

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

19 февраля 2015 года

г. Мурманск

Октябрьский районный суд города Мурманска  
в составе:

председательствующего судьи Шуминовой Н.В.,  
при секретаре Щербининой К.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Голубовой Марии Васильевны, Злобиной Лидии Павловны, Молибога Татьяны Ивановны, Ушакова Владимира Валерьевича, Rogozina Евгения Николаевича к Администрации г. Мурманска, Мазур Ирине Леонидовне о признании незаконным постановления № 1510 от 18 июня 2013 года о переводе жилого помещения в нежилое, понуждении к возвращению общего имущества многоквартирного дома в первоначальное состояние,

**УСТАНОВИЛ:**

Истцы обратились в Октябрьский районный суд г. Мурманска с иском к Администрации г. Мурманска о признании незаконным постановления № 1510 от 18 июня 2013 года о переводе жилого помещения в нежилое.

В обоснование иска указали, что они являются собственниками помещений в многоквартирном доме № 23/19 по улице Софьи Перовской в г. Мурманске. Также собственником квартиры 22 в данном доме является Мазур И.Л., которой оспариваемым постановлением дано разрешение на перевод жилого помещения в нежилое, что явилось основанием для Мазур И.Л. произвести работы, приведшие к изменению порядка пользования общедомовым имуществом, уменьшению общедомового имущества. Данные работы не были согласованы Мазур И.Л. с собственниками помещений дома, что установлено решением Первомайского районного суда г. Мурманска от 22 марта 2014 года, вступившим в законную силу. Следовательно, согласование, которое легло в основу оспариваемого постановления, не состоялось, поэтому постановление незаконно, однако отменить его ответчик не желает, в силу чего и обратились в суд с названным иском.

В период нахождения дела в производстве суда стороной истцов уточнены исковые требования, просят признать незаконным и отменить постановление № 1510 от 18 июня 2013 года о переводе жилого помещения в нежилое Администрации г. Мурманска, а также понудить Мазур И.Л. привести общее имущество многоквартирного дома в первоначальное состояние.

В судебном заседании истцы Голубова М.В., Злобина Л.П., Молибога Т.И., Ушаков В.В. и представитель истца Голубовой М.В. – Бирюкова Е.В., допущенная к участию на основании устного ходатайства данного лица, настаивали на удовлетворении исковых требований по основаниям, изложенным в иске и в уточненном исковом заявлении, также пояснили, что считают ссылки Администрации г. Мурманска на то, что в данном случае никаких интересов и законных прав истцов оспариваемым постановлением не нарушено несостоятельными, поскольку оно не учло отсутствие со стороны ответчика Мазур И.Л. согласования с жильцами-собственниками помещений дома проведения работ, которые привели к нарушению целостности фасада, несущей стены дома, встроенный в нес козырек привел как к



уменьшению толщины стены, что негативно отражается на теплоизоляции, так и к тому, что с указанного козырька имеется доступ в квартиры второго этажа дома, что влияет уже на безопасность жилища и сохранность имущества, не говоря уже о накапливающемся на нем мусоре. Кроме того, земельный участок, который был поставлен на кадастровый учет еще до введения в действие ЖК РФ, также является общей собственностью собственников помещений дома, на нем произрастали зеленые насаждения, вырубленные ответчиком Мазур И.Л. с целью устройства бетонированной дорожки к крыльцу, также установленному у несущей стены дома, в которой ответчиком был оборудован отдельный вход путем увеличения оконного проема. Данные работы не могли производиться без согласования с собственниками дома, но Администрация г. Мурманска проигнорировала требования жилищного законодательства, поскольку не уточняла истинность представленных протоколов общих собраний, а когда они были признаны судом недействительными, о чем знала Администрация г. Мурманска, поскольку участвовала в рассмотрении данного гражданского дела, последовал ответ от Комитета градостроительства и территориального развития Администрации г. Мурманска, что оснований для отмены постановления не имеется. Пояснили, что не считают в данном случае нарушенными сроки обращения в суд, поскольку речь идет об общем сроке исковой давности, так как есть спор о правах, поскольку в силу данного постановления Мазур И.Л. осуществила работы, последствия которых они и просят устранить, так как своего согласия на их проведение они не давали. Наличие решения Первомайского районного суда г. Мурманска по иску Голубовой М.В. к Мазур И.Л. об устранении нарушений по управлению общим имуществом многоквартирного дома от 24 сентября 2014 года не свидетельствует о том, что настоящий иск не подлежит рассмотрению, учитывая, что характер требований изменился, как и состав сторон, тем более что определением Октябрьского районного суда г. Мурманска от 21 октября 2014 года Голубовой М.В., пытавшейся оспорить постановление в порядке главы 25 ГПК РФ, указано именно на наличие спора о праве в силу того, что нарушены права пользования общим имуществом многоквартирного дома. Так как работы, изначально производившиеся незаконно и приведшие к нарушению прав собственников помещений многоквартирного дома, осуществлялись с лета 2013 года, напрямую связаны с оспариваемым постановлением, то и срок исковой давности является общим. Не возражали против рассмотрения дела в отсутствие истца Рогозина Е.Н. и представителя КЖП Администрации г. Мурманска.

