

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

23 июля 2026 года

город Москва

Симоновский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Рощиной О.Н., при секретаре Саргсян О.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-642/2026 по иску Андроновой Анастасии Юрьевны к Викторовой Светлане Андреевне о признании переустройства (перепланировки) помещения незаконным, обязанности приведения помещения в соответствии с первоначальным проектом, обязанности предоставления доступа в жилое помещение уполномоченных специалистов, обязанности получения документов о завершении переустройства, взыскании компенсации морального вреда, взыскании судебных расходов

УСТАНОВИЛ:

Андропова А.Ю. обратилась в суд с иском, уточненным в порядке ст. 39 ГПК РФ, к Викторовой С.А., указав, что является собственником жилого помещения - квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, кв. 198, кадастровый номер 77:05:0002004:6867. Ответчик с 08.04.2019 года является собственником жилого помещения - квартиры, расположенной непосредственно над квартирой истца по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, кв. 203, зарегистрирована по указанному адресу. Не позднее ноября 2024 года в квартире ответчика по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, кв. 203, были произведены следующие работы по перепланировке (переустройству):

- кухня перенесена в санузел с окном - данное изменение приводит к периодическому проникновению запахов еды в нижерасположенном санузле квартиры истца, также, в этом месте наблюдается повышенная слышимость повседневной деятельности жильцов квартиры ответчика (скрежет стульев / разговоры / музыка);

- расширен санузел за счет территории бывшей кухни, что недопустимо по санитарным нормам; также, отсутствие гидроизоляции либо ее некачественный монтаж приводили к неоднократным заливам квартиры истца (образовывались мокрые пятна / плесень в кухонных шкафах, в том числе, данные последствия наблюдались при перекрытых в квартире истца стояках водоснабжения);

- организован санузел на месте бывшей гардеробной без должной гидроизоляции, что привело к заливу квартиры истца по стояку;

- на территории бывшей кухни оборудована жилая комната (детская);

- предположительно была демонтирована часть центрального несущего пилона, расположенного между детской и гостиной, что могло стать причиной образования трещин в центральной части квартиры истца.

Перепланировка квартиры 203 предположительно осуществлена в отсутствие разрешительной документации, без согласования с Мосжилинспекцией, не узаконена до вынесения решения по делу, после перепланировки изменения в технический паспорт помещения не вносились, решение о сохранении помещения в перепланированном состоянии не принималось. В целях проверки законности перепланировки квартиры 203 истец обращался в Государственную жилищную инспекцию города Москвы. Был получен ответ о том, что провести обследование не представилось возможным ввиду отсутствия доступа, собственник квартиры 203 на проведение обследования не явился. Как следствие,

имеет место злоупотребление ответчиком Викторовой С.А. своими правами в соответствии со ст. 10 ГК РФ. Действия ответчика нарушают права истца как собственника жилого помещения, создают угрозу его жизни и здоровью, а также целостности и безопасности общего имущества многоквартирного дома. Из-за противоправных действий ответчика Викторовой С.А. истец Андронов А.Ю. была вынуждена потратить значительное количество личного времени и сил на фиксацию нарушений, сбор доказательств, составление жалоб и обращений в различные инстанции, что не принесло результата. Перепланировка не была зафиксирована и на текущий момент не устранена. Было грубо нарушено право истца на спокойное и безопасное проживание в собственной квартире. Сохраняется повышенный риск затопов, появления плесени. Ухудшилась общая звукоизоляция квартиры истца.

С учетом изложенного, истец просит:

- признать перепланировку (переустройство) жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, кв. 203, собственником которой является ответчик Викторова С.А., незаконной; обязать ответчика демонтировать все конструкции, возведенные в результате самовольной перепланировки, восстановить несущие стены, инженерные коммуникации и другие элементы конструкции квартиры в соответствии с первоначальным проектом, привести жилое помещение в состояние, соответствующее техническому паспорту БТИ или аналогичному правоустанавливающему документу, существовавшему до перепланировки; срок для выполнения работ установить в 1 месяц с момента вступления решения суда в законную силу;

- обязать ответчика обеспечить беспрепятственный доступ в жилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, кв. 203, уполномоченным специалистам БТИ, Мосжилинспекции и иным компетентным организациям для проведения обследования квартиры, внесения изменений в техническую документацию, а также фиксации факта устранения самовольного переустройства и перепланировки;

- обязать ответчика обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченным лицам для проведения приемки выполненных ремонтно-восстановительных работ и составления акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, кв. 203;

- обязать ответчика после выполнения работ по перепланировке получить в установленном законом порядке акт о завершеном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, кв. 203, а также решение о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости, принятое органом регистрации прав;

- взыскать с Викторовой С.А. в пользу истца компенсацию морального вреда в сумме 300 000 руб., расходы юридические услуги в сумме 200 000 руб., государственную пошлину в сумме 15 000 руб., судебные издержки на проведение судебной строительно-технической экспертизы в сумме 280 000 руб.;

- в случае неисполнения ответчиком решения суда, взыскать с Викторовой С.А. в пользу Андроновой А.Ю. судебную неустойку в размере 3 000 руб. за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за истечением установленного судом срока для исполнения решения суда, и до момента фактического исполнения решения суда.

