



**Арбитражный суд Пермского края**  
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru  
Именем Российской Федерации  
**РЕШЕНИЕ**

г. Пермь

дело № А50-2614/2017

20 апреля 2018 года

Резолютивная часть решения объявлена 03 апреля 2018 года  
Решение в полном объеме изготовлено 20 апреля 2018 года

Арбитражный суд  
в составе судьи

Ю.Т. Султановой

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи  
Н.А. Климовой до перерыва, после перерыва секретарем судебного заседания  
А.С. Стерховой

рассмотрел в судебном заседании исковое заявление Администрации  
Ленинского района города Перми (ОГРН 1025900526277, ИНН 5902290057)

к ответчику - индивидуальному предпринимателю Жельвене Юлии  
Анатольевне (ОГРНИП 304590334500336, ИНН 590300386349)

об обязанности ответчика привести нежилое помещение, расположенное по  
адресу: г. Пермь, ул. Ленина, 72а с кадастровым номером 59:01:4410093:578  
в первоначальное положение, существовавшее до осуществления  
реконструкции, путем восстановления целостности несущей стены  
разделяющей помещения №78 и №79.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно  
предмета спора,

- 1) Департамент градостроительства и архитектуры администрации города  
Перми (ОГРН 1115902013061, ИНН 5902293820);
- 2) Товарищество собственников жилья «Стометровка»  
(ОГРН 1145958014400, ИНН 5903996374);
- 3) Публичное акционерное общество «Сбербанк России»  
(ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893);

4) Общество с ограниченной ответственностью «ПроектСтройКомплекс» (ОГРН 1105906001850, ИНН 5906098315).

В судебном заседании принимали участие от истца - Беспятых Кристина Анатольевна, доверенность №3 от 09 января 2017 года (л.д. 06 том 2, л.д. 40 том 4), от ответчика - Серякова Елена Юрьевна, адвокат, доверенность 59АА 1885546 от 13 марта 2018 года, от ТСЖ «Стометровка» - Логинов Даниил Сергеевич, доверенность от 01 февраля 2018 года, Кузовникова Ольга Александровна, доверенность б/н от 01 ноября 2016 года (л.д. 85 том 2), от Публичного акционерное общество «Сбербанк России» - Перевалов Михаил Петрович, доверенность б/н от 04 апреля 2017 года (л.д. 134-136 том 2), доверенность от 12 декабря 2017 года (л.д. 59-61 том 4).

Администрация Ленинского района города Перми (далее-истец) обратилась в арбитражный суд с иском заявлением к индивидуальному предпринимателю Жельвене Юлии Анатольевне (далее-ответчик) об обязанности ответчика привести нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Ленина, 72а с кадастровым номером 59:01:4410093:578 в первоначальное положение, существовавшее до осуществления реконструкции, путем восстановления целостности несущей стены разделяющей помещения №78 и №79.

Определением арбитражного суда от 09 февраля 2017 года к участию в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, привлечен Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми (ОГРН 1115902013061, ИНН 5902293820).

Определением арбитражного суда от 09 февраля 2017 года исковое заявление принято к производству, проведение предварительного судебного заседания назначено на 09 марта 2017 года.

Определением арбитражного суда от 09 марта 2017 года подготовка дела к судебному разбирательству окончена, проведение судебного разбирательства назначено на 27 апреля 2017 года (л.д. 08-09 том 2).

Определением арбитражного суда от 27 апреля 2017 года по ходатайству ответчика к участию в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Товарищество собственников жилья «Стометровка» (ОГРН 1145958014400, ИНН 5903996374), рассмотрение дела началось с самого начала, проведение предварительного судебного заседания назначено на 16 мая 2017 года (л.д. 38-40 том 2).

В предварительном судебном заседании 16 мая 2017 года объявлен перерыв на срок до 18 мая 2017 года по ходатайству лиц, участвующих в деле (протокол судебного заседания, л.д. 86 том 2).

Определением арбитражного суда от 18 мая 2017 года подготовка дела к судебному разбирательству окончена, проведение судебного

разбирательства назначено на 20 июня 2017 года (л.д. 87-88 том 2).

Определением арбитражного суда от 20 июня 2017 года к участию в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) по ходатайству ответчика на основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (л.д. 93-95 том 2).

Определением арбитражного суда от 20 июня 2017 года рассмотрение дела началось с самого начала, проведение судебного разбирательства назначено на 10 июля 2017 года (л.д. 93-95 том 2).

Определением арбитражного суда от 10 июля 2017 года подготовка дела к судебному разбирательству окончена, проведение судебного разбирательства назначено на 19 июля 2018 года (л.д. 102-104 том 2).

Определением арбитражного суда от 19 июля 2018 года для возможности урегулировать спор по ходатайству ответчика (л.д. 108 том 2), с учетом мнения иных лиц, участвующих в деле, проведение судебного разбирательства отложено на срок до 22 августа 2018 года на основании статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (л.д. 112-113 том 2).

Определением арбитражного суда от 22 августа 2018 года проведение судебного разбирательства отложено на срок до 29 августа 2017 года для возможности заявителю подготовить ходатайство о привлечении к участию в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (протокол судебного заседания, л.д. 137 том 2).

В судебном заседании 29 августа 2017 года объявлен перерыв на срок до 30 августа 2017 года (протокол судебного заседания, л.д. 138 том 2).