Представитель Администрации г. Мурманска в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований, полагала, что в данном случае истцами не соблюдаются нормы ГПК РФ, так как постановление может оспариваться в порядке главы 25 ГПК РФ, а в этом случае пропущен срок. Если же говорить о том, что им нарушены какие-то права истцов, то с их стороны таких доказательств не имеется, учитывая, что работы, произведенные Мазур И.Л., осуществлялись на основании проектной документации, которая не вызвала никаких нареканий при проверке обоснованности ее заявления на перевод принадлежащего ей жилого помещения в нежилое. Статья 23 ЖК РФ оговаривает конкретный перечень документов, которые представляются при этом, расширительного толкования нет, поэтому и не было оснований ставить под сомнение обоснованность данного заявления. Протоколы общих собраний, которые в дальнейшем признаны судом недействительными, не являются теми документами, которые подлежат обязательному предъявлению, они лишь прилагаются к проектной документации, поскольку организации, которые разрабатывают данные проекты, не осуществляют



их разработку без данных протоколов. В данном случае Мазур И.Л. осуществлены работы капитального характера, что не требует стопроцентного согласия со стороны других собственников на их проведение. Есть техническое заключение ММКУ «УКС», которое подтверждает как данный факт, так и качество выполненных работ. Соответственно, нет оснований для удовлетворения иска, тем более что Голубова М.В. уже пыталась в судебном порядке защищать свои права, однако решением Первомайского районного суда г. Мурманска ей было отказано в удовлетворении исковых требований к Мазур И.Л. Земельный участок, о котором говорят истцы, не является собственностью собственников помещений многоквартирного дома, а относится к муниципальной собственности, следовательно, никакого нарушения прав истцов по прокладыванию бетонированной дорожки, вырубке части зеленых насаждений Мазур И.Л. не допущено, тем более, что это предусматривалось постановлением, а взамен осуществлены озеленительные работы. Не возражала против рассмотрения дела в отсутствие истца Рогозина Е.Н. и представителя КЖП Администрации г. Мурманска.

Соответчик Мазур И.Л., переведенная из состава третьих лиц, в судебном заседании поддержала позицию Администрации г. Мурманска, пояснив, что наличие решения Первомайского районного суда г. Мурманска, которым признаны недействительными решения общих собраний, отнюдь не свидетельствует о том, что она допустила нарушения прав истцов. С 2011 года она собирала всю документацию, всем было известно о готовящейся реконструкции, а в результате все проблемы начались летом 2013 года, когда уже было получено разрешение и начались работы, в силу того, что это не устроило Голубову М.В. Помимо ее магазина в доме есть еще пять аналогичных объектов, однако проблемы только у нее. Проектом предусматривалось обустройство козырька для обеспечения безопасности людей, посещающих магазин в зимний период, также оборудован отдельный вход, крыльцо с бетонированной дорожкой и заменены окна, все эти работы осуществлены согласно разрешительной документации. Доводы о том, что она уничтожила зеленые насаждения, не могут приниматься во внимание, поскольку кусты сирени в данном месте использовались бомжами отнюдь не в культурных целях, кроме того, она облагородила территорию, а то, что соседи с верхних этажей бросают мусор на козырек, из-за чего вид из окон второго этажа не эстетичен, это не ее вина. Подтвердила выдачу предписания со стороны ГЖИ Мурманской области, а также оспаривание его в суде, однако в удовлетворении ее заявления было отказано, решение вступило в законную силу. Однако предписание ею до сих пор не исполнено. Не возражала против рассмотрения дела в отсутствие истца Рогозина Е.Н. и представителя КЖП Администрации г. Мурманска.