Истец Андронов А.Ю. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, обеспечила явку своего представителя Давыдова Я.В., который требования иска с учетом его уточнения поддержал в полном объеме по доводам, изложенным в иске и дополнительных пояснениях к нему.

Ответчик Викторова С.А. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим

образом, обеспечила явку представителя Викторова А.В., который в судебном заседании требования искового заявления не признал, возражал против его удовлетворения в полном объеме, поддержав доводы письменных возражений, в обоснование которых указано, что согласно заключению специалиста общее техническое состояние объекта на момент проведения обследования оценивается как работоспособное, дефектов, ведущих к снижению несущей способности и эксплуатационной пригодности помещения не установлено. На основании совокупности визуальных признаков и инструментальных данных обследуемое жилое помещение в существующем состоянии не создает угрозы жизни и здоровью граждан и может эксплуатироваться по назначению. Кроме того, было подготовлено экспертное техническое заключение АНО «МСК-Эксперт» № 1633/06 от 04.06.2026 года по результатам обследования квартиры с кадастровым номером 77:05:0002004:6872 по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, корп. 1, кв. 203, с целью оценки ее фактического технического состояния, выявления дефектов и недостатков, возникших либо проявившихся в процессе эксплуатации, а также разработки рекомендаций по их устранению (12-26-СТ). В результате визуально-инструментального обследования жилого помещения № 203, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, корп. 1, специалистом в конструкциях обследуемого объекта не обнаружены повреждения, свидетельствующие о снижении эксплуатационной способности и прочностных характеристик. Несущие и ограждающие конструкции квартиры (наружные стены, перекрытия, пилоны) находятся в работоспособном состоянии, видимых деформаций, трещин, прогибов, следов коррозии или увлажнения не выявлено. Общее техническое состояние объекта на момент проведения обследования оценивается как работоспособное, дефектов, ведущих к снижению несущей способности и эксплуатационной пригодности помещения, не установлено». Астрент, требуемый истцом, невозможно будет исполнить в связи с объективными, непреодолимыми обстоятельствами, мешающими исполнить в срок - квартира ответчика арестована по делу № 2-4370/2025 определением Симоновского суда от 29.09.2025 года. Согласование проекта перепланировки зависит от действий третьей стороны - Мосжилинспекции, ответчик не может повлиять на данное согласование. В случае отказа Мосжилинспекции от согласования проекта перепланировки квартиры, ответчик вынужден будет подать исковое заявление в суд. При присуждении астрента в заявленном истцом размере с учетом ремонта квартиры, согласования, регистрации в Росреестре, а также оспаривание отказа Мосжилинспекции в суде будет обременительно для ответчика.

Третьи лица Управление Росреестра по Москве, Государственная жилищная инспекция города Москвы в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, о причинах неявки не сообщили.

Суд в соответствии с положениями ст. 167 ГПК РФ определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, извещенных о дате и времени судебного заседания надлежащим образом.

Суд, выслушав представителей истца и ответчика, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, Андронов А.Ю. является собственником жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, кв. 198, кадастровый номер 77:05:0002004:6867, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 11.08.2025 года, зарегистрирована и проживает в указанной квартире с 18.11.2021 года, что подтверждается адресной справкой МВД РФ Отдела по вопросам Миграции ОМВД России по Даниловскому району г. Москвы от 13.08.2025 года № 770-03110B250000514.

Викторова С.А. с 08.04.2019 года является собственником жилого помещения - квартиры, расположенной непосредственно над квартирой истца по адресу: г. Москва, ул.

Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, кв. 203, кадастровый номер: 77:05:0002004:6872, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Из материалов дела установлено, что истец неоднократно обращалась в ГЖИ г. Москвы по вопросу перепланировки в квартире ответчика, на что получала ответы о том, что с целью обследования квартиры 203 на предмет соблюдения требований к переустройству и перепланировке помещений многоквартирных домов, собственнику неоднократно направлялись заказные письма с уведомлением о дате и времени проведения обследования, однако, провести обследования не представилось возможным ввиду отсутствия доступа, собственник квартиры на проведение обследований не явился.

Указанные обстоятельства подтверждаются представленными в материалы дела ответами ГЖИ г. Москвы.

Истцом в обоснование своих требований представлен акт осмотра от 20.11.2024 года, составленный комиссией управляющей компании ЖК «Зиларт», из которого следует, что выявлено затопление кв. 198 по стояку водоотведения из кв. 203; в кв.203 произошло разовое заливание при использовании душевой кабины; заявка поступила 03.11.2024 года.

ООО «УК «ПРЕИМУЩЕСТВО» в материалы дела представлены копии технической документации (экспликации) на квартиры № 198, № 203, № 208 по ул. Архитектора Щусева, д. 2, корп. 1.