Определением арбитражного суда от 30 августа 2017 года к участию в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Общество с ограниченной ответственностью «ПроектСтройКомплекс» (ОГРН 1105906001850, ИНН 5906098315) (л.д. 139-140 том 2).

Определением арбитражного суда от 30 августа 2017 года рассмотрение дела началось с самого начала, проведение судебного разбирательства назначено на 21 сентября 2017 года (л.д. 139-140 том 2).

В судебном заседании 21 сентября 2017 года объявлен перерыв на срок до 28 сентября 2017 года, в связи с заявленным ходатайством ТСЖ «Стометровка» о назначении экспертизы (протокол судебного заседания).

Определением арбитражного суда производство по делу приостановлено, в связи с назначением строительно-технической экспертизы. Производство экспертизы поручено ООО «Центр экспертизы строительства», эксперт Ежова Елена Евгеньевна (л.д. 47-55 том 3).

Определением арбитражного суда от 30 января 2018 года производство по делу возобновлено, в материалы дела поступило заключение эксперта (л.д. 101-157 том 3).

Определением арбитражного суда от 30 января 2018 года производство по делу отложено на срок до 12 февраля 2018 года, на срок до 21 февраля 2018 года в целях вызова в судебное заседание эксперта на основании статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (л.д. 42-45 том 4).

Определением арбитражного суда от 21 февраля 2018 года проведение судебного разбирательства отложено на срок до 14 марта 2018 года по ходатайству истца, ТСЖ «Стометровка» для возможности представить в материалы дела дополнительные доказательства, по ходатайству ТСЖ «Стометровка» на срок до 27 марта 2018 года на основании статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании 27 марта 2018 года объявлен перерыв на срок до 03 апреля 2018 года (протокол судебного заседания).

Ответчик представил в материалы дела письменный отзыв на иск, просит в удовлетворении иска отказать (л.д. 14-15, 114-117 том 2).

Департамент градостроительства и архитектуры о времени и месте проведения судебного разбирательства уведомлен надлежащим образом (статья 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), в судебное заседание не явился, представил в материалы дела письменный отзыв на иск, просит иск удовлетворить, просит провести судебное разбирательство без участия представителя (л.д. 01-03, 10 том 2).

Товарищество собственников жилья «Стометровка» представило в материалы дела письменный отзыв на иск, поддерживает доводы истца, просит иск удовлетворить (л.д. 51, 110, 123 том 2).

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» представило в материалы дела письменный отзыв на иск, поддерживает позицию ответчика, просит в удовлетворении иска отказать.

Общество с ограниченной ответственностью «ПроектСтройКомплекс» о времени и месте проведения судебного разбирательства уведомлено надлежащим образом (статья 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), в судебное заседание не явилось, письменный отзыв на иск не представило.

Арбитражным судом установлено.

В качестве правового обоснования иска истец указал на статьи 222 ГК РФ, пункт 14 статьи 1, пункт 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статью 3 Федерального Закона №169-ФЗ от 17 ноября 1995 года «Об архитектурной деятельности», Федеральный закон №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Истец ссылается и на пункты 3.2, 3.4, 3.2.3.5 Типового положения о территориальном органе администрации города Перми, утвержденного решением Пермской городской Думы №7 от 29 января 2013 года.

Истец также указал Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах,

возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», пункты 23, 28).

В качестве фактических обстоятельств истец ссылается на то, что ответчик является собственником нежилых встроенных помещений в здании по улице Ленина, 72а города Перми, кадастровый (или условный) номер объекта: 57:01:4410093:578. Площадь объекта составляет 311, 8 кв.м., номера на поэтажном плане цокольный этаж -1-5, 1 этаж - 76-1, 77-82 (Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №59/001/140/2016-127931 от 20 октября 2016 года, л.д. 14 том 1).

Нежилые встроенные помещения технически описаны, о чем имеется паспорт, составленный по состоянию на 28 июля 2009 года МП «Бюро технической инвентаризации Ординского района» (Пермский филиал).

20 июля 2016 года при осуществлении функций муниципального контроля Департамент градостроительства и архитектуры с участием специалиста ООО «Бизнес-эксперт» осмотрели нежилые встроенные помещения в здании по улице Ленина, 72 а города Перми и выявили факт выполнения работ по реконструкции без разрешения на строительство, о чем оформлен акт осмотра здания (л.д. 16, 18, 19).

Истец отметил то, что по результатам осмотра комиссия установила выполнение ответчиком строительных работ по устройству проема в несущей стене.

При этом истец отметил то, что ответчик выполнил работы по разбору несущей части стены, которая разделяет, помещение №78 площадью 11, 6 кв.м и помещение №79 (работы по разбору несущей стены помещения №79).

В результате строительных работ образован проем, который обеспечивает доступ из помещения №78 в помещение №76-1 (номера помещений следуют из поэтажного плана).

По мнению истца, этот вид строительных работ изменил конфигурацию несущей стены.

Истец также отметил то, что нежилые помещения, принадлежащие ответчику, после выполнения строительных работ, названных выше, не соответствуют техническому состоянию объекта, составленному на 28 июля 2009 года МП «Бюро технической инвентаризации Ординского района» (Пермский филиал).