Представитель Мазур И.Л. – Стеценко А.С. поддержал позицию своего доверителя, полагал, что стороной истцов не представлено доказательств того, что со стороны его доверителя допущены нарушения их прав, поскольку работы по переустройству помещения осуществлялись в строгом соответствии с проектной документацией, не вызвавшей нареканий со стороны уполномоченных органов. Нарушение теплоизоляции не доказано, как и иные доводы истцов. Оборудование отдельного входа в фасадной стене, установка козырька, прокладывание бетонированной дорожки и замена оконных блоков никак не сказываются на правах иных собственников помещений дома, соответственно, нет оснований для удовлетворения иска, хотя по итогам рассмотрения он согласен с тем, что в данном случае речь действительно о споре о праве, однако права истцов его доверитель не



нарушила, поэтому просит в иске отказать. Не возражал против рассмотрения дела в отсутствие истца Рогозина Е.Н. и представителя КЖП Администрации г. Мурманска.

Представитель третьего лица Комитета по градостроительству и территориальному развитию Администрации г. Мурманска в судебном заседании поддержала позиции ответчиков, полагала, что оснований для удовлетворения иска не имеется, так как при решении вопроса о переводе жилого помещения, принадлежащего Мазур И.Л. в нежилое никаких нарушений не допущено. Все сделано в соответствии с нормами ЖК РФ, Градостроительного кодекса РФ, а также с учетом Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение», принимая во внимание, что ранее им действительно предусматривалось обязательное предоставление протокола согласия собственников помещений многоквартирного дома (в случае если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка переводимого помещения невозможны без присоединения к нему части общего имущества в многоквартирном доме), однако затем по настоянию прокуратуры это положение было исключено как противоречащее статье 23 ЖК РФ, которой оговорен конкретный и исчерпывающий перечень документов, обязательных к подаче для осуществления данного перевода. То, что протокол общего собрания от 20 декабря 2011 года, которым и подтверждалось наличие согласия со стороны иных собственников на осуществление работ по обустройству козырька, отдельного входа, крыльца и работ по благоустройству придомовой территории, был затем признан недействительным, не является основанием для отмены постановления № 1510 от 18 июня 2013 года. Никакого изменения в общем имуществе многоквартирного дома не состоялось, требования истцов безосновательны и не подлежат удовлетворению. Не возражала против рассмотрения дела в отсутствие истца Рогозина Е.Н. и представителя КЖП Администрации г. Мурманска.

Третье лицо КЖП Администрации г. Мурманска в судебное заседание представителя не направило, будучи надлежащим уведомлено о слушании дела, отзыва на иск не представило, о причинах неявки представителя не сообщило, также об отложении слушания или рассмотрении дела в свое отсутствие не просило.

