

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

150999, г. Ярославль, пр. Ленина, 28
<http://yaroslavl.arbitr.ru>

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Р Е Ш Е Н И Е**

г. Ярославль

Дело № А82-19526/2019
25 июля 2020 года

Резолютивная часть решения объявлена 08 июля 2020 года

Арбитражный суд Ярославской области
в составе судьи Чистяковой О. Н.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Стракановой Е.Д.
рассмотрев в судебном заседании исковое заявление
индивидуального предпринимателя (ИНН
760900С ОГРН 304760С)
к администрации городского поселения Ростов Ярославской области (ИНН
7609018896, ОГРН 1057601586965)
о сохранении помещений в перепланированном виде и оспаривании решения
с привлечением к участию дела в качестве третьих лиц, не заявляющих
самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с
ограниченной ответственностью «Тандер» и инспекции государственного
строительного надзора Ярославской области

при участии:

от истца: – юриста по доверенности от 09.2019;
от ответчика: не явился;
от третьих лиц: 1. – юриста по доверенности от 09.2019; 2. не
явился;

Индивидуальный предприниматель (далее-
Предприниматель) обратилась к администрации городского поселения Ростов
Ярославской области (далее-Администрация) с иском о признании незаконным
решения Администрации № 3429 от 05.09.2019 об отказе в согласовании
самовольной перепланировки и переустройства в нежилых помещениях,
расположенных на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу:
Ярославская область, г. Ростов, ул. и сохранении нежилых
помещений №№ 1, 2, 5-8, 10-12, 15, расположенных по вышеуказанному адресу в
перепланированном и переустроенном состоянии в соответствии с техническим
планом от 27.08.2019.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных
требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной

ответственностью (далее-Общество) и инспекция государственного строительного надзора Ярославской области (далее-Инспекция).

В судебном заседании представитель Предпринимателя, с учетом выводов, содержащихся в экспертном заключении от 15.04.2020 № 1185/04-2020, требования поддержал.

Администрация в судебное заседание представителя не направила. Ранее в письменном отзыве исковые требования Предпринимателя не признала, пояснив, что действующим административным регламентом не предусмотрено согласование работ по самовольной перепланировке и переустройству в нежилых помещениях, расположенных в многоквартирных жилых домах и сославшись на наличие спора между Предпринимателем и надзорными органами в сфере строительства и эксплуатации жилых домов.

Представитель Общества, которому спорные помещения переданы в аренду для предпринимательской деятельности, в судебном заседании поддержал позицию Предпринимателя.

Инспекция в судебное заседание представителя не направила, в письменных пояснениях с иском, а также с выводами эксперта, не согласна, считает произведенные в помещениях работы реконструкцией.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей истца и третьего лица, суд установил.

Предпринимателю на праве собственности принадлежат нежилые помещения №№ 1,2,5-8,10-12,15, расположенные на первом этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Ярославская область, г. Ростов, ул. .

Указанные помещения переданы Предпринимателем в аренду Обществу для организации розничной торговли.

В мае-июне 2019 года в помещениях произведены ремонтно-строительные работы по перепланировке и переустройству помещений. Работы проводились на основании проекта капитального ремонта по заказу Общества.

30.08.2019 Предприниматель обратился в Администрацию заявление о согласовании перепланировки и переустройства в помещениях.

05.09.2019 Администрация в согласовании работ отказала (отказ № 3429), сославшись на отсутствие оснований, предусмотренных Административным регламентом предоставления муниципальной услуги, утвержденным постановлением Администрации от 26.06.2019 № 454 (далее-Административный регламент).

Не согласившись с решением Администрации, с целью определить правовой статус помещений, подвергнутых перепланировке и переустройству, Предприниматель обратился в суд.

В отношении произведенных в помещениях работ Предпринимателем представлены: технический план по состоянию на 27.08.2019; технический отчет и заключение по результатам инженерного обследования основных несущих конструкций стен 1 этажа участка здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Ростов, ул. .
выполненный ООО «СтройЭксперт» 23.08.2019 (шифр 14/19); согласование произведенных работ с собственниками помещений жилого многоквартирного дома по адресу: Ярославская область, г. Ростов, (протокол внеочередного общего собрания собственником помещений в многоквартирном доме № 1 от 25.09.2019).

По ходатайству истца, в рамках рассмотрения настоящего дела, определением от 19.02.2020 была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью "Артгрупппроект плюс" перед которым были поставлены вопросы:

1. Работы, произведенные истцом в нежилых помещениях 1 этажа многоквартирного дома №1,2,5-8,10-12,15, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Ростов, ул. являются капитальным ремонтом, перепланировкой, переустройством или реконструкцией?

2. Соответствует ли объект недвижимости: нежилые помещения 1 этажа многоквартирного дома №1,2,5-8,10-12,15, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Ростов, ул. после проведения указанных работ, строительным нормам и правилам, требованиям технических регламентов, проекту; позволяет ли техническое состояние помещений в существующем состоянии эксплуатировать его без угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, имуществу третьих лиц, окружающей среде?