В обоснование довода о том, что ответчик выполнил строительные работы по реконструкции, истец представил в материалы дела заключение специалиста ООО «Бизнес-эксперт» от 07 июля 2016 года.

Объект исследования - принадлежащие ответчику нежилые встроенные помещения, расположенные по адресу: Пермский край, город Пермь, Ленинский район, улица Ленина, 72 «а» (л.д. 35 том 1) (л.д. 48-53 том 1).

Цель исследования - оценка технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованием технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объекта требованиям проектной документации. В процессе

исследования определена категория технического состояния несущих конструкций в соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

По результатам осмотра специалисты установили то, что техническое состояние нежилых помещений, принадлежащих ответчику, расположенных по указанному выше адресу, соответствует работоспособному состоянию, согласно СП 13-102-2003. Нежилые помещения, названные выше, по мнению специалистов реконструированы, так как, устроен проем в несущей стене. Кроме того, специалисты отметили то, что помещения не соответствуют противопожарным требованиям (л.д. 21, 23, 59 том 1).

Истец также представил в материалы дела градостроительную справку от 11 октября 2016 года №403031 (лист 5).

Истец ссылается на то, что выполненные истцом работы в здании создают реальную угрозу жизни и здоровью неопределенному кругу лиц.

До момента обращения в суд истец направил ответчику претензию с требованием привести нежилые помещения в первоначальное положение, существовавшее до осуществления реконструкции в тридцатидневный срок (претензия от 18 ноября 2016 года №СЭД-26-01-17-82).

Истец просит привести названное выше нежилое помещение в первоначальное положение, существовавшее до осуществления реконструкции, путем восстановления целостности несущей стены разделяющей помещения №78 и №79.

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Перми в обоснование возражений по доводам ответчика ссылается на статьи 36, 38, 40, 44, 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункт 6.2 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Третье лицо ссылается на то, что ответчик выполнил работы по устройству проема в несущей стене в названных выше нежилых помещениях путем разбора части несущей стены разделяющей помещения №78 и помещения №79. При этом несущая стена относится к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, так как, обслуживает более одного помещения, а именно, многоквартирный дом в целом, что не могло не изменить технические характеристики помещения (параметры общего имущества многоквартирного дома).

Третье лицо отметило то, что истец выступает в защиту охраняемых законом публичных интересов на основании статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положения о территориальных органах администрации города Перми, утвержденных решением Пермской городской Думы №7 от 29 января 2013 года (пункт 3.2.3.5). Соответственно, истец имел право обратиться в арбитражный суд с иском к ответчику, спорный объект расположен на территории города Перми. Третье лицо поддерживает позицию истца, требования истца считает правомерными, так как, строительные работы выполнены истцом с нарушением закона, а именно, без разрешения на строительство,

Товарищество собственников жилья «Стометровка» поддерживает иск, отметило то, что выполненные ответчиком строительные работы нарушают права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, снижает уровень безопасности проживания в доме. По мнению ответчика, в процессе реконструкции, которая выполнена ответчиком в период с 2000 года по 2013 год, помещение №79 на поэтажном плане стало помещением №78 на плане. В помещении №79 (сведения из технического паспорта на 2000 год) или в том же помещении №78 (сведения из кадастрового паспорта на 2013 год) выполнена реконструкция двух несущих стен, что привело к изменению проемов, то есть, изменило параметры помещения и несущую нагрузку на стены дома, изменилась целостность несущих конструкций дома.

Кроме того, третье лицо ссылается на то, что в помещение №78 (сведения из кадастрового паспорта на 2013 год) необходим постоянный доступ, в связи с необходимостью обслуживания коммуникаций, которые проходят под потолком в спорном помещении. При этом третье лицо указало то, что спорное помещение находится в цокольном этаже (л.д. 51 том 2).

По мнению третьего лица, выполненные ответчиком спорные строительные работы, нарушают права собственников помещений многоквартирного дома, снижают уровень безопасности проживания в доме, результат работы затрагивает конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства, так как, изменилась целостность несущих конструкций дома. Третье лицо отметило то, что несущая стена многоквартирного дома входит в состав общего имущества. По мнению третьего лица, в связи с выполненными ответчиком работами, уменьшена площадь общего имущества многоквартирного дома (письменный отзыв на иск, л.д. 110 том 2).

Возражая по иску, ответчик ссылается на то, что после приобретения спорных нежилых помещений во внутренней несущей стене на основании проектной документации выполнил строительные работы по оборудованию дверного проема, по результатам которых, соединены два смежных помещения, принадлежащие ответчику.

По мнению ответчика, результат выполнения строительных работ не привел к снижению несущей способности стен нежилых помещений, здания в целом. При этом ответчик отметил то, что техническое состояние стен нежилых помещений, соответствует работоспособному состоянию (СП 13-102-2003). Кроме того, ответчик указал то, что результат работ не привел к снижению работоспособности конструкции, к отклонению колонн от вертикальной плоскости (СП 13-102-2003). По мнению ответчика, техническое состояние помещений, которые связаны с несущими конструкциями, соответствует работоспособному состоянию, по результатам работ не выявлено признаков снижения несущих способностей соответствующих конструкций.

Ответчик отметил то, что дверной проем был необходим для дальнейшего использования помещения №78. При этом ответчик

отметил то, что аналогичный дверной проем имелся в противоположной стороне помещения. Таким образом, по мнению ответчика, не изменился объем общего имущества многоквартирного жилого дома.