Как следует из материалов дела, квартира, расположенная по адресу г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, кв. 203, принадлежит ответчику на основании договора № 374-3А/0216 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 года, приложение № 1 к которому содержит схему плана жилого этажа № 10 секции 5, с выделением квартиры (условный номер) № 203.

Кроме того, МосгорБТИ в материалы дела представлен технический паспорт на жилое помещение ответчика, составленный на 10.04.2026 года, из которого усматривается, что планировка принадлежащей Викторовой С.А. квартиры отличается от планировки, отображенной в схеме плана жилого этажа № 10 секции 5, с выделением квартиры (условный номер) № 203, являющейся приложением к договору № 374-3А/0216 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 года.

Разрешительная документация на проведение ремонтно-строительных работ по перепланировке и переустройству жилого помещения, ответчиком в материалы дела не предоставлена.

Своим письмом от 29.04.2026 года № ГР-06-4538/2 на обращение истца № ГР-06-4538/26 от 07.04.2026 года ГЖИ г. Москвы сообщила, что Мосжилинспекцией акты о завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, корп. 1, кв. 203, не оформлялись.

Викторовой С.А. в обоснование своих возражений в материалы дела представлено заключение специалиста по результатам строительно-технического исследования от 10.11.2025 года № 249-2025, составленное АНО Единая служба судебных экспертиз «МСК-Эксперт», согласно которому в результате визуально-инструментального обследования жилого помещения № 203, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, корп. 1, специалистом в конструкциях обследуемого объекта не обнаружены повреждения, свидетельствующие о снижении эксплуатационной способности и прочностных характеристик. Несущие и ограждающие конструкции квартиры (наружные стены, перекрытия, пилоны) находятся в работоспособном состоянии; видимых деформаций, трещин, прогибов, следов коррозии или увлажнения не выявлено. Общее техническое состояние объекта на момент проведения обследования оценивается как работоспособное, дефектов, ведущих к снижению несущей способности и эксплуатационной пригодности

помещения, не установлено. Общее техническое состояние объекта на момент проведения обследования оценивается как работоспособное. В ходе исследования дополнительных признаков, свидетельствующих о нарушении устойчивости конструкций, деформации несущих элементов, разрушении отделочных покрытий либо наличии иных факторов, способных создать угрозу жизни и здоровью третьих лиц, не выявлено. Несущие и ограждающие конструкции квартиры визуально не имеют признаков повреждений, влияющих на безопасность эксплуатации. Системы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения функционируют в штатном режиме, утечек, коротких замыканий, обнаженных проводов и иных потенциально опасных участков не установлено. На основании совокупности визуальных признаков и инструментальных данных обследуемое жилое помещение в существующем состоянии не создает угрозы жизни и здоровью граждан и может эксплуатироваться по назначению.

Кроме того, по заказу ответчика АНО Единая служба судебных экспертиз «МСК-Эксперт» составлено техническое заключение по результатам обследования квартиры с кадастровым номером 77:05:0002004:6872 по адресу: г. Москва, вн.тер.м.о. Даниловский, ул. Архитектора Щусева, д. 2, корп. 1, кв. 203, с целью оценки ее фактического технического состояния, выявления дефектов и недостатков, возникших либо проявившихся в процессе эксплуатации, а также разработки рекомендаций по их устранению.

Согласно указанному техническому заключению, в результате визуально-инструментального обследования жилого помещения № 203, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, корп. 1, специалистом в конструкциях обследуемого объекта не обнаружены повреждения, свидетельствующие о снижении эксплуатационной способности и прочностных характеристик. Несущие и ограждающие конструкции квартиры (наружные стены, перекрытия, пилоны) находятся в работоспособном состоянии; видимых деформаций, трещин, прогибов, следов коррозии или увлажнения не выявлено.

Общее техническое состояние объекта на момент проведения обследования оценивается как работоспособное, дефектов, ведущих к снижению несущей способности и эксплуатационной пригодности помещения, не установлено.

По ходатайству представителя истца определением суда от 10.12.2025 года по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено специалистам ООО «Межрегиональное Бюро Судебных Экспертиз».

По результатам проведения судебной экспертизы в материалы дела представлено заключение эксперта № 664, в котором нашли свое отражение следующие выводы:

В квартире № 203, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д.2, к. 1, имеются признаки перепланировки, не соответствующие исходному проекту БТИ, а также проектно-строительной документации.

В указанном жилом помещении были произведены следующие конструктивные изменения:

1. Относительно помещений № 414 (санузел) и № 5 (жилая комната):

- 1.1) демонтирована перегородка между помещениями, что привело к объединению пространств;

- 1.2) изменена конфигурация участков внутриквартирных перегородок в зоне сопряжения с коридором (помещением № 1), в т.ч. участков, формирующих границы указанных помещений со стороны коридора;

- 1.3) демонтированы отдельные входы в помещения;

- 1.4) выполнено укрупнение помещений: вместо отдельных помещений №4 (санузла) и помещения № 5 (жилой комнаты) образовано единое помещение с функциональным назначением «кухня-гостиная» (по схеме 2025 года).

