

**В \*\*\* районный суд**

Адрес: \*\*\*

-----  
**ИСТЕЦ:** Товарищество собственников жилья

«\*\*\*»,

Председатель правления ТСЖ –

\*\*\*,

адрес: \*\*\*

**ОТВЕТЧИК:** \*\*\*,

адрес: \*\*\*

*Госпошлина: \*\*\* руб. 00 коп.*

## **ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

### **Об устранении препятствий в пользовании общим имуществом и приведении общего имущества в первоначальное положение**

Собственником квартиры № \*\*\* (кадастровый номер \*\*\*), расположенной по адресу: г. \*\*\* является ответчик \*\*\*.

В силу положений ст. 21 ГК РФ лицо, не достигшее восемнадцатилетнего возраста, не обладает гражданской дееспособностью в полном объеме и не может нести обязанности по содержанию жилья самостоятельно. Таким образом, ответственность за несовершеннолетнюю \*\*\* по обязательствам несет ее мать – \*\*\* (сведения об отце несовершеннолетней отсутствуют).

Собственник квартиры № \*\*\* расположенной на \*-м этаже подъезда № \*\*\* дома, находящегося по адресу: \*\*\* без получения необходимых разрешений госорганов и без согласования с собственниками общего имущества дома, произвели остекление общего балкона, ведущего к незадымляемым лестничной клетке, произведя тем самым выдел в натуре части общего имущества жилого дома по адресу: \*\*\*, где разместили различные материалы и мебель, загромоздив доступы к эвакуационным путям.

\*\*\* и \*\*\* года инспектором отделения ОНД \*\*\* района Санкт-Петербурга УНД ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу \*\*\* проведена плановая выездная проверка объекта защиты многоквартирного жилого дома по адресу: \*\*\*

В ходе проверки выявлено нарушение правил противопожарного режима в РФ ФЗ № 123 от 22 июля 2008 года. Нарушены нормы СНиП 21-01-97: в процессе эксплуатации здания допущено изменение объемно-планировочных решений и инженерно-технических решений без проекта, разработанного в соответствии с действующими нормами и утвержденного в установленном порядке. А именно: жильцами дома незаконно остеклен общий балкон, ведущий к незадымляемой лестничной клетке, куда собран строительный материал и старая мебель, чем перекрыт доступ к эвакуационным путям. На основании проверки в отношении ТСЖ «\*\*\*» вынесено предписание № \*\*\* по устранению нарушений требований пожарной безопасности. (Копия предписания прилагается)

После чего во исполнение вынесенного предписания ТСЖ «\*\*\*» направило \*\*\* г. в адрес ответчиков уведомление о необходимости в 10-дневный срок после получения предписаний в правление ТСЖ информацию о законности остекления балкона, либо ее демонтировать.

На момент подачи искового заявления ответчиками не предоставлены документы подтверждающие законность установки остекления. Остекление общего балкона в настоящее время не демонтировано.

В первоначальном виде, согласно выкопировке из плана 8-ого этажа остекление общего балкона не предусмотрено (Копия выкопировки из поэтажного плана прилагается).

В результате незаконных действий ответчиков, часть общего коридора и балкон перешли в единоличное пользование собственников квартир № \*\*\*. Тем самым, созданы препятствия собственникам общего имущества дома в пользовании указанным имуществом. Согласно поэтажному плану, на этаже находятся 4 квартиры. Установка остекления, нарушает нормы пожарной безопасности, создает угрозу жизни и здоровью граждан, проживающих на данном этаже и во всем доме.

Согласно ч. 4 ст. 30 Жилищного Кодекса РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) 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).

