Гальцеву Наталью Алексеевну в течение 30 (тридцать) дней с момента вступления решения суда в законную силу демонтировать остекление балкона в квартире по адресу: <адрес>

Взыскать с Гальцевой Натальи Алексеевны в пользу ТСЖ «26 Корпус» судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 рублей, по уплате госпошлины в сумме 6 000 рублей, а всего 21 000 (двадцать одна тысяча) рублей.

В случае неисполнения решения суда в установленные сроки взыскивать с Гальцевой Натальи Алексеевны в пользу ТСЖ «26 Корпус» судебную неустойку в размере 50 (пятьдесят) рублей ежедневно и до момента фактического исполнения решения суда.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через

Приморский районный суд Санкт-Петербурга.

Судья

Курилкин А.С.

В окончательной форме решение изготовлено 26 апреля 2021 года.