2. Помещение № 6 (кухня/жилая комната 2):

2.1) изменено функциональное назначение: на схеме 2018 года указанное помещение обозначено как кухня, а на схеме 2025 года - как жилая комната 2;

2.2) изменено местоположение входа: вход организован из вновь сформированного помещения «коридор 2»;

2.3) изменены границы помещения из-за переноса перегородки, смежной с помещением № 7 (санузлом) и изменения местоположение входа.

3. Помещение № 1 (коридор):

3.1) изменена конфигурация внутриквартирных перегородок, формирующих границы коридора, санузлов и жилых комнат;

3.2) единое коридорное пространство разделено на два помещения: «коридор 1» и «коридор 2» (по схеме 2025 года);

3.3) изменены границы прилегающего участка в связи с переносом перегородки с дверным блоком, формирующей вход в помещение № 2 (жилая комната 1).

4. Помещение № 7 (санузел):

4.1) изменена конфигурация санузла за счёт переноса перегородки в сторону жилой комнаты 2;

5. Помещение № 2 (жилая комната 1):

5.1) изменено местоположение входа: перегородка с дверным блоком перенесена;

5.2) изменены границы помещения № 2 и прилегающего участка коридора (№ 1) из-за переноса вышеуказанной перегородки.

6. Помещение № 3 (гардеробная):

6.1) изменено функциональное назначение: на схеме 2018 года указанное помещение обозначено как гардеробная, а на схеме 2025 года – как «помещение», оборудованное санитарно-техническими приборами (санузел);

Относительно инженерных коммуникаций установлены следующие изменения:

1. Помещение № 4 (санузел), № 5 (жилая комната), № 6 (кухня):

- перенесена кухня из исходного помещения кухни (помещения №6) в новообразованное помещение «кухня-гостиная» (вместо отдельных помещений, предусмотренных исходной документацией как «санузел» и «жилая комната») с размещением в ней кухонного оборудования, в том числе кухонной вытяжки;

2. Помещение № 3 (гардеробная):

- устройство санузла на месте помещения № 3, предусмотренного исходной документацией как «гардеробная», с размещением в нем санитарно-технических приборов и оборудования.

Разрешение на проведение указанной перепланировки, полученное в установленном порядке в материалах, представленных на исследование, отсутствует.

В ходе проведения исследования установлено, что в квартире № 203, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, произведена перепланировка.

При проведении перепланировки нарушены:

- требования технических регламентов, а именно: ст. 6 и ст. 29 Федерального закона от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», поскольку выполненная перепланировка не соответствует требованиям нормативной документации, соблюдение которой обеспечивает соблюдение указанного технического регламента;

- требования национальных стандартов сводов и правил (частей таких стандартов, сводов и правил) и иных требований, применяемых на обязательной основе, в том числе:

СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003»,

а именно:

- п. 7.20: в части размещения санузла в квартире № 203 над кухней в нижерасположенной квартире;
- п. 7.21: в части размещения кухни в квартире № 203 над жилой комнатой 2 в нижерасположенной квартире;
- п. 24 Постановления Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 года, в части размещения помещения «кухни-гостиной» в вышерасположенной квартире № 203 над жилой комнатой 2 в нижерасположенной квартире № 198;
- требования проектной документации, в части отклонения фактической планировки квартиры от исходного проектно-планировочного решения.

Также, в ходе проведенного исследования установлено, что в квартире № 203, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, произведено переоборудование/переустройство, в части установки вентиляционного оборудования в помещении «кухни-гостиной», не соответствующего указанным нормативным требованиям, а именно:

СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003:

- п. 9.11, п. 9.12: удаление воздуха из помещения «кухня-гостиная» организовано, в том числе, через вентиляцию, изначально предусмотренную для помещения санузла (помещение № 4).

СанПиН 2.1.3684-21:

- п. 128, п. 129: кухонная вытяжка, расположенная в помещении «кухни гостиной» подключена к вентиляционному каналу, расположенному в ранее предусмотренном исходной документацией санузле (помещение № 4).

Определить, нарушены ли при проведении перепланировки требования СП 29.13330.2011 «Свод правил. Полы. Актуализированная редакция СНиП 1.03.13-88» (раздел 7), не представляется возможным, ввиду отсутствия доступа в квартиру № 203 для проведения натурного осмотра и обследования конструкций пола с определением фактического состава и конструктивного решения пола.

Определить, нарушены ли при проведении перепланировки требования СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003» не представляется возможным, ввиду отсутствия доступа в квартиру № 203 для проведения натурного осмотра и выполнения инструментальных акустических измерений.

Требования градостроительных регламентов на перепланировку, произведенную в квартире № 203, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, не распространяются.