Ответчик указал и то, что помещение представляет собой помещение венткамеры, внутри помещения имеются коммуникации многоквартирного жилого дома, доступ к которым обеспечивается только через существующих в настоящее время дверной проем в помещениях №78 и №76. Соответственно, доступ к этим помещениям будет закрыт, что приведет к невозможности безопасной эксплуатации этих коммуникаций.

В обоснование возражений по иску, ответчик представил в материалы дела заключение специалиста ООО «ГРАНД ТЭОН» «Техническое заключение по результатам обследования дверного проема во внутренней стене нежилого помещения цокольного этажа здания, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Ленина, 72А (л.д. 56-84 том 2).

Период обследования - апрель 2017 года. Объект исследования - дверной проем площадью 11,6 кв.м. во внутренней стене нежилого помещения цокольного этажа по адресу: г. Пермь, ул. Ленина, 72а.

Как указывает специалист, обследуемый проем расположен во внутренней несущей стене толщиной 510 мм, стена является несущей конструкцией для элементов лестничной клетки жилого дома, кирпичная кладка выполнена из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе, высота обследуемого проема (от пола до низа перемычки) 2,5 м, ширина 1 м.

Специалист отметил то, что выполнен визуальный осмотр строительных конструкций здания с определением их технического состояния по внешним признакам (л.д. 63 том 2). Специалист выполнил фотофиксацию обследуемого объекта (л.д. 80-82 том 2).

Специалист отметил то, что на момент проведения обследования явных дефектов и следов повреждений (разрушения), свидетельствующих о снижении несущей способности конструкции стены лестничной клетки, а также изменения параметров по надежности и безопасности эксплуатации конструкции стены, не выявлено (л.д. 66 том 2).

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» поддерживает позицию ответчика.

С учетом доводов лиц, участвующих в деле, по ходатайству ТСЖ «Стометровка» назначена экспертиза, по результатам которой в материалы дела поступило заключение эксперта ООО «Центр экспертизы строительства» (л.д. 102-157 том 3). Как видно из заключения, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

По результатам исследования, эксперт пришел к выводу о том, что работы по устройству проема во внутренней несущей стене жилого дома в городе Перми по улице Ленина, 72 а, принадлежащие ответчику, являются реконструкцией (л.д. 149 том 3).



Эксперт отметил то, что в результате устройства проема во внутренней несущей стене жилого дома конструктивные характеристики надежности и безопасности здания затрагиваются. При этом эксперт ссылается на то, что устройство дверного проема на несущую способность конструктивных элементов здания не повлияло (страницы 41 заключения, с учетом внесенных экспертом исправлений - ходатайство от 22 февраля 2018 года, исх. №1328 от 21 февраля 2018 года).

Эксперт также указал то, что работы по устройству проема во внутренней несущей кирпичной стене в помещении, расположенном на цокольном этаже жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. Ленина, 72а, не соответствуют действующим нормам и правилам в области строительства в части качества выполненных работ.

Эксперт установил наличие отступлений от проекта.

При этом эксперт отметил то, что в местах соединения металлических планок со швеллерами эксперт установил неравномерность шва.

Эксперт установил то, что на поверхности сварного шва имеются прожоги, наплывы, местами сужение, перерывы сварного соединения, что не соответствует требованиям пункта 10.2.5, пункта 10.4.4, Таблице №10.7 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» (11), п. 12.16, п. 12.20, п. 12.28 СП 53-101-98 «Изготовление и контроль качества стальных строительных конструкций» (14), пункта 4.10.3, пункта 4.10.4, пункта 4.10.8 ГОСТ 23118-2012 «Конструкции стальные строительные. Общие технические условия» (21).

Эксперт также установил неравномерность шва в местах соединения металлических планок со швеллерами, установил то, что сварной шов сопряжен не на всю длину планок со швеллерами, количество соединительных планок - менее проектного, поверхность металлической перемычки не оштукатурена, что не соответствует требованиям п.4.1.1 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» (11), проекту (шифр 45-06/ПР), выполненного ООО «ПроектСтройКомплекс» (л.д. 154 том 3).

По мнению эксперта, обследуемый проем в нежилом помещении, является безопасным для здоровья и жизни граждан (л.д. 154-155 том 3).

Истец, ТСЖ «Стометровка» с заключением эксперта согласны в части вывода о том, что выполненные ответчиком работы на объекте являются реконструкцией. Истец и ТСЖ «Стометровка» также согласны с выводом эксперта о том, что в результате устройства проема во внутренней несущей стене жилого дома затрагиваются конструктивные характеристики надежности и безопасности здания о том, что устройство проема в несущей стене влияет на несущую способность конструктивных элементов здания. Кроме того, истец и ТСЖ «Стометровка» согласны с выводом эксперта о том, что работы по устройству проема во внутренней несущей кирпичной стене в помещении, расположенном на цокольном этаже жилого дома не соответствуют действующим нормам и правилам в области строительства в части качества выполненных работ.

При этом истец и ТСЖ «Стометровка» не согласны с выводом эксперта о том, что выполненные ответчиком работы по устройству дверного проема не повлияли на несущую способность конструктивных элементов здания.