Представитель третьего лица – ГЖИ Мурманской области поддержала иски требования истцов, пояснив, что по обращениям Голубовой М.В. проводилась проверка в отношении Мазур И.Л. по поводу наличия нарушений с ее стороны прав иных собственников помещений многоквартирного дома. Проверкой было установлено, что состоялось уменьшение размера общего имущества в силу увеличения трех оконных проемов путем вырубки оконного пространства по двум осям. В результате Мазур И.Л. выдано предписание № 1593/19 от 06 декабря 2013 года, которым ей указано на необходимость согласования со всеми собственниками помещений многоквартирного дома вопроса об уменьшении размера общего имущества. Данное предписание было оспорено в суде, однако решением суда от 27 марта 2014 года оставлено в силе, решение вступило в силу. Даже с учетом наличия технического заключения позиция ГЖИ такова, что в данном случае отсутствует соблюдение норм ЖК РФ, следовательно, права истцов нарушены как постановлением Администрации г. Мурманска, так и действиями Мазур И.Л. Не возражала против рассмотрения дела в отсутствие истца Рогозина Е.Н. и представителя КЖП Администрации г. Мурманска.



Суд, исходя из статьи 167 ГПК РФ, с учетом отзывов и мнения явившихся участников процесса, находит обоснованным рассмотреть дело при настоящей явке.

Выслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела, обзрев материалы гражданских дел № 2-873/2014 Первомайского районного суда г. Мурманска, № 2-5158/2014 Первомайского районного суда г. Мурманска, № 2-7661/2014 Октябрьского районного суда г. Мурманска, № 2-2027/2014 Октябрьского районного суда г. Мурманска, суд приходит к следующему.

В силу статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, в соответствии со статьей 23 Жилищного кодекса Российской Федерации осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий перевод помещений).

Как установлено в ходе рассмотрения дела, ответчиком Мазур И.Л. осуществлен перевод жилого помещения – квартиры 22 в доме 23/19 по ул. Софьи Перовской в г. Мурманске в нежилое с проведением работ, предусмотренных проектом перепланировки под «Предприятие розничной торговли непродовольственными товарами». Указанный перевод осуществлен на основании постановления № 1510 от 18 июня 2013 года, изданного Администрацией г. Мурманска. При этом Мазур И.Л. осуществлены работы по обустройству отдельного входа путем увеличения проектного оконного проема с установкой крыльца со стороны фасадной стены дома, заменены два оконных блока, установлен козырек со стороны фасадной стены дома, осуществлены работы по благоустройству придомовой территории, проложена бетонированная дорожка. Указанные работы выполнены согласно проектной документации, разработанной ООО «Неман», прошли согласование в различных инстанциях, и были приняты комиссией, состав которой утвержден приказом КГиТР Администрации г. Мурманска № 22-Р от 21 января 2014 года, составившей соответствующий акт от 22 января 2014 года, утвержденный приказом № 29-Р от 30 января 2014 года.

Данные обстоятельства подтверждаются как материалами дела, так и материалами гражданских дел № 2-873/2014 Первомайского районного суда г. Мурманска, № 2-5158/2014 Первомайского районного суда г. Мурманска, № 2-7661/2014 Октябрьского районного суда г. Мурманска, обзревавшихся в судебном заседании, а также судебными решениями по вышеуказанным делам, которые в силу статьи 61 ГПК РФ имеют преюдициальное значение, поскольку в рассмотрении дел участвовали лица, являющиеся сторонами процесса по данному делу, соответственно, установленные ими обстоятельства не подлежат доказыванию вновь и не могут оспариваться при настоящем рассмотрении.

Истцы в свою очередь являются собственниками жилых помещений в указанном многоквартирном доме (далее – МКД), что подтверждается также и вышеуказанными судебными решениями, и представленными свидетельствами о государственной регистрации права собственности на жилые помещения, сторонами ответчиков не оспаривалось.



Исходя из позиций сторон, истцы полагают, что постановление № 1510 от 18 июня 2013 года издавалось без учета отсутствия согласия собственников МКД на производство работ, предусмотренных проектом, разработанным для перевода квартиры Мазур И.Л. в нежилое помещение, соответственно, поскольку указанным лицом не были соблюдены нормы ЖК РФ, требующие проведения общего собрания собственников помещений МКД по вопросу возможности проведения работ, которыми затрагивается общедомовое имущество, то издание данного постановления и осуществление вышеуказанных работ незаконны.