Экспертом также сделан вывод, что в квартире № 203, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, нарушены требования по переносу / изменению водопровода, канализации (СП 30.13330.2020) и вентиляции (СП 60.13330.2020), в том числе:

- п. 17.1 СП 30.13330.2020: кухонное оборудование размещено в новообразованном помещении «кухня-гостиная» (вместо отдельных помещений, предусмотренных исходной документацией как «санузел» и «жилая комната») вместо проектного помещения кухни (помещение № 6); санитарно-технические приборы расположены в помещении № 3, предусмотренном исходной документацией как «гардеробная»;
- п. 7.1.10 СП 60.13330.2020: в части подключения кухонной вытяжки, установленной в новообразованном помещении «кухня-гостиная», к общедомовому вентиляционному каналу.

Установить нарушены ли требования по переносу / изменению электросетей (СП

256.1325800.2016, СП 31-110-2003) не предоставляется возможным, ввиду отсутствия доступа в квартиру № 203.

Перепланировка, произведенная в квартире № 203, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, нарушает санитарно-гигиенические нормы, в части наличия повышенной влажности, вследствие зафиксированного в акте обследования квартиры № 198 от 20.11.2024 года, составленного управляющей компанией, проникновения влаги в нижерасположенную квартиру, что не соответствует требованиям статьи 10 Федерального закона от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Определить, создает ли перепланировка угрозу конструктивной прочности здания, а также угрозу пожарной безопасности (СП 1.13130.2020, СП 4.13130.2013), а также нарушения санитарно-гигиенических условий в части шума не предоставляется возможным, в связи с отсутствием доступа в квартиру № 203.

Перепланировка, произведенная в квартире № 203, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, приводит к риску затопления соседних помещений, так как в материалах дела содержится акт обследования квартиры № 198 от 20.11.2024 года, составленный управляющей компанией по факту залива квартиры № 198, согласно которому проникновение воды в нижерасположенную квартиру не является следствием неисправности общедомовых сетей, а относится к эксплуатации и состоянию внутриквартирной санитарно-технической зоны в квартире № 203.

Перепланировка, произведенная в квартире № 203, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, приводит к нарушению работы общедомовых инженерных систем, так как в новообразованном помещении «кухня-гостиная» произведено переоборудование/переустройство вентиляционного оборудования, функциональное назначение которого исходной документацией определено как «санузел».

Определить, приводит ли перепланировка к ухудшению звукоизоляции без натурного осмотра объекта исследования и выполнения необходимых акустических измерений не представляется возможным.

Установление факта «нарушения прав собственника жилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, кв. 198, собственников иных жилых помещений в доме» не входит в компетенцию эксперта-строителя.

Приведение квартиры № 203 в исходное состояние возможно путем выполнения комплекса восстановительных работ, включающего, в частности:

- восстановление отсутствующих и перенесённых внутриквартирных перегородок;
- восстановление первоначальной конфигурации и функционального назначения помещений № 4 и № 5 как отдельных помещений санузла и жилой комнаты соответственно;
- восстановление первоначального функционального назначения помещения № 6 как кухни;
- восстановление первоначального функционального назначения помещения № 3 как гардеробной;
- восстановление первоначальной конфигурации помещения № 7 (санузла);
- восстановление исходной конфигурации помещения № 1 как единого коридорного пространства;
- восстановление исходного местоположения дверных проёмов, в том числе входов в помещения № 2 и № 6;
- выполнение сопутствующих работ по приведению инженерного обеспечения (водопровод, канализация, электроснабжение, вентиляция) в соответствие с восстановленной

планировкой.

Определить стоимость восстановительных работ по приведению квартиры № 203 в исходное состояние без предоставления доступа в квартиру № 203 для проведения натурного экспертного осмотра, выполнения комплекса обмерных работ, определения фактически выполненных объемов работ, установления перечня и характеристик примененных материалов, степени строительной готовности конструкций, наличия скрытых работ, а также фактического объема внесенных изменений в устройство инженерных сетей и оборудования - не представляется возможным.

Определение факта «несоразмерного ущерба» при приведении квартиры в исходное состояние, не входит в компетенцию эксперта-строителя.

По мнению экспертов, срок выполнения комплекса восстановительных работ по приведению квартиры № 203 в исходное состояние составит 5,5 месяцев.

По результатам ознакомления с указанным заключением представитель ответчика выразил несогласие с отраженными в нем выводами, в связи с чем в суд для допроса вызван эксперт Евдокименко Е.В., допрос которой был осуществлен в судебном заседании, состоявшемся 16.07.2026 года.

Евдокименко Е.В. выводы заключения № 664 поддержал, полно и мотивированно дал ответы на поставленные перед ним вопросы, в том числе представителя ответчика.

Изучив представленное в материалы дела заключение, суд приходит к выводу о том, что данное заключение научно обосновано, удовлетворяет требованиям статей 59, 60 ГПК РФ о допустимости и относимости доказательств, составлено экспертами на основании определения суда о назначении судебной экспертизы, проводившие экспертизу эксперты были предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 УК РФ.

Экспертиза проведена экспертным учреждением, отвечающим предъявляемым к нему требованиям, при проведении экспертизы по настоящему делу эксперты руководствовались соответствующими нормативными документами, справочной и методической литературой, профессиональная подготовка и квалификация экспертов не вызывает у суда сомнений, поскольку подтверждается приложенными к заключению документами.