Ответчик не согласен с выводами эксперта, считает заключение необоснованным доказательством по делу. Ходатайство о проведении повторной, дополнительной экспертизы не заявил.

Ответчик отметил то, что выполненные работы на объекте относятся к работам по перепланировке объекта, не угрожают надежности, безопасности здания в целом. По мнению ответчика, истец не представил в материалы дела доказательства, подтверждающие угрозу жизни и здоровью граждан.

Публичное акционерно общество «Сбербанк России» представило в материалы дела письменные пояснения на заключение эксперта, с выводами эксперта не согласны (л.д. 52-54 том 4).

По мнению третьего лица, спорные работы по устройству дверного проема в доме относятся к перепланировке, результат работ не снизил несущую способность конструктивных элементов здания.

Согласно части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

По смыслу указанной нормы избранный истцом способ защиты должен соответствовать характеру нарушения и обеспечить восстановление нарушенного или оспариваемого права. Требование истца о приведении здания в первоначальное состояние, является крайней мерой гражданско-правовой ответственности лица, осуществившего реконструкцию.

Согласно абзацу 3 статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Одним из способов восстановления положения, существовавшего до нарушения права, применительно к самовольно реконструируемым объектам является приведение их технических характеристик в первоначальное состояние.

Лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние (пункт 3 статьи 25 Федерального закона от 17 ноября 1995 года №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном

участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 с названной статьи.

Согласно пункту 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до реконструкции.

По смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и приведенных разъяснений созданием нового объекта является изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости (высоты, площади, этажности и пр.).

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) считается 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. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных часть 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, выдача разрешения на строительство не требуется, в частности, в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации (часть 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Как следует из заключения эксперта, и было указано выше, ответчик выполнил строительные работы, что ответчик не оспорил.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности, в том числе, заключения специалистов, эксперта, арбитражный суд делает вывод о том, что в результате выполненных ответчиком работ на объекте изменены параметры объекта капитального строительства (статья 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, арбитражный суд делает вывод о том, что выполненные ответчиком работы относятся к реконструкции объекта капитального строительства.

Оценив заключение эксперта, суд делает вывод о том, что заключение эксперта является обоснованным, закону не противоречит.

Оценив заключение эксперта по результатам судебной строительной технической экспертизы, выводы иных специалистов, доводы лиц, участвующих в деле, по результатам работ произведены изменения, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства (статья 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Доказательства, опровергающие выводы названных выше исследований, на которые ссылается истец и ТСЖ «Стометровка» и не подтверждающие изменение конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объекта, ответчик в материалы дела не представил (статьи 65-68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, в материалы дела представлено достаточно доказательств, подтверждающих необходимость получения разрешения на строительство при проведении работ в принадлежащих ответчику помещениях (часть 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Как следует из пояснений, ответчик не обращался за выдачей соответствующего разрешения.

Согласно разъяснениям, отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку (пункт 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №22 от 29 апреля 2010 года

«О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, законом возможность сноса самовольной постройки связывается не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на ее строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по совокупности, **заключение эксперта**, по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд также делает вывод о том, что ответчик выполнил работы самовольно, с существенным нарушением градостроительных, строительных норм и правил, действующих на время выполнения этих работ. Суд также делает вывод о том, что выполнение строительных работ для соответствующих целей на объекте, результат спорных работ, нарушает или нарушит в дальнейшем права и охраняемые интересы иных лиц, создаст угрозу жизни и здоровью граждан.

Иного ответчик не доказал (статьи 65-68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Довод ответчика, Публичного акционерного общества «Сбербанк России» о том, что в результате названного выше изменения здания не превышены предельные параметры разрешенного строительства, судом отклоняется, так как противоречит материалам дела.

Как было указано выше, разрешение на строительство ответчик не получил.

Довод ответчика, Публичного акционерного общества «Сбербанк России» о том, что в результате названного выше изменения здания не затронуты конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания, также отклоняется, так как, противоречит материалам дела, в том числе, заключению эксперта.

Довод ответчика о том, что ранее в спорном помещении, которое приобрел ответчик, существовал дверной проем, судом отклоняется, так как, это обстоятельство не может являться достаточным, самостоятельным основанием для иных выводов суда, в том числе, о том, что спорные работы относятся к перепланировке объекта на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Возражая по доводам истца, ТСЖ «Стометровка», ответчик, Публичное акционерно общество «Сбербанк России» не представили в материалы дела доказательства, позволяющие суду сделать вывод о том, что выполненные ответчиком работы не снижает несущей способности стен. При этом названное выше заключение специалиста, на которое ссылается ответчик, таким доказательством не является.

Ходатайство о назначении повторной, дополнительной экспертизы суду лица, участвующие в деле, не заявили. Таким образом, суд не может сделать вывод о том, что результат строительных работ на объекте не угрожает жизни и здоровью граждан.

Иные доводы ответчика судом отклоняются, так как, противоречат закону.

На основании изложенного, сохранением результата выполненных ответчиком работ нарушаются законные права и интересы истца в публично-правовой сфере, а именно, право муниципального образования на управление и контроль на территории городского поселения.

Сохранение результата работ в существующем состоянии нарушает права и законные интересы истца, ТСЖ «Стометровка», а также нарушает публичные права истца на осуществление управления и контроля на своей территории.