Ч. 3 ст. 36 ЖК РФ предусматривает, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Согласно ч. 4 ст. 37 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Согласно п. 40 Правил пожарной безопасности РФ (ППБ 01-03) в зданиях, сооружениях организаций (за исключением индивидуальных жилых домов) запрещается производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией). Уменьшение зоны действия автоматической пожарной сигнализации или автоматической установки пожаротушения в результате перепланировки допускается только при дополнительной защите объемов помещений, исключенных из зоны действия указанных выше автоматических установок, индивидуальными пожарными извещателями или модульными установками пожаротушения соответственно. Запрещается загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы. Запрещается устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

Согласно п. 53 ППБ 01-03 при эксплуатации эвакуационных путей и выходов запрещается загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также забивать двери эвакуационных выходов. Запрещается устраивать на путях эвакуации пороги (за исключением порогов в дверных проемах), раздвижные и подъемно-опускные двери и

ворота, вращающиеся двери и турникеты, а также другие устройства, препятствующие свободной эвакуации людей.

Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

П. 1.1. ч. 1 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

Таким образом, действиями ответчиков нарушены нормы Жилищного и Гражданского законодательства, а именно нормы ст.ст.30 ч.4, 36, 37 ч.4, 161 ч.1 ЖК РФ. Нарушены также правила пожарной безопасности в РФ, а именно пункты 40, 53 (ППБ 01-03). Не выполнением требований правления ТСЖ и инспектора пожарной службы по демонтажу остекления, собственники нарушают законные права ТСЖ препятствует нормальному функционированию жилого комплекса.

Стоимость услуг по составлению искового заявления и представительству в судебном заседании по договору, заключенному между истцом и ООО Юридический консалтинг «Юртион» составляет 15000 (пятнадцать тысяч) рублей (копия договора №Р-67 от 10 октября 2014 г., а также копия платежного поручения прилагаются).

**На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст.30 ч.4, 36, 37 ч.4, 161 ч.1 ЖК РФ; ст. 1020 ч. 1, 3 ГК РФ; п.п. 40, 53 ППБ 01-03; ст.ст.22,24,48,94,131 ГПК РФ**

### **Прошу суд:**

1. Обязать ответчика - собственника кв. № \*\*\* ФИО: \*\*\*, за собственный счет устранить препятствия в пользовании общим имуществом многоквартирного дома, расположенного по адресу: \*\*\* а именно: демонтировать остекление общего балкона на \*\*-м этаже подъезда № \*\*\* и привести общий коридор в первоначальное положение в соответствии с поэтажным планом, а также убрать материалы и мебель из общего коридора с целью беспрепятственного доступа к незадымляемой лестнице и эвакуационным путям.

2. Взыскать с ответчика \*\*\* в пользу ТСЖ «\*\*\*» расходы по оплате госпошлины в сумме \*\*\* рублей 00 копеек.

3. Взыскать с ответчика \*\*\* в пользу ТСЖ «\*\*\*» расходы на представителя в размере \*\*\* рублей.

### **Приложение по количеству лиц, участвующих в деле:**

1. Копия искового заявления по количеству ответчиков на 4 л.;
2. Платежное поручение об оплате госпошлины на 1 л.;
3. Копия справки ф. 9 на кв. № \*\*\* на 4 л.
4. Копия свидетельства о собственности по кв. № \*\*\* на 1 л.
5. Выкопировка поэтажного плана \*\*\*-ого этажа дома по \*\*\* –на 1 л.;
6. Копия предписания № \*\*\* на устранение нарушений требований пожарной безопасности от \*\*\* г. на 5 л.;

7. Копия предписания собственникам о необходимости демонтажа незаконно возведенных конструкций на 1 л.;
8. Копия списка почтовых отправлений на 1 л.
9. Копия квитанции об отправке письма – на 1 л.
10. Копия свидетельства о государственной регистрации ТСЖ «\*\*\*» на 1 листе;
11. Копия свидетельства о государственной регистрации некоммерческой организации ТСЖ «\*\*\*» на 1 листе;
12. Копия свидетельства о постановке на налоговый учет ТСЖ «\*\*\*» на 1 листе;
13. Устав ТСЖ «\*\*\*» на 13 листах;
14. Протокол заседания правления ТСЖ «\*\*\*» на 1 листе
15. Копия платежного поручения об оплате юридических услуг – на 1 л.
16. Копия договора об оказании юридических услуг № \*\*\* от \*\*\* г. на 1 листе.
17. Копия доверенности на представителя истца – на 1л.

Истец \*\*\*

Дата \*\*\*