



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

15 сентября 2023 года

Дело № А56-42522/2023

Резолютивная часть решения объявлена 12 сентября 2023 года.
Полный текст решения изготовлен 15 сентября 2023 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Вареникова А.О.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Ивановой Н.Н.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Администрация Центрального района Санкт-Петербурга (адрес: 191167, г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 176А, ОГРН: 1037843045701, ИНН 7825660628, дата регистрации 17.07.1997);

ответчик: общество с ограниченной ответственностью фирма «ФЕБ» (адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, Садовая ул., дом 28-30, корпус 1, помещение 22-Н ч 23, ОГРН: 1069847480867, ИНН: 7840338221, дата регистрации: 27.04.2006)

третье лицо: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, Ломоносова площадь, дом 1, ОГРН: 1037843025527, ИНН: 7832000069 дата регистрации: 31.01.2003.)

об обязанности ответчика привести планировку помещения 8-Н в доме 51 лит. А по Невскому проспекту Санкт-Петербурга, в прежнее состояние в соответствии с планом согласно выписке из ЕГРН от 23.06.2022 №КУВИ-001/2022-101675604 и в соответствии с требованиями ФЗ от 25.06.2022 №73-ФЗ в течение 3 месяцев с даты вступления решения суда в законную силу,

при участии

- от истца: Расторгуева Я.И. по доверенности от 29.12.2022,

- от ответчика: не явились, извещены,

- от третьего лица: не явились, извещены,

установил:

Администрация Центрального района Санкт-Петербурга (далее – истец, Администрация) обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью фирма «ФЕБ» (далее – ответчик, Общество, ООО фирма «ФЕБ») о приведении планировки помещения 8-Н в доме 51 лит. А по Невскому проспекту Санкт-Петербурга, в прежнее состояние в соответствии с планом согласно выписке из ЕГРН от 23.06.2022 №КУВИ-001/2022-101675604 и в соответствии с требованиями ФЗ от 25.06.2022 №73-ФЗ в течение 3 месяцев с даты вступления решения суда в законную силу.

Определением суда от 02.06.2023 исковое заявление принято, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по государственному контролю использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга (далее – Комитет, КГИОП); возбуждено производство по делу, назначены предварительное судебное и судебное заседания.

В судебное заседание представитель истца явился, заявленные иски поддержал.

Представитель ответчика, надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился. На момент проведения судебного заседания мотивированный отзыв, заявления и ходатайства от Общества не поступали. В соответствии со статьей 156 АПК РФ спор рассмотрен судом в отсутствие представителя ООО фирма «ФЕБ».

Представитель Комитета в судебное заседание не явился, ранее представил письменный отзыв на иск, поддерживая заявленные требования истца.

Заслушав пояснения представителя истца, рассмотрев представленные доказательства, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, в соответствии с приказом КГИОП № 15 от 20.02.2001 по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 51, литера А расположен объект культурного наследия выявленного значения «Дом Кожевникова» (далее – Объект).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом РФ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее Закон № 73-ФЗ), Законом Санкт-Петербурга от 12.07.07 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».

Собственником помещения 8-Н общей площадью 242,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 51, (далее – Жилое помещение) является ООО фирма «ФЕБ», что подтверждается выпиской из ЕГРН от 23.06.2022.

Из акта проверки Администрации от 20.12.2021 следует, что в спорном Жилом помещении выполнена самовольная перепланировка и переустройство без получения соответствующих разрешений в установленном порядке, а именно:

- в помещении 2 установлена мойка;
- в помещении 5 сквозной проем в капитальной стене закрыт фанерой;
- со стороны дворового фасада у л/к № 2 на месте оконного проема оборудована дверь с рекламной вывеской.

Разрешительная и согласованная в установленном законом порядке документация на выполненные работы по перепланировке и переустройству Жилого помещения в Администрацию не представлялась.

Поскольку Администрацией был выявлен факт самовольной перепланировки и переустройства помещения, 23.12.2021 Обществу было направлено предписание о необходимости в срок до 20.06.2022 произвести работы по приведению помещения в прежнее состояние либо представить согласованную и утвержденную в установленном порядке разрешительную документацию и акт приемочной комиссии.

Так как Обществом была допущена незаконная перепланировка Жилого помещения, а уведомление от 23.12.2021 ответчиком в установленный срок исполнено не было, Администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, арбитражный суд считает требования Администрации подлежащими удовлетворению ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу пункта 2 указанной статьи собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Согласно пункту 1.1 части 1 статьи 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, 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 РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 25 ЖК РФ перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Данное положение по аналогии закона применимо и к нежилым помещениям.

Частью 8 статьи 23 ЖК РФ предусмотрено, что если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный в части 5 настоящей статьи, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с пунктом 5 части 2 названной статьи, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном частью 5 названной статьи документе.

В правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, определены условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) жилых и нежилых помещений.

Соответствующие положения жилищного кодекса применимы и в отношении разрешения споров, связанных с перепланировкой нежилых помещений, расположенных: в многоквартирных домах, по аналогии закона, в связи с чем перепланировка помещений в отсутствие разрешения признается самовольной перепланировкой, а лицо, которое произвело перепланировку в отсутствие необходимых разрешений, может быть обязано по решению суда привести помещения в прежнее состояние.

Факт перепланировки в Жилом помещении установлен актом проверки от 20.12.2021, а впоследствии актом проверки от 21.06.2022, которым подтверждается, что планировка не соответствует поэтажному плану и уведомление (предписание) Администрации Обществу не исполнено.

Функции по согласованию проектов на переустройство и перепланировку нежилых помещений без изменения их назначения возложены на межведомственные комиссии в соответствии с пунктами 2.1.6. и 2.1.7 Положения о районной межведомственной комиссии, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 № 112 «О создании межведомственных комиссий».

Из искового заявления следует, что согласно предоставленной Межведомственной комиссией Центрального района Санкт-Петербурга по имеющимся с 2005 года базам данных проектная документация по перепланировке и (или) переустройству помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 51, литера Л. помещения 8-И не согласовывалась. Материалы настоящего дела доказательств обратного не содержат.

Кроме того, многоквартирный дом, в котором расположено Жилое помещение является объектом культурного наследия выявленного значения «Дом Кожевникова».

Предмет охраны Объекта утвержден распоряжением КГИОП от 03.04.2013 № 10-156.

Согласно Положению о КГИОП, утвержденному постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, к полномочиям КГИОП относится выдача письменного задания, согласование проектной документации и выдача разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, в том числе и по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования, а также осуществление приемки работ по такому приспособлению.

В соответствии с пунктом 1 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

В соответствии со статьями 40, 44 Закона № 73-ФЗ работы по перепланировке и переустройству являются работами по сохранению объекта культурного наследия, а именно приспособлением Объекта для современного использования.

Пункт 1 статьи 45 Закона № 73-ФЗ предписывает производить любые работы по сохранению объекта культурного наследия исключительно с письменного задания и разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия и в соответствии с документацией, согласованной с государственным органом охраны объектов культурного наследия.

Между тем, задание и разрешение на проведение работ по перепланировке помещений спорного Жилого помещения, являющегося частью Объекта, КГИОП не выдавалось.

Следовательно, работы по перепланировке помещения № 8-Н по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., дом 51, литера А выполнены в отсутствие разрешения КГИОП, что является нарушением требований Федерального закона № 73 ФЗ.

Согласно сведениям, размещенным в Единой системе электронного документооборота и делопроизводства исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, отчетная документация по результатам выполнения работ на основании вышеуказанного разрешения в КГИОП не поступала, приемка не осуществлялась.

Из отзыва Комитета также следует, что оценить соответствие текущей планировки согласованному КГИОП проекту и условиям разрешения в настоящий момент не представляется возможным.

Ответчик в свою очередь мотивированный отзыв на исковое заявление не представил, равно как и документы, позволяющие ему осуществить перепланировку спорного Жилого помещения.

Таким образом, наличие проведенной перепланировки установлено судом, подтверждено представленными в материалы дела доказательствами и сторонами не оспаривается.

Арбитражный суд приходит к выводу, что работы, выполненные в отношении Жилого помещения, расположенных в Объекте, являются самовольными ввиду отсутствия разрешительной документации и требуемых согласований, а также нарушают установленный законом порядок использования объекта.

Исходя из изложенного, исковые требования Администрации подлежат удовлетворению в полном объеме.

Состояние, в котором Жилое помещение находилось до проведения самовольной перепланировки, отражено в плане согласно выписке из ЕГРН от 23.06.2022 2022 №КУВИ-001/2022-101675604.

Срок для устранения перепланировки, заявленный Администрацией, составляет 3 (три) месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

Между тем, суд находит испрашиваемый срок недостаточным для устранения перепланировки в данном конкретном случае и считает разумным увеличить срок для приведения планировки в прежнее состояние до 7 (семи) месяцев.

В соответствии с частью 3 статьи 110 АПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

Обязать общество с ограниченной ответственностью фирма «ФЕБ» привести планировку помещения 8-Н в доме 51 лит. А по Невскому проспекту Санкт-Петербурга, в прежнее состояние в соответствии с планом согласно выписке из ЕГРН от 23.06.2022 №КУВИ-001/2022-101675604 и в соответствии с требованиями ФЗ от 25.06.2022 №73-ФЗ в течение 7 месяцев с даты вступления решения суда в законную силу,

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Вареникова А.О.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 17.03.2023 9:24:00

Кому выдана Вареникова Александра Олеговна