В свою очередь ответчики не согласны с данным утверждением, полагая, что все нормы действующего жилищного законодательства были соблюдены, права истцов в отношении общедомового имущества не затронуты, и основания ставить под сомнение законность как постановления, так и проведенного переустройства помещения, принадлежащего Мазур И.Л., не имеется.

Действительно, согласно статье 23 ЖК РФ лицо, желающее перевести жилое помещение в нежилое обязано представить в уполномоченный орган местного самоуправления заявление о переводе помещения; правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения); поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение; подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Вышеизложенным подтверждается, что нормы статьи 23 ЖК РФ формально ответчиками были соблюдены. При этом и Администрация г. Мурманска и КГИОП Администрации г. Мурманска указывают, что оснований для отказа в переводе, предусмотренных в статье 24 ЖК РФ, не имелось, как и нарушений прав истцов, поскольку перевод квартиры 22 в нежилое помещение осуществлен законно, а нормы ЖК РФ не требуют представления доказательств того, что Мазур И.Л. осуществила согласование своих действий с иными собственниками путем проведения общего собрания. Кроме того, речь идет не о реконструкции, которая требует согласия всех собственников помещений, а о работах капитального характера, поэтому отсутствие решения собрания собственников, подтверждающее факт наличия согласия всех собственников, не имеет в данном случае значения.

Однако суд не может согласиться с указанной позицией в силу нижеследующего.

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

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, в состав общего имущества включаются, в том числе ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие



колонны и иные ограждающие конструкции).

В соответствии с частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, как и распоряжение этим имуществом, осуществляются по соглашению всех ее участников.

Частью 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Пунктами 1, 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, а также принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случаях же, 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 (ч. 3 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

При этом необходимо учитывать, что в соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией понимается **изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.**

При проведении перепланировки и переустройства жилых помещений не требуется согласия собственников помещений многоквартирного дома, за исключением случая, установленного частью 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации: 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.

Если такой перевод связан с необходимостью проведения работ по реконструкции дома либо с предоставлением заявителю в этих целях части общего земельного участка, при условии, что этот земельный участок передан в порядке, установленном статьей 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома, то в указанных случаях должны применяться нормы, которые предусматривают необходимость получения согласия всех собственников либо решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что, 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.



Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Сторона ответчиков ссылается на техническое заключение по результатам обследования, проведенное специалистами ММКУ «УКС», согласно которому Мазур И.Л. осуществила не реконструкцию, а работы капитального характера, что не требовало наличия согласия всех собственников помещений МКД исходя из буквального толкования ч. 3 ст. 36 ЖК РФ и ч. 2 ст. 40 ЖК РФ.

Однако суд, с учетом норм ст. 56, 59, 60 и 67 ГПК РФ в данном случае не принимает указанное заключение в качестве допустимого и относимого доказательства, поскольку оно представлено в незаверенном виде, наличие подписей неизвестных лиц на титульном листе нельзя рассматривать как таковое, тем более что должностное положение данных лиц и отношение к ММКУ «УКС» также неизвестны, подписи не заверены печатью учреждения, не ясно основание составления данного заключения, принимая во внимание, что ММКУ «УКС» является муниципальным казенным учреждением, в заключении отсутствует акт осмотра, само заключение не датировано. Кроме того, выводы данного заключения вступают в противоречие как с результатами обследования, зафиксированными в разделе 7, так и с вышеприведенной нормой статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, и с пояснениями ответчика Мазур И.Л. и с тем, что фактически проектная документация содержала в себе решение общего собрания от 20 декабря 2011 года, на повестку которого и выносился вопрос о согласовании реконструкции части фасада МКД.