Согласно экспертному заключению № 1185/04-2020 от 15.04.2020 строительно-монтажные работы, произведенные истцом в нежилых помещениях 1 этажа многоквартирного жилого дома №№ 1,2,5-8,10-12,15, расположенные по адресу: Ярославская область, г. Ростов, ул. являются перепланировкой и переустройством. Обследуемые нежилые помещения соответствуют градостроительным, строительным, противопожарным и иным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации и Ярославской области, соответствуют проектной документации. Настоящее (существующее) техническое состояние помещений позволяет эксплуатировать их без угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, имуществу третьих лиц и окружающей среде.

Оценивая материалы дела, суд считает, что исковое заявление подлежит удовлетворению частично.

В силу статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее-ГК РФ) и статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее-АПК РФ) арбитражный суд осуществляет защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав и законных интересов.

В соответствии со статьей 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно статьям 8, 218 ГК РФ права и обязанности возникают в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом и не противоречащим ему.

В соответствии со статьей 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжение 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.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее-ГрК РФ) реконструкцией является изменение параметров объектов капитального строительства, их частей и качества инженерно-технического обеспечения. Статьей 51 ГрК РФ предусмотрено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Гражданским законодательством не установлены последствия самовольного переустройства и перепланировки нежилого помещения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 ГК РФ отношения прямо не урегулированы законодательством и соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай делового оборота, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Таким образом, при рассмотрении настоящего спора о сохранении нежилых помещений в перепланированном и переустроенном состоянии подлежат применению по аналогии закона нормы Жилищного кодекса Российской Федерации (далее-ЖК РФ).

Как следует из Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014), перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (часть 2 статьи 25 ЖК РФ). 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 (абзац 3 пункта 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170).

В силу части 1 статьи 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения. 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 ЖК РФ).

Вместе с тем частью 4 статьи 29 ЖК РФ предусмотрено, 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.

Предприниматель обращался в Администрацию за согласованием произведенных в помещениях работ (заявление от 30.08.2019). Администрация в согласовании работ отказала, поскольку заявленное согласование не соответствует Административному регламенту и потому, что работы Предпринимателем выполнены самовольно (отказ от 05.09.2019 № 3429).

С учетом того, что за согласованием работ по перепланировке и переустройству Предприниматель обратился в Администрацию не до, а после их выполнения, работы являются самовольно выполненными, отказ от 05.09.2019 нельзя считать незаконным.

Согласно экспертному заключению от 15.04.2020 № 1185/04-2020 по результатам строительно-технической экспертизы, проведенной в рамках рассмотрения настоящего дела, помещения №№ 1,2,5-8,10-12,15 на первом этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Ярославская область, г. Ростов, ул.

находятся в исправном состоянии, их настоящее техническое состояние не противоречит положениям нормативно-технических документов действующих на территории Российской Федерации и Ярославской области, не противоречит требованиям безопасной эксплуатации здания, не влияют на несущую способность строительных конструкций, не имеют вредного влияния на окружающую среду, не создают угрозу жизни и здоровью людей, пригодны для размещения торговых и офисных помещений. Выполненные работы в нежилых помещениях являются перепланировкой и переустройством. Согласно выполненным проверочным расчетам несущая способность конструкций устроенных проемов удовлетворяет условиям прочности, запас по прочности обеспечивается.

Представленное экспертное заключение по форме и содержанию соответствует требованиям части 1 статьи 86 АПК РФ. Выводы эксперта понятны, заключение эксперта является достаточно ясным и полным, а потому не вызывает сомнений в его обоснованности, суд признает его допустимым доказательством по делу.

При изложенных обстоятельствах, а также принимая во внимание необходимость установления правовой определенности в отношении спорных помещений, суд полагает требования Предпринимателя подлежащими удовлетворению, поскольку имеющимися доказательствами подтверждена возможность применения положений части 4 статьи 29 ЖК РФ.

Кроме того, обращение Предпринимателя в суд с иском о сохранении нежилых помещений в перепланированном и переустроенном состоянии вызвано наличием спора о виде выполненных работ: Инспекция настаивает на том, что произведенные работы являются реконструкцией. Имеющиеся противоречия могут быть устранены только в судебном порядке.

С учетом изложенного, возражения Инспекции судом не принимаются, как противоречащие материалам дела.

Вместе с тем, учитывая, что причиной обращения с иском о сохранении нежилых помещений в перепланированном и переустроенном состоянии явились незаконные (несогласованные) действия самого истца по перепланировке помещений в нарушение установленного порядка, расходы по госпошлине Предпринимателю не возмещаются.

Руководствуясь статьями 65,71,110,167-170,198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Сохранить нежилые помещения №№ 1, 2, 5-8, 10-12, 15, расположенные на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: Ярославская область, г. Ростов, в перепланированном и переустроенном состоянии в соответствии с техническим планом от 27.08.2019.

В остальной части требования оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства во Второй арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ярославской области, в том числе посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте суда в сети «Интернет», – через систему «Мой арбитр» (<http://my.arbitr.ru>).

Судья

О.Н. Чистякова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента

Дата 30.05.2019 7:23:17

Кому выдана Чистякова Оксана Николаевна