

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

150999, г. Ярославль, пр. Ленина, 28

<http://yaroslavl.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е****г. Ярославль****Дело № A82-6421/2021****04 октября 2021 года*****Резолютивная часть решения принята 30 сентября 2021 года.*****Арбитражный суд Ярославской области в составе судьи Тепениной Ю.М.**

при ведении протокола судебного заседания

секретарем судебного заседания Михайловой А.А.,

помощником судьи Загребневой Е.В.,

рассмотрев в судебном заседании исковое заявление

общества с ограниченной ответственностью "Ателье "Аннушка"

(ИНН 7607023474, ОГРН 1027600984839)

к Территориальной Администрации Красноперекопского и Фрунзенского районов мэрии города Ярославля (ИНН 7607008170, ОГРН 1027600985697)

с привлечением к участию в деле в качестве третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора Комитета по управлению муниципальным имуществом мэрии города Ярославля (ИНН 7604008189, ОГРН 1027600688917), публичного акционерного общества "Территориальная генерирующая компания № 2" (ИНН 7606053324, ОГРН 1057601091151)

о признании переустройства законным и сохранении помещений в переустроенном виде,

**при участии:**

от истца – Сазонова Т.Ю. (представитель по доверенности от 24.04.2021, диплом от 1.10.2013 № 100215),

от ответчика – Вышеславова А.В. (представитель по доверенности от 19.10.2020 № 01-14, диплом от 02.07.2004 № 19981),

от третьих лиц – не явились (извещены),

**установил:**

общество с ограниченной ответственностью "Ателье "Аннушка" (далее по тексту – общество) обратилось в арбитражный суд с иском к Территориальной Администрации Красноперекопского и Фрунзенского районов мэрии города Ярославля о признании переустройства нежилых помещений № 1-26 первого этажа, расположенных по адресу: г. Ярославль, Суздальское шоссе, д. 9, законным и сохранении помещений в переустроенном виде.

В ходе рассмотрения спора к участию в деле в качестве третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии города Ярославля, публичное акционерное общество "Территориальная генерирующая компания № 2" в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Ответчик в письменных пояснениях указал, что узаконение самовольной перепланировки квартиры может быть только в судебном порядке с предоставлением

всех необходимых экспертных заключений, которые будут указывать, что не нарушаются права и законные интересы граждан, перепланировка не создает угрозы их жизни или здоровью

Публичное акционерное общество "Территориальная генерирующая компания № 2" представило письменный отзыв, в котором пояснило, что демонтаж системы отопления помещения с переходом на иной вид теплоснабжения, монтаж дополнительного оборудования, требует согласованного проекта и внесения изменений в техническую документацию. Истец доказательств, подтверждающих переустройство системы отопления нежилых помещений в установленном законом порядке, в том числе доказательств обращения за согласованием переустройства системы отопления помещений, не представил. Данный участник спора считает требования необоснованными.

Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии города Ярославля указал, что согласовал перепланировку и переустройство спорных помещений письмом от 08.08.2016 № 4759.

Ответчик, третьи лица просили рассмотреть дело в отсутствие своих представителей.

В судебном заседании, состоявшемся 16.09.2021, объявлялись перерывы, после которых судебное заседание продолжено.

Истец представил уточненное исковое заявление, просил сохранить нежилые помещения № 1-26 первого этажа, расположенные по адресу: г. Ярославль, Суздальское шоссе, д. 9, в переустроенном виде.

Уточнение исковых требований принято судом в порядке части 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Дело рассматривается судом без участия представителей третьих лиц, извещенных о судебном процессе надлежащим образом, на основании положений статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Выслушав представителя истца, ответчика, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Обществу на праве собственности принадлежат нежилые помещения № 1-26 первого этажа, расположенных по адресу: г. Ярославль, Суздальское шоссе, д. 9 (далее по тексту – помещения).

Согласно пояснениям истца, спорные помещения приобретены у Комитета по управлению муниципальным имуществом мэрии города Ярославля на основании договора купли-продажи от 15.05.2013. С момента принятия нежилых помещений по акту приема-передачи обществом и до настоящего времени отопление и горячее водоснабжение спорных помещений осуществляется за счет автономной системы отопления. В период с 2006 г. по 2013 г. в помещениях прежним собственником произведено переустройство инженерных систем, которое впоследствии не было оформлено в установленном законом порядке.

С целью определения правового статуса помещений, подвергнутых переустройству, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском (с учетом уточнения).

Оценивая материалы дела, суд считает требования (с учетом уточнения) обоснованными и подлежащими удовлетворению.

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

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

В соответствии со статьей 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

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

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

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

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

В силу части 1 статьи 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (часть 3 статьи 29 ЖК РФ).

Вместе с тем частью 4 статьи 29 ЖК РФ предусмотрено, что на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

В отношении произведенных в помещениях работ истцом представлено заключение общества с ограниченной ответственностью "Центр судебных экспертиз и исследований" № 13/04/2021 от 26.04.2021. Согласно указанному заключению переустройство системы отопления нежилых помещений первого этажа № 1-26 по адресу: г. Ярославль, Суздальское шоссе, д.9 в замкнутую, автономную систему теплоснабжения снизило потребительскую нагрузку с централизованной системы отопления жилого дома, не нарушает работу коммуникаций инженерного обеспечения жилого дома. Выполненное переустройство системы отопления нежилых помещений не нарушает права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни и здоровью, строительные работы проводились в соответствии с установленными требованиями. Принятые объемно-планировочные решения по перепланировке и переустройству соответствующих нежилых помещений не снижают несущую способность конструкций жилого дома, не нарушают работу коммуникаций инженерного обеспечения жилого дома. Альтернативная система отопления отвечает экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным и другим нормам, действующим на территории РФ.

Соответствующее заключение является достаточно ясным и полным, выводы общества с ограниченной ответственностью "Центр судебных экспертиз и

исследований" понятны. В установленном порядке заключение участниками процесса не опровергнуто. Суд признает заключение общества с ограниченной ответственностью "Центр судебных экспертиз и исследований" № 13/04/2021 от 26.04.2021 допустимым доказательством по делу.

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

Учитывая, что причиной обращения с иском о сохранении нежилых помещений в переустроенном состоянии явились незаконные (несогласованные) действия по переустройству помещений в нарушение установленного порядка, расходы по госпошлине обществу не возмещаются.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа (ч.1 ст.177 АПК РФ).

**Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд**

#### **Р Е Ш И Л:**

Сохранить нежилые помещения № 1-26 первого этажа, расположенные по адресу: г. Ярославль, Суздальское шоссе, д. 9, в переустроенном состоянии.

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

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

**Судья**

**Тепенина Ю.М.**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 23.09.2021 11:44:30  
Кому выдана Тепенина Юлия Михайловна