Следовательно, считать, что в данном случае речь шла не о реконструктивных работах, оснований нет, доказательств обратного суду стороной ответчиков не представлено. Кроме того, при подобных обстоятельствах неясно, с какой целью ответчик Мазур И.Л. представляла в проектную организацию протокол общего собрания, которым подтверждалось стопроцентное согласие собственников с планируемыми проектом работами, учитывая через призму статьи 61 ГПК РФ, что решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 20 декабря 2011 года, которым подтверждалось наличие согласия собственников помещений дома на реконструкцию части фасада дома со строительством отдельного входа к жилому помещению 22, проведение работ по благоустройству придомовой территории и прочая, и которое было оформлено протоколом от указанного числа, представленным в проектную организацию Мазур И.Л., на самом деле не состоялось, поскольку признано недействительным решением Первомайского районного суда г. Мурманска. Следовательно, факт согласия собственников на проведение реконструктивных работ, которые были осуществлены Мазур И.Л., не подтвержден в установленном законом порядке, а это является основанием считать проектную документацию, представленную для получения разрешения на перевод помещения в нежилое, недействительной.

Суд также считает обоснованным указать, что в силу ст. 44 ЖК РФ, принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений,



сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта отнесены к компетенции общего собрания. Следовательно, даже при проведении Мазур И.Л. работ капитального характера, как поясняет Администрация г. Мурманска, следовало провести общее собрание и заручиться поддержкой если не всех собственников, как это предусмотрено в отношении реконструкции, то их большинства, однако данного действия Мазур И.Л. выполнено также не было.

Довод о том, что в силу Административного регламента отсутствовали основания для затребования от Мазур И.Л. документов, подтверждающих получение согласия собственников помещений МКД, судом также не принимается во внимание, поскольку в данном случае Администрации г. Мурманска и КГИТР Администрации г. Мурманска, как уполномоченному органу, следовало исходить не только из статьи 23 ЖК РФ, но и из общего смысла всего ЖК РФ в целом, которым регламентировано управление МКД и указано, что именно общее собрание собственников помещений дома является органом, определяющим судьбу общедомового имущества, иное влечет ущемление их прав и свобод как собственников помещений и общего имущества МКД.

Фактически, из произведенных Мазур И.Л. на основании постановления № 1510 от 18 июня 2013 года работ усматривается, что произведено разрушение части несущей стены многоквартирного дома путем увеличения ранее существовавшего оконного проема для обустройства отдельного входа, увеличения остальных оконных проемов. Установление отдельного входа привело к изменению порядка использования внешней стены дома, которая находится в общей долевой собственности собственников помещений в данном жилом доме, что также свидетельствует о реконструкции объекта в противовес доводам стороны ответчиков.

Обустройство козырька также повлекло нарушение целостности фасадной несущей стены, хотя суд и соглашается с доводами стороны ответчика Мазур И.Л. о том, что факт нарушения теплоизоляции в данном случае истцами не подтвержден в соответствии со статьей 56 ГПК РФ. Однако из представленных суду обеими сторонами фотографий усматривается, что довод истца Ушакова В.В. о том, что в силу капитального характера данного козырька квартиры на втором этаже дома стали более доступны извне, что можно расценивать как нарушение безопасности жилища, заслуживает внимания и принимается судом.

Производство данных работ привело к уменьшению общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, права и законные интересы которых затронуты этими изменениями, тогда как для изменения режима использования общего имущества в соответствии с требованиями статей 36, 40 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 6 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации необходимо согласие всех собственников помещений в жилом доме.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Согласно части 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в



порядке, устанавливаемом судом.

Кроме того, в силу положений статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав данного дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно кадастровой выписке о земельном участке, представленной суду стороной истцов, МКД находится на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0002057:31, внесенном в государственный кадастр недвижимости 16 августа 2002 года, то есть, еще до введения ЖК РФ, действие которого началось с 01 марта 2005 года. Следовательно, доводы стороны ответчика Администрации г. Мурманска о том, что земельный участок не принадлежит собственникам помещений МКД, а является муниципальной собственностью, несостоятельны, учитывая, что в самой выписке четко указано, что правообладателями являются собственники помещений МКД на праве общей долевой собственности.

В указанном случае собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Поскольку в данном случае устройство отдельного входа в помещение предполагает занятие части земельного участка под оборудование крыльца и лестницы, а также бетонированной дорожки, что ведет к невозможности использования участка в том размере, который существовал до обустройства входа в квартиру, собственник помещения 22 в доме 23/19 по ул. Софьи Перовской в г. Мурманске обязан был получить согласие собственников помещений в доме на распоряжение частью земельного участка.