В соответствии с Типовым положением о территориальном органе администрации города Перми, утвержденным решением Пермской городской Думы от 29 января 2013 года №7, Администрация в сфере градостроительной деятельности осуществляет определенные функции, в том числе, Администрация также предъявляет в суд иски о приведении объекта капитального строительства в первоначальное положение, существовавшее до осуществления реконструкции (пункт 3.2.3.5).

Требование истца о приведении нежилых помещений в первоначальное состояние соответствует объему защищаемого права (статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации). Иного ответчик не доказал.

На основании изложенного требования истца являются правомерными, иск следует удовлетворить.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

При обращении в арбитражный суд истец не оплатил государственную пошлину по иску, так как, освобожден от ее оплаты.

Государственная пошлина по иску относится на ответчика, составляет

6 000, 00 руб., взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета.

Расходы по оплате экспертизы по делу относятся на ответчика, так как, судебный акт принят не в пользу ответчика. Стоимость экспертизы составляет 55 000, 00 руб. Третье лицо оплатило судебные расходы, связанные с назначением экспертизы, о чем в материалы дела представлено платежное поручение №292 от 20 сентября 2017 года (л.д. 30 том 3).

Руководствуясь статьями 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Пермского края

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Обязать индивидуального предпринимателя Жельвене Юлию Анатольевну (ОГРНИП 304590334500336, ИНН 590300386349) привести нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Ленина, 72а с кадастровым номером 59:01:4410093:578 в первоначальное положение, существовавшее до осуществления реконструкции, путем восстановления целостности несущей стены разделяющей помещения №78 и №79.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Жельвене Юлии Анатольевны (ОГРНИП 304590334500336, ИНН 590300386349) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6000 руб. 00 коп.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Жельвене Юлии Анатольевны (ОГРНИП 304590334500336, ИНН 590300386349) в пользу товарищества собственников жилья «Стометровка» (ОГРН 1145958014400, ИНН 5903996374) расходы на оплату услуг по проведению экспертизы в размере 55 000 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Пермского края.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить соответственно на Интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда [www.17aas.arbitr.ru](http://www.17aas.arbitr.ru).

Судья

Ю.Т. Султанова



## СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 17АП-8087/2018-ГК

г. Пермь

23 июля 2018 года

Дело № А50-2614/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 16 июля 2018 года.  
Постановление в полном объеме изготовлено 23 июля 2018 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего Макарова Т.В.,  
судей Зелениной Т.Л., Скромовой Ю.В.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Муравьевой Е.С.,  
при участии:  
от истца, Администрации Ленинского района г. Перми – Беспятых К.А.,  
доверенность от 09.01.2018, служебное удостоверение;  
от ответчика, ИП Жельвене Ю.А. – Серякова Е.Ю., доверенность от 13.03.2018,  
удостоверение адвоката;  
(лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения дела извещены  
надлежащим образом в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального  
кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), в том числе публично, путем  
размещения информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-  
сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда)  
рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу ответчика,  
индивидуального предпринимателя Жельвене Юлии Анатольевны,  
на решение Арбитражного суда Пермского края от 20 апреля 2018 года,  
принятое судьей Ю.Т. Султановой,  
по делу № А50-2614/2017  
по иску Администрации Ленинского района города Перми (ОГРН  
1025900526277, ИНН 5902290057)  
к индивидуальному предпринимателю Жельвене Юлии Анатольевне (ОГРНИП  
304590334500336, ИНН 590300386349)  
третьи лица: Департамент градостроительства и архитектуры Администрации  
города Перми (ОГРН 1115902013061, ИНН 5902293820), Товарищество  
собственников жилья «Стометровка» (ОГРН 1145958014400, ИНН 5903996374),  
публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195,



ИНН 7707083893), общество с ограниченной ответственностью «ПроектСтройКомплекс» (ОГРН 1105906001850, ИНН 5906098315) о приведении нежилого помещения в состояние, существовавшее до осуществления реконструкции, установил:

Администрация Ленинского района города Перми обратилась в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Жельвене Юлии Анатольевне, требу возложить на ответчика обязанность привести нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Ленина, 72а, с кадастровым номером 59:01:4410093:578, в первоначальное положение, существовавшее до осуществления реконструкции, путем восстановления целостности несущей стены разделяющей части помещения под номерами №78 и №79.

Иск основан на том, что реконструкция нежилого помещения произведена в отсутствие необходимых разрешений, могут влиять на характеристики надежности и безопасности объекта.

Ответчик возражал против иска, указывая, что срок между обнаружением нарушений и подачей иска в суд недостаточен для получения необходимых строительных разрешений, обустройство проема между помещениями № 78 и № 79 не повлияло на качества несущей стены, проект работ был выполнен компетентной организацией, ответчик обратился к собственникам многоквартирного дома за одобрением проведенных работ.

К участию в деле в порядке ст. 51 АПК РФ в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора судом были привлечены Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Перми, Товарищество собственников жилья «Стометровка», публичное акционерное общество «Сбербанк России», общество с ограниченной ответственностью «ПроектСтройКомплекс».

Решением Арбитражного суда Пермского края от 20 апреля 2018 года исковые требования удовлетворены, на индивидуального предпринимателя Жельвене Юлию Анатольевну возложена обязанность привести нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Ленина, 72а с кадастровым номером 59:01:4410093:578 в первоначальное положение, существовавшее до осуществления реконструкции, путем восстановления целостности несущей стены разделяющей помещения №78 и №79.

