В _____(указать суд)
Адрес:

Истец: _____
ИНН: ОГРН:
Адрес:_____

Ответчик: _____
Адрес:_____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
об обязании совершить определенные действия

_____ (далее – «Товарищество», «Истец») образовано на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № __ по ул. _____ в г. _____, осуществляет деятельность по управлению указанным многоквартирным домом.

_____ (далее – «Ответчик») является собственником жилого помещения № __ дома № __ по ул. _____, что подтверждается сведениями из выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

В ходе проведения проверки Товариществом было установлено, что в вышеуказанном жилом помещении изменена [НАПРИМЕР] система отопления: _____ *(указать нарушения)*, что подтверждается Актом проверки № __ от __.__.____г.

Таким образом, в результате неправомерных действий ответчика по переустройству принадлежащего ответчику помещения в собственных целях, нарушает права других собственников по владению и пользованию общим имуществом.

По данному факту Истец направлял Ответчику претензию с требованием демонтировать самовольно установленные приборы отопления, привести элементы отопительной системы и горячего водоснабжения в первоначальное состояние.

До настоящего времени требования претензии не исполнены.

Согласно части 2 статьи 40 Жилищного кодекса РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Правовой статус товарищества, его права и обязанности изложены в главе 13 Жилищного кодекса.

По смыслу части 1 статьи 135 Гражданского кодекса РФ, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с положениями пунктов 6, 7 статьи 138 Жилищного кодекса РФ товарищество обязано: обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников

помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

Согласно пункту 2 статьи 209 Гражданского кодекса РФ 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.

Вместе с тем пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ установлены особенности правового режима общего имущества в многоквартирном доме.

В силу части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (общее имущество в многоквартирном доме).

Следовательно, общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Множественность субъектов права собственности на одно и то же имущество предполагает необходимость согласования их воли по осуществлению правомочий в отношении такого имущества, что предусмотрено пунктом 1 статьи 246, пунктом 1 статьи 247 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 36, частью 2 статьи 40 Жилищного кодекса РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст. 25 Жилищного кодекса РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения предоставляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Согласно частям 1, 4 статьи 29 Жилищного кодекса РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Кодекса.

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 и здоровью.

В соответствии со ст. ст. 25, 26 Жилищного кодекса РФ установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого

оборудования являются переустройствами жилого помещения, которое проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо обязано представить в орган, осуществляющий согласование, предусмотренный законом пакет документов.

При таких обстоятельствах, произведенная ответчиком переустройство жилого помещения является самовольной.

Частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса РФ закреплено правило, в соответствии с которым 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.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 года N 170, устанавливают, что переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускается (п. 1.7.2).

Проект переустройства должен соответствовать строительным нормам и правилам проектирования и быть согласованным со всеми необходимыми инстанциями, так как затрагивает общедомовые инженерные системы отопления.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 131-133 ГПК РФ,

ПРОШУ:

1. Обязать ответчика в тридцатидневный срок с даты вступления Решения в законную силу привести элементы отопительной системы и горячего водоснабжения в квартире № __ дома № ___ по ул. _____ в г. _____ в изначальное состояние.
2. Взыскать с Ответчика в пользу Истца сумму государственной пошлины в размере 6 000 руб.

Приложения:

_____ _____ / _____ /