Однако такого согласия всех собственников помещений в доме Мазур И.Л. получено не было, следовательно, оснований, в данном конкретном случае для перевода жилого помещения в нежилое не имелось, в связи с чем оспариваемое постановление администрации г. Мурманска № 1510 от 18 июня 2013 года о переводе жилого помещения - квартиры 22 первого этажа дома № 23/19 по улице Софьи Перовской в г. Мурманске - в нежилое помещение с целью использования его под офис, является незаконным и подлежит отмене.

В свою очередь все вышеизложенное указывает на то, что собственник помещения 22 Мазур И.Л. осуществила незаконные действия, повлекшие нарушения прав остальных собственников помещений МКД, соответственно, в силу статьи 305 ГК РФ, истцы имеют право требовать устранения нарушения их прав в данном случае путем возвращения общего имущества в первоначальное состояние.

Суд считает, что косвенно это подтверждается и решением Октябрьского районного суда г. Мурманска по гражданскому делу № 2-2027/2014, которым отказано в удовлетворении заявления Мазур И.Л. об оспаривании предписания ГЖИ Мурманской области, которым ей указывалось на необходимость получения согласия собственников помещений МКД на уменьшение размера общего имущества собственников помещений.



Стороной ответчика Мазур И.Л. не высказано возражений по вопросу трехмесячного срока для устранения нарушений, о котором заявлено истцами, суду он также представляется обоснованным.

Что касается возражений по поводу наличия пропуска срока на обращение в суд, то в данных правоотношениях применяется общий срок исковой давности, который исчисляется с момента, когда сторона истцов узнала или должна была узнать о нарушении своих прав и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права в силу статьи 200 ГК РФ. Учитывая, что работы по реконструкции фасада дома и иные связанные с этим действия начали осуществляться с лета 2013 года, что также установлено вступившим в силу решением Первомайского районного суда г. Мурманска от 11 марта 2014 года, то срок исковой давности следует исчислять с указанного момента. Доводы Администрации г. Мурманска о том, что в данном случае следует руководствоваться сроком, оговоренным в главе 25 ГПК РФ, не основаны на нормах закона.

Учитывая, что исковые требования к Мазур И.Л. неимущественного характера и госпошлина истцами не была оплачена, в силу статьи 103 ГПК РФ, с указанного ответчика подлежит взысканию в доход соответствующего бюджета госпошлина в размере 300 рублей, учитывая, что в силу норм Налогового кодекса РФ Администрация г. Мурманска освобождена от уплаты госпошлины.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 56, 57, 59, 60, 61, 67, 71, 103, 167, 194-198, 199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Исковые требования Голубовой Марии Васильевны, Злобиной Лидии Павловны, Молибога Татьяны Ивановны, Ушакова Владимира Валерьевича, Rogozina Евгения Николаевича к Администрации г. Мурманска, Мазур Ирине Леонидовне о признании незаконным постановления № 1510 от 18 июня 2013 года о переводе жилого помещения в нежилое, понуждении в возвращению общего имущества многоквартирного дома в первоначальное состояние - удовлетворить.

Признать постановление Администрации г. Мурманска № 1510 от 18 июня 2013 года о переводе жилого помещения – квартиры 22 в доме 23/19 по улице Софьи Перовской в г. Мурманске в нежилое – незаконным и отменить.

Обязать Мазур Ирину Леонидовну возвратить общее имущество многоквартирного дома 23/19 по улице Софьи Перовской в г. Мурманске в первоначальное состояние в течение трех месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с Мазур Ирины Леонидовны в доход соответствующего бюджета госпошлину в размере 300 (триста) рублей.

Решение может быть обжаловано в Мурманский областной суд через Октябрьский районный суд г. Мурманска в течение одного месяца со дня принятия в окончательной форме.

Председательствующий:  Н.В. Шуминова