Ответчик обжаловал решение суда в апелляционном порядке, просит решение отменить, отказать в удовлетворении исковых требований. В апелляционной жалобе указывает, что эксперты не выявили дефектов в стенах здания и снижения несущих способностей, работы по обустройству дверного проема являлись вынужденными, эксплуатация помещения № 78 была невозможна, поскольку иной дверной проем был заложен предыдущим собственником. Настаивает на том, что работы выполнены в соответствии с проектом, выполненным компетентными специалистами, оспаривает выводы

эксперта Ежова Е.Е. о влиянии проема на несущую способность конструкций дома. Полагает, что работы по обустройству дверного проема в несущей стене не могут быть отнесены к реконструкции. Настаивает на отсутствии у администрации района права на иск.

В отзыве на апелляционную жалобу истец поддерживает выводы, сделанные судом первой инстанции, просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Третье лицо ПАО «Сбербанк России» в представленном суде отзыве просит решение отменить, отказать в удовлетворении исковых требований. Настаивает на том, что реконструкция объекта недвижимости произведена не была, имела место перепланировка, что не требует получения разрешений на строительство, возникновение угрозы для жизни доказательно не подтверждено, несущая способность стены обеспечена.

Третье лицо, Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Перми в отзыве на апелляционную жалобу истец поддерживает выводы, сделанные судом первой инстанции, просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения, указывает, что Администрация Ленинского района вправе обращаться с указанным иском в соответствии с Положением о территориальных органах администрации города Перми, утвержденным решением Пермской городской Думы от 29.01.2013 № 7.

В судебном заседании апелляционного суда представитель ответчика Серякова Е.Ю. поддержала доводы и требования, изложенные в апелляционной жалобе.

Представитель истца Беспятовых К.А. просила решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения, придерживалась доводов, изложенных в отзыве на иск.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, что в силу части 3 статьи 156 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения жалобы в их отсутствие.

Законность и обоснованность решения суда первой инстанции проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в соответствии со статьями 266, 268 АПК РФ.

Суд апелляционной инстанции, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, с учетом доводов сторон, по правилам, предусмотренным ст. 71 АПК РФ, считает, что оснований для изменения или отмены судебного акта и удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

Как следует из материалов дела, ИП Жельвене Ю.А. является собственником нежилых встроенных помещений на цокольном и первом этажах дома 72а по улице Ленина в городе Перми, кадастровый (или условный) номер объекта: 57:01:4410093:578.

Площадь объекта составляет 311,8 кв.м, номера на поэтажном плане: на цокольном этаж- 1-5, на первом этаже 76-1, 77-82 (Выписка из Единого

государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №59/001/140/2016-127931 от 20 октября 2016 года, том 1 л.д. 14).

Нежилые встроенные помещения технически описаны, о чем имеется паспорт, составленный по состоянию на 28 июля 2009 года МП «Бюро технической инвентаризации Ординского района» (Пермский филиал).

При осуществлении функций муниципального контроля 20.07.2016 Департаментом градостроительства и архитектуры с привлечением специалиста ООО «Бизнес-эксперт» был произведён осмотр нежилых встроенных помещений в здании по улице Ленина, 72, а города Перми, в ходе которого был выявлен факт выполнения работ по устройству проема в несущей стене без разрешения на строительство: ответчиком выполнены работы по разбору несущей части стены, которая разделяет, помещение №78 площадью 11,6 кв.м и помещение №79, в результате которых образован проем, который обеспечивает доступ из помещения №78 в помещение №76-1 (том 1, л.д. 16-19).

Нежилые помещения после выполнения указанных строительных работ не соответствуют техническому состоянию объекта, составленному на 28 июля 2009 года МП «Бюро технической инвентаризации Ординского района» (Пермский филиал).

Согласно части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

По смыслу указанной нормы избранный истцом способ защиты должен соответствовать характеру нарушения и обеспечить восстановление нарушенного или оспариваемого права. Требование истца о приведении здания в первоначальное состояние, является крайней мерой гражданско-правовой ответственности лица, осуществившего реконструкцию.

Согласно абзацу 3 статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Одним из способов восстановления положения, существовавшего до нарушения права, применительно к самовольно реконструируемым объектам является приведение их технических характеристик в первоначальное состояние.

Лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние (пункт 3 статьи 25 Федерального закона от 17 ноября 1995 года № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке,

не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 с названной статьи.

Согласно пункту 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до реконструкции.

По смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и приведенных разъяснений созданием нового объекта является изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости (высоты, площади, этажности и пр.).

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) считается 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. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных часть 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации (часть 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом (пункт 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В подтверждение того, что ответчик выполнил строительные работы по реконструкции, истец представил в материалы дела заключение специалиста ООО «Бизнес-эксперт» от 07 июля 2016 года по строительно-технической экспертизе нежилых встроенных помещений, расположенных по адресу: Пермский край, город Пермь, Ленинский район, улица Ленина, 72 «а» (том 1, л.д. 21-142), выполненное с целью оценки технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованием технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объекта требованиям проектной документации, в соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

По результатам осмотра специалистами было установлено, что техническое состояние нежилых помещений, принадлежащих ответчику, расположенных по указанному выше адресу, соответствует работоспособному состоянию, согласно СП 13-102-2003. Нежилые помещения, по мнению специалистов, реконструированы, поскольку устроен проем в несущей стене. Кроме того, специалисты отметили то, что помещения не соответствуют противопожарным требованиям (том 1, л.д. 21, 23, 59).

