

**ДЕЛО № 2-2128/2022**

«27» января 2022 года

### **З А О Ч Н О Е Р Е Ш Е Н И Е**

**Именем Российской Федерации**

Всеволожский городской суд <адрес> в составе:

председательствующего судьи Гусевой Е.В.

при секретаре ФИОЗ,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Самолет УК» к ФИО1 о приведении общедомового имущества в первоначальное положение,

#### **УСТАНОВИЛ:**

ООО «Эрмитаж» обратилось в суд с иском к ФИО1 об обязанности привести общедомовое имущество, расположенное по адресу: <адрес>, в прежнее состояние, взыскании расходов по уплате государственной пошлины в размере № рублей. В обоснование требований ссылается на то, что ФИО1 является собственником жилого помещения по адресу: <адрес>, в котором произвела несанкционированное переоборудование общедомового имущества, выразившееся в несанкционированном вмешательстве собственника в конструкцию, выполненном с многочисленными нарушениями строительных требований. Которое повлекло за собой появление протечек в нижерасположенных витражных конструкциях, в связи с чем витражные остекления, расположенные ниже, были сняты с гарантийного обслуживания. Требования о приведении общедомового имущества в надлежащее состояние оставлены без удовлетворения.

Представитель истца в судебное заседание явился, исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Ответчик в судебное заседание не явился, судом принимались меры к надлежащему извещению, возражений на иск не представил.

С учетом мнения представителя истца, руководствуясь ст.ст. 167, 233 ГПК РФ суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика в порядке заочного производства.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, изучив и оценив собранные по делу доказательства в их совокупности по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд находит иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Частью 1.1 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Пункт 2 статьи 162 ЖК РФ определяет содержание обязанностей управляющей организации как услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, предусмотрено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов; е) поддержание архитектурного облика

многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Из приведенных норм жилищного законодательства следует, что право на обращение в суд с иском об устранении нарушений прав собственников помещений многоквартирного дома основано на выполнении управляющей компанией обязанностей по оказанию услуг собственникам с учетом определенных нормативным актом стандартов, предусматривающим обязанность содержания общедомового имущества с учетом прав и интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо обращается в орган, осуществляющий согласование, либо через многофункциональный центр с документами, указанными в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.

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 (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ).

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 оборудование (п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Согласно п. 2 раздела I "Определение состава общего имущества" Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 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 несущие конструкции).

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ).

Из материалов дела следует, что ФИО1 является собственником жилого помещения по адресу: <адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ подрядной организацией застройщика был произведен осмотр общедомового имущества в связи с заявлением собственника жилого помещения по адресу: <адрес> протечке витражных конструкций. В ходе осмотра выявлено несанкционированное вмешательство собственника <адрес> конструкцию витражного остекления, выполненное с многочисленными нарушениями строительных требований, которое повлекло появление протечек в нижерасположенных конструкциях остекления. Данное обстоятельство

послужило основанием для отказа подрядной организации ООО «Красный Квадрат» от гарантийного обслуживания данной конструкции.

Поскольку фасад дома относится к общедомовому имуществу, то для выполнения любых работ, связанных с демонтажом существующих и установкой новых элементов фасада, необходимо принять соответствующее решение на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Доказательств наличия такого решения материалы дела не содержат.

Управляющей организацией многоквартирного <адрес> является ООО «Самолет УК» на основании договора управления, заключенного по итогам общего собрания собственников помещений от ДД.ММ.ГГГГ.

Предписания о необходимости привести конструкцию витражного остекления в первоначальное (проектное) состояние оставлены ответчиком без удовлетворения.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказывать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований или возражений. Не использование стороной указанного диспозитивного права на представление возражений или доказательств в их обоснование влечет вынесение решения только по доказательствам, представленным другой стороной.

Ответчик в судебное заседание не явился, возражений на иск, а также доказательств в подтверждение возражений не представил.

Разрешая заявленные требования, суд, оценив собранные по делу доказательства в совокупности по правилам статьи 67 ГПК РФ, исходит из того, что вмешательство в витражную конструкцию многоквартирного дома произведено ответчиком без надлежащего оформления, без согласия собственников многоквартирного дома, в связи с чем приходит к выводу об удовлетворении требований истца об обязанности ответчика привести общедомовое имущество, расположенное по адресу: <адрес> прежнее состояние.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Согласно ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, пропорционально удовлетворенным исковым требованиям, в силу чего с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в размере № рублей.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199, 233- 237 ГПК РФ, суд

#### **Р Е Ш И Л:**

Обязать ФИО1 привести общедомовое имущество, расположенное по адресу: <адрес> прежнее состояние.

Взыскать с ФИО1 в пользу ООО «Самолет УК» расходы по уплате государственной пошлины в размере № рублей.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья Е.В. Гусева

*Мотивированное решение суда изготовлено ДД.ММ.ГГГГ*