

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации**

17 декабря 2021 года г.Калининград

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе: председательствующего судьи Гонтаря О.Э.,
при секретаре Сухановой О.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Л.....а С.В. к К.....ой Е.А.,
Администрации городского округа «Город Калининград» о признании договора приватизации квартиры
недействительным в части и применении последствий недействительности сделки, определении помещения
туалета местом общего пользования, третье лицо - ПАО «Сбербанк»,

УСТАНОВИЛ:

Л..... С.В. обратился в суд с иском к К.....ой Е.А., указывая, что 13 ноября 2020 года им была
приобретена квартира общей площадью 24,7 кв.м, расположенная по адресу: г. Калининград, ул. Чехова, дом
13, квартира 2. Указанное жилое помещение истец приобрел у Рыжикова Андрея Владиславовича. Данная
квартира расположена на втором этаже жилого многоквартирного дома довоенной постройки. На втором
этаже указанного дома находится еще одна квартира - 2а, в настоящее время принадлежащая ответчику, а
также помещения, которые истец указал как места общего пользования - коридор, туалет и кухня.

Истец указывает, что ранее, до приватизации жилых помещений, квартира 2 и квартира 2а являлись
единой четырёхкомнатной квартирой 2 дома 13 по улице Чехова в г. Калининграда, площадью 67,8 кв.м, что
следует из технического паспорта по состоянию на 1981 год. Поскольку в квартире фактически проживало
две семьи (она была коммунальной), впоследствии на площади одной из жилых комнат было образована
кухня. Квартира № 2 занимала весь второй этаж, в нее по состоянию на 1991 год входили помещения 1
(коридора) площадью 4 кв.м; помещение 2 (кухни) площадью 7,3 кв.м; помещение 3 (кухни) площадью 8
кв.м; жилые комнаты - помещение 4 площадью 16,7 кв.м; помещение 5 площадью 12 кв.м; помещение 6
площадью 19,2 кв.м; помещение 7 (туалет), площадью 0,6 кв.м. Все проживавшие в квартире № 2 жильцы
второго этажа указанного дома пользовались вместе местами общего пользования квартиры, в т.ч. туалетом.

Истец указывает, что в 1993 году жилые помещения на втором этаже указанного дома были
приватизированы неправильно. Вместо приватизации долей дома или долей квартиры, жилые помещения
второго этажа были разделены на две квартиры - № 2 и № 2а, и приватизированы как квартиры. В то же
время, расположенная на первом этаже дома аналогичная квартира была приватизирована в долевую
собственность, хотя в ней также проживали две отдельные семьи.

В результате деления квартиры на втором этаже дома, вновь образованная квартира № 2а стала
занимать площадь 39,1 кв, включая места общего пользования - туалет, коридор и кухню. Площадь другого
жилого помещения - купленной истцом квартиры № 2, составила- 24,7 кв. м., из которых 8 кв.м занимает
кухня, а 16,7 кв. м. - жилая комната. Таким образом, как указывает истец, второй этаж дома был
приватизирован неверно - по квартирам, при этом помещение коридора осталось в общем пользовании
собственников квартир, а бывший также помещением общего пользования туалета вошёл в состав квартиры
№ 2а. При этом квартира № 2 по набору помещений не отвечала требованиям, предъявляемым к отдельным
жилым помещениям, действовавшим на момент приватизации.

Вместе с тем, как указывает истец, спорное помещение туалета осталось фактически в общем
пользовании сторон, как и до приватизации, им пользовались как собственники и жильцы квартиры № 2а,
так и квартиры № 2, о чём истец был уведомлен Рыжиковым А.В. при её покупке. При этом никаких
конфликтов и вопросов по пользованию помещением туалета между жильцами второго этажа дома не
возникало. Более того, вход в помещение туалет находится не в квартире № 2а, а организован из коридора
общего пользования.

Однако вскоре после приобретения квартиры № 2 истцом Л.....ым С.В. квартира № 2 дома 13 по
ул.Чехова была приобретена ответчиком К.....ой Е.А. Пользуясь тем, что по документам помещение туалета
входит в состав помещений квартиры № 2а, ответчик ограничила истца в пользовании помещением туалета,
повесив там замок. Таким образом, истец остался без помещения туалета. Технически помещения квартиры
№ 2, а также и весь второй этаж дома, не позволяют организовать дополнительное помещение туалета на
площади квартиры № 2 или в других помещениях второго этажа. Никаких иных помещений во всём жилом
доме, используемых под общий туалет, не имеется. Истец указывает, что ввиду изложенного он вообще
остался без возможности пользования важнейшим санитарно-техническим помещением, а его квартира не
отвечает нормативным требованиям, предъявляемым к квартирам. В связи с этим, ссылаясь на нормы
ст.ст.36 ЖК РФ, 246-247, 304 ГК РФ, истец просил суд определить помещение туалета (№ 7 по плану БТИ),
площадью 0,6 кв.м, расположенное на втором этаже жилого дома по адресу: г.Калининград, ул.Чехова, д. 13,
местом общего пользования.