Ответчик представил в материалы дела заключение специалиста ООО «ГРАНД ТЭОН» «Техническое заключение по результатам обследования дверного проема во внутренней стене нежилого помещения цокольного этажа здания, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Ленина, 72а (том 2, л.д. 56-84), относительно дверного проема площадью 11, 6 кв.м. во внутренней стене нежилого помещения цокольного этажа по адресу: г. Пермь, ул. Ленина, 72а.

Как указывает специалист, обследуемый проем расположен во внутренней несущей стене толщиной 510 мм, стена является несущей конструкцией для элементов лестничной клетки жилого дома, кирпичная кладка выполнена из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе, высота обследуемого проема (от пола до низа перемычки) 2,5 м, ширина 1 м.

Специалист отметил то, что на момент проведения обследования явных дефектов и следов повреждений (разрушения), свидетельствующих о снижении несущей способности конструкции стены лестничной клетки, а также изменения параметров по надежности и безопасности эксплуатации конструкции стены, не выявлено (том 2, л.д. 66).

С учетом доводов лиц, участвующих в деле, по ходатайству ТСЖ «Стометровка» назначена экспертиза, по результатам которой в материалы дела поступило заключение эксперта ООО «Центр экспертизы строительства»

(том 3, л.д. 102-157).

По результатам исследования, эксперт пришел к выводу о том, что работы по устройству проема во внутренней несущей стене жилого дома являются реконструкцией (том 3, л.д. 149).

Согласно выводам эксперта в результате устройства проема во внутренней несущей стене жилого дома затрагиваются конструктивные характеристики надежности и безопасности здания, однако устройство дверного проема на несущую способность конструктивных элементов здания не повлияло, обследуемый проем в нежилом помещении, является безопасным для здоровья и жизни граждан (том 3, л.д. 155-157).

При этом эксперт указал, что работы по устройству проема во внутренней несущей кирпичной стене в помещении, расположенном на цокольном этаже жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. Ленина, 72а, не соответствуют действующим нормам и правилам в области строительства в части качества выполненных работ.

В частности, эксперт установил наличие отступлений от проекта, обнаружил неравномерность шва в местах соединения металлических планок со швеллерами, установил то, что сварной шов сопряжен не на всю длину планок со швеллерами, количество соединительных планок - менее проектного, поверхность металлической перемычки не оштукатурена, что не соответствует требованиям п.4.1.1 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» (11), проекту (шифр 45-06/ПР), выполненного ООО «ПроектСтройКомплекс» (том 3, л.д. 154).

Доказательства, опровергающие выводы названных выше исследований, ответчик в материалы дела не представил.

Оценив совокупность представленных в материалы дела доказательства, в том числе, заключения специалистов, эксперта, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что в результате выполненных ответчиком работ на объекте изменены параметры объекта капитального строительства, и выполненные ответчиком работы затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства.

Отсутствие в настоящий момент повреждений и деформаций не означает что допущенное ответчиком воздействие на несущую стену не проявит себя в будущем негативным разрушающим образом, поэтому доводы ответчика и третьего лица о противоречиях в выводах эксперта подлежат отклонению.

Таким образом, сохранение результата работ в существующем состоянии нарушает права и законные интересы истца, ТСЖ «Стометровка», а также нарушает публичные права истца на осуществление управления и контроля на своей территории.

В материалы дела представлены достаточные доказательства необходимости получения разрешения на строительство при проведении работ в принадлежащих ответчику помещениях (часть 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), за выдачей которых ответчик не обращался.

Вопреки доводам ответчика и третьего лица, в соответствии с Типовым положением о территориальном органе администрации города Перми, утвержденным решением Пермской городской Думы от 29 января 2013 года № 7 (пункт 3.2.3.5), Администрация района осуществляет определенные функции в сфере градостроительной деятельности, в том числе, предъявляет в суд иски о приведении объекта капитального строительства в первоначальное положение, существовавшее до осуществления реконструкции.

Таким образом, заявленные Администрацией Ленинского района города Перми исковые требования подлежали удовлетворению.

Апелляционный суд считает, что судом первой инстанции при рассмотрении дела установлены и исследованы все существенные для принятия правильного решения обстоятельства, им дана надлежащая правовая оценка, выводы, изложенные в судебном акте, основаны на имеющихся в деле доказательствах, соответствуют фактическим обстоятельствам дела и действующему законодательству.

Нарушений норм материального и процессуального права, которые в соответствии со статьей 270 АПК РФ являются основаниями к отмене или изменению судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

Судебные расходы, связанные с рассмотрением апелляционной жалобы, в соответствии со статьей 110 АПК РФ должны быть отнесены на ее подателя.

Руководствуясь статьями 176, 258, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Пермского края от 20 апреля 2018 года по делу № А50-2614/2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, через Арбитражный суд Пермского края.

Председательствующий

Т.В. Макаров

Судьи

Т.Л. Зеленина

Ю.В. Скромова