Заключение эксперта соответствуют требованиям статьи 86 ГПК РФ, порядок назначения экспертизы, порядок ее проведения, форма и содержание заключения, определенные статьями 79, 80, 84 - 87 ГПК РФ, соблюдены.

Доказательств, отвечающих требованиям главы 6 ГПК РФ, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, суду представлено не было.

При таких обстоятельствах, суд счел возможным принять заключение эксперта ООО «Межрегиональное Бюро Судебных Экспертиз» № 664 в качестве надлежащего доказательства, отвечающего принципам относимости, допустимости, достаточности и достоверности доказательств, подтверждающего произведенную ответчиком перепланировку в принадлежащей ей квартире, произведенные Викторовой С.А. конструктивные изменения в указанном жилом помещении (снос/перенос стен, изменение инженерных коммуникаций и прочее).

Заключения специалистов, полученные ответчиком по результатам внесудебной экспертизы, не являются экспертными заключениями по смыслу статей 55 и 79 ГПК РФ. Такие заключения могут быть признаны судом письменными доказательствами, которые подлежат оценке в совокупности с другими доказательствами (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2025 года N 18-КГ25-18-К4).

При этом, заключения специалистов не опровергают сделанные выводы экспертами в рамках судебной экспертизы.

В силу пункта 1 статьи 10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав.

В случае несоблюдения приведенных требований суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

По смыслу приведенных норм, для признания действий какого-либо лица злоупотреблением правом судом должно быть установлено, что умысел такого лица был направлен на заведомо недобросовестное осуществление прав, единственной его целью было причинение вреда другому лицу (отсутствие иных добросовестных целей). При этом злоупотребление правом должно носить достаточно очевидный характер, а вывод о нем не должен являться следствием предположений.

Не допуск ответчиком в принадлежащее ей жилое помещение экспертов, проводивших судебную экспертизу на основании определения суда, для повторного осмотра квартиры, что подтверждается заключением эксперта № 664, а также содержащимся в нем актом об отказе предоставить доступ к объекту судебной экспертизы от 23.01.2026 года, является злоупотреблением правом, заведомо недобросовестным осуществлением прав ответчиком, с целью не составления объективного и полного заключения по результатам судебной экспертизы, что привело к отсутствию в заключении эксперта ответов на некоторые поставленные перед экспертами вопросы.

Суд, оценив доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств в соответствии со статьей 67 ГПК РФ, приходит к выводу о том, что исковые требования Андроновой А.Ю. по праву являются обоснованными, однако, подлежат частичному удовлетворению, при этом суд исходит из следующего.

В силу статьи 25 ЖК РФ перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переоборудование (переустройство) жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Более подробно данное понятие раскрывается в Постановлении Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 года № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

Под перепланировкой жилого помещения понимается изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 года № 170 "Об утверждении правил и норм

технической эксплуатации жилищного фонда").

В соответствии с частью 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.

В соответствии с частью 1 статьи 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшего в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.

Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 года N 508-ПП "Об организации переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах" определен порядок переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах на территории города Москвы.

В перечень работ, требующих согласования, входит: устройство гидроизоляции, теплоизоляции и звукоизоляции; армирование монолитных железобетонных конструкций; крепление конструктивных элементов лоджий, балконов, навесов, металлических конструкций к стенам, устройство антресолей.

Для получения решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме заявитель (в том числе уполномоченное лицо) представляет: запрос (заполняется посредством внесения соответствующих сведений в интерактивную форму); документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае обращения представителя заявителя; согласие в письменной форме всех собственников помещения; правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме; учетно-техническая документация на помещение; подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, разработанный организацией, являющейся членом саморегулируемой организации.

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).

Согласно части 4 статьи 29 ЖК РФ 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.

Доказательств приведения жилого помещения в прежнее состояние либо получения согласования в установленном действующим законодательством порядке проведения ремонтно-строительных работ по его перепланировке и переустройству Викторовой С.А. в материалы дела не представлено.

Между тем производство перепланировки квартиры возможно только в порядке, установленном законодательством, с согласия всех собственников и проекта, согласования в администрации района и получения акта МВК.

Исходя из доказанности истцом факта самовольной перепланировки, произведенной ответчиком, что влечет правовые последствия, установленные части 3 статьи 29 ЖК РФ, именно на лицах, допустивших самовольную перепланировку лежит бремя предоставления доказательств возможности сохранения помещения в перепланированном виде по мотивам соблюдения условий, указанных в части 4 статьи 29 ЖК РФ.

Ответчиком Викторовой С.А. такие доказательства суду не представлены.

Викторова С.А. не просила сохранить жилое помещение в перепланированном/переустроенном состоянии, соответствующих встречных исковых требований данным лицом не заявлялось.