В ходе судебного разбирательства истец увеличил исковые требования, указав, что после изучения
архивной технической документации, полученной по запросу суда, выяснилось, что по данным технического
учёта спорное помещение туалета после 1993 года осталось в общем пользовании квартир №№ 2 и 2а, как и
помещение коридора. Таким образом, в договоре приватизации квартиры № 2а была допущена серьёзная
техническая ошибка - помещение туалета площадью 0,6 кв.м было неправомерно включено в состав данной
квартиры, что в настоящее время привело к существенному нарушению прав и законных интересов истца. В
данной части договор приватизации квартиры № 2а не отвечал ни требованиям Закона № 1541-1 «О

приватизации жилищного фонда в РФ», ни принятым в его исполнение решением Роскоммунхоза от 18 ноября 1993 года № 4 «Об утверждении примерного положения о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». В связи с этим истец полагает, что договора приватизации квартиры № 2а дома 13 по ул.Чехова в Калининграде от 14 октября 1994 года является ничтожным в части включения помещения туалета площадью 0,6 кв.м в состав указанной квартиры. Поскольку о нарушении своих прав данным договором в его недействительной части истец узнал только в 2021 году, когда новый собственник квартиры № 2а К.....а Е.А. ограничила истца в пользовании данным помещением, Л..... С.В. дополнительно просил суд признать договор приватизации квартиры № 2а недействительным в указанной части и применить последствия его недействительности в виде исключения спорного помещения туалета из состава квартиры № 2а, а следовательно, из единоличной собственности ответчика.

В судебное заседание истец Л..... С.В. не прибыл, о месте и времени рассмотрения дела извещён надлежаще, ходатайств не заявлял. Его представитель по доверенности Положевец В.В. в судебном заседании заявленные иски поддерживал в полном объёме по основаниям, изложенным в первоначальном и дополненном иске. Указывал, что при покупке квартиры у Л.....а С.В. не возникло сомнений в том, что помещение туалета находится в общем пользовании обеих квартир на втором этаже, поскольку прежний собственник квартиры № 2а прямо сказал об этом, пояснял, что такой порядок пользования туалетом сложился ещё с момента заселения дома и до 2020 года не изменялся. Само помещение туалета было открыто, вход в него из общего коридора, собственники квартиры № 2 никаких претензий по использованию туалета не предъявляли. Более того, из выписки из ЕГРН следует, что спорное помещение туалета не относится к квартире № 2, поэтому Л..... С.В. добросовестно полагал, что это общее имущество, как и коридор. Однако практически одновременно с приобретением истцом квартиры № 2а, собственником квартиры № 2 стала К.....а Е.А., и она сразу попыталась ограничить доступ истца в помещение туалета, а ещё через некоторое время закрыла его на замок. Между тем, как выяснилось в ходе судебного разбирательства, по данным технического учёта, уже после приватизации обеих квартир спорное помещение туалета числилось как общее имущество. Таким образом, его включение в состав квартиры № 2 носило чисто технический характер и не соответствовало фактическому назначению помещения. Настаивал на том, что согласно действовавшему в 90-ые годы примерному положению о приватизации жилищного фонда РФ, собственники приватизированных жилых помещений являются совладельцами всех внеквартирных мест общего пользования и внеквартирного инженерного оборудования, что и имело место в данном случае. В связи с этим полагал, что включение помещения туалета в состав одной из квартир являлось незаконным и недействительным, поскольку существенно ограничивало права и законных интересы собственников другой квартиры на этаже, более того, фактически сразу делало другую квартиру непригодной для проживания, так как она вообще была лишена санузла, что не соответствовало нормам для жилого помещения даже по состоянию на 1994 год, тем более не соответствует современным нормам. Пояснял, что в доме никогда не было иных помещений, приспособленных под туалет общего пользования, в том числе и в подвале, и на придомовом земельном участке. Более того, квартира № 1 на первом этаже дома, квартиры в соседнем подъезде приватизированы именно в долях, в связи с чем и кухни, и коридоры, и туалеты являются помещениями общего пользования. Вышерасположенная квартира № 3 находится в единоличной собственности. На площади квартиры истца, а также в коридоре общего пользования невозможно обустроить туалет в связи с требованиями санитарно-технических норм. Таким образом, указывал, что заявленный иск является единственным способом защиты прав Л.....а С.В., в связи с чем просил его удовлетворить.

Ответчик К.....а Е.А., её представитель в судебное заседание не прибыли, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежаще, ходатайств не заявляли, в связи с чем дело рассмотрено в их отсутствие. Представили письменные возражения на первоначальные и дополненные требования, а также ответчик давала свои пояснения в ходе судебного разбирательства. Указывала, что она приобрела квартиру № 2а в доме 13 по ул.Чехова в ноябре 2020 года. Поскольку у неё двое несовершеннолетних детей, девочки, она внимательно относилась к выбору квартиры, ей были необходимы все удобства, поэтому она проверяла документы. Согласно данным технического паспорта на квартиру 2а, в её состав входит помещение туалета площадью 0,6 кв.м, а также помещение кухни. Ванна расположена на кухне. Напротив, истец купил по договору от 13.11.2020 г. квартиру № 2, общей площадью 24,7 кв.м, в составе жилой комнаты и кухни. Ни о каких местах общего пользования ни в данном договоре, ни в технической документации на квартиру № 2 речи не идёт. Обо всём этом истец прекрасно знал