Материалы дела содержат достаточный объем доказательств, свидетельствующий о том, что перепланировка спорного жилого помещения произведена Викторовой С.А. незаконно, с нарушением установленного законом порядка осуществления перепланировки, а результат выполненных ремонтно-строительных работ по перепланировке жилого помещения не соответствует строительным нормам и правилам, нормам пожарной безопасности и иным требованиям, нарушает права и законные интересы иных лиц – собственников иных помещений в МКД, создает угрозу их жизни и здоровью.

Данные факты подтверждены совокупностью доказательств, представленных, в том числе заключением эксперта по результатам проведения строительно-технической экспертизы.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в многоквартирном доме лицо несет предусмотренную законодательством ответственность (часть 2 статьи 29 ЖК РФ).

Последствием самовольного переустройства или самовольной перепланировки помещения, согласно части 3 статьи 29 ЖК РФ, является приведение такого помещения в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Разрешая иски Викторовой А.Ю. в указанной части, руководствуясь положениями статьями 26, 29, 36 ЖК РФ, и учитывая, что выполненные Викторовой С.А. работы не соответствуют требованиям действующих строительных, противопожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил, ответчиком каких-либо мер к устранению выявленных нарушений не предпринято, работы проведены в отсутствие согласованной проектной документации, разрешений на перепланировку от компетентных органов не имеется, суд приходит к выводу о том, что иски Викторовой А.Ю. признания перепланировки незаконной и обязанности Викторовой С.А. привести жилое помещение в первоначальное состояние являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Работы не были согласованы и приняты межведомственной комиссией, в связи с чем осуществленная перепланировка является самовольной.

Вопреки доводам Викторовой С.А., в материалы дела не представлено достоверных и допустимых доказательств, которые объективно свидетельствуют о том, что произведенная ею перепланировка спорного помещения не противоречит установленным строительным, санитарным и техническим нормам и правилам, не ухудшает условия эксплуатации и проживания граждан многоквартирного дома.

Проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизой сделаны безусловные выводы о несоответствии при проведении перепланировки действующих норм и правил, что свидетельствует о нарушении ею прав и интересов собственников МКД в целом, истца в частности.

Восстановление положения, существовавшего до нарушения права, предусмотрено в качестве способа защиты гражданских прав статьей 12 ГК РФ, и данный способ обоснованно избран истцом, предъявившей иск о возложении обязанности привести самовольно переоборудованное жилое помещение в первоначальное состояние.

Суд определил юридически значимые обстоятельства по делу, а именно - какие действия должна совершить ответчик для приведения спорной квартиры в первоначальное состояние, для чего по делу по ходатайству представителя истца была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, в связи с чем, на ответчика должна быть возложена

обязанность привести спорную квартиру в первоначальное состояние согласно технического паспорта БТИ, путем демонтажа в квартире по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д.2, к. 1, кв. 203, всех конструкций, возведенных в результате самовольной перепланировки, восстановления несущих стен, инженерных коммуникаций и других элементов конструкций квартиры.

В силу положений Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность привести самовольно перепланированное жилое помещение в первоначальное положение лежит на собственнике, который произвел данную перепланировку.

При принятии решения суда, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов (часть 1 статьи 206 ГПК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 206 ГПК РФ, в случае если указанные действия могут быть совершены только ответчиком, суд устанавливает в решении срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено. Решение суда, обязывающее организацию или коллегиальный орган совершить определенные действия (исполнить решение суда), не связанные с передачей имущества или денежных сумм, исполняется их руководителем в установленный срок. В случае неисполнения решения без уважительных причин суд, принявший решение, либо судебный пристав-исполнитель применяет в отношении руководителя организации или руководителя коллегиального органа меры, предусмотренные федеральным законом.

С учетом объема работ, необходимых для выполнения ответчиком приведения жилого помещения в первоначальное состояние с учетом приведенного в заключении эксперта перечня работ, обязанность по проведению которых возложена на Викторovu С.А., суд полагает, что срок 6 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу является разумным и достаточным для исполнения ответчиком данной обязанности.

Сама же ответчик не приводила суду обоснованных и аргументированных доводов и не представляла доказательства, обосновывающие необходимость установления иного, более длительного срока для исполнения решения суда в случае удовлетворения требований Андроновой А.Ю.

В связи с изложенным, суд обязывает Викторovu С.А. по истечении 6 (шести) месяцев с момента вступления решения суда в законную силу, обеспечить доступ в квартиру по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1, кв. 203, уполномоченных сотрудников Государственной жилищной инспекции города Москвы для проведения обследования квартиры, внесении изменений в техническую документацию, а также фиксации факта устранения самовольного переустройства и перепланировки.

Одновременно с этим, разрешая требование истца о взыскании с ответчика судебной неустойки в случае необоснованного и виновного уклонения Викторовой С.А. от неисполнения решения, суд приходит к следующему:

В соответствии с пунктом 3 статьи 206 ГПК РФ суд по требованию истца вправе присудить в его пользу денежную сумму, подлежащую взысканию с ответчика на случай неисполнения судебного акта, в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения.

Пунктом 1 статьи 308.3. ГПК РФ установлено, что в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором либо не

вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1).

Согласно пункту 3 Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 14.11.2024 года N 52-П, правовой институт судебной неустойки, являясь средством понуждения должника к своевременному исполнению судебного акта, позволяет суду присудить в пользу истца денежную сумму, подлежащую взысканию с ответчика на случай неисполнения судебного акта, в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (часть третья статьи 206 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 4 статьи 174 АПК Российской Федерации, пункт 1 статьи 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 33 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 года N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что судебный акт в части взыскания судебной неустойки подлежит принудительному исполнению только по истечении определенного судом срока исполнения обязательства в натуре. Факт неисполнения или ненадлежащего исполнения решения суда устанавливается судебным приставом-исполнителем.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 31, 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 года N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре.

Судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства (часть 4 статьи 1 ГПК РФ).

Между тем судебная неустойка не носит компенсационного характера за допущенное неисполнение судебного акта, а по своей правовой природе является дополнительным способом понуждения к исполнению судебного акта.

Отказывая в удовлетворении требования истца о присуждении судебной неустойки – астрента, суд исходит из того, что предусмотренные статьей 308.3 ГК РФ основания - неисполнение судебного решения, по делу не наступили. Кроме того, исполнение решения суда объективно связано с действиями также третьих лиц – ГЖИ г. Москвы, поскольку ответчику необходимо получать требуемую в силу закона разрешительную документацию для производства работ в принадлежащей ей квартире.

Таким образом, суд считает требование истца об установлении судебной неустойки, не подлежит удовлетворению.

При разрешении спора о компенсации морального вреда, исходя из статей 151, 1101 ГК РФ, устанавливающих общие принципы определения размера такой компенсации, разрешая требование истца о взыскании с ответчика компенсации морального вреда, применительно к ст. 151 ГК РФ суд не находит оснований для удовлетворения иска в данной части, ввиду недоказанности в силу требований ст. 56 ГПК РФ причинения истцу физических и нравственных страданий. Стороной истца не представлено достаточных и убедительных доводов, указывающих на то, какие конкретно действия или бездействие

ответчика привели к нарушению личных неимущественных прав истца, каков характер причиненных ему физических и нравственных страданий, в чем они выражаются, а также имеется ли причинная связь между действиями (бездействием) причинителя вреда и наступившими негативными последствиями.

Согласно положениям ч. 1 ст. 88, ст. 94, ч. 1 ст. 98 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела, и подлежат распределению пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах (ст. 100 ГПК РФ).

В п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 года N 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разъяснено, что расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (ч. 1 ст. 100 ГПК РФ, ст. 112 КАС РФ, ч. 2 ст. 110 АПК РФ).

При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (ст. ст. 98, 100 ГПК РФ, ст. ст. 111, 112 КАС РФ, ст. 110 АПК РФ).

Руководствуясь положениями ст. 15 ГК РФ, ст. ст. 94, 98, 100 ГПК РФ, суд находит возможным взыскать с ответчика юридические расходы истца на оплату услуг представителя в размере 140 000 руб., признавая их разумными по объему оказанных истцу услуг.

Кроме того, ввиду удовлетворения иска, в силу ст. 98 ГПК РФ на ответчика должны быть возложены расходы истца по оплате судебной экспертизы в размере 280 000 руб., а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 15 000 руб., что признается необходимыми расходами для защиты нарушенного права.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования – удовлетворить частично.

Признать перепланировку (переустройство) жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д.2, к.1, кв. 203, собственником которой является Викторова Светлана Андреевна, незаконной.

Обязать Викторovu Светлану Андреевну в течение 6 (шести) месяцев с момента вступления решения в законную силу, демонтировать в квартире по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д.2, к.1, кв. 203, все конструкции, возведенные в результате самовольной перепланировки, восстановить несущие стены, инженерные коммуникации и другие элементы конструкции квартиры в соответствии с техническим паспортом БТИ.

Обязать Викторovu Светлану Андреевну по истечении 6 (шести) месяцев с момента вступления решения суда в законную силу, обеспечить доступ в квартиру по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д.2, к.1, кв. 203, уполномоченных сотрудников Государственной Жилищной инспекции города Москвы для проведения обследования квартиры, внесении изменений в техническую документацию, а также фиксации факта устранения самовольного переустройства и перепланировки.

Взыскать с Викторовой Светланы Андреевны в пользу Андроновой Анастасии

Юрьевны расходы на юридические услуги в размере 140000 руб. 00 коп., расходы на проведение экспертизы в размере 280000 руб. 00 коп., расходы по оплате государственной пошлины в размере 15000 руб. 00 коп.

В остальной части исковые требования оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Симоновский районный суд г. Москвы.

Мотивированное решение изготовлено 02 октября 2026 года

Судья

О.Н. Рощина

Документ подписан электронной подписью

Сертификат: 3F48A96E662C561E6CF9A8F739144796

Выдан: Федеральное казначейство

Владелец: Рощина Ольга Николаевна

Действителен: с 04.09.2026 по 28.11.2027

Дата подписи: 02.10.2026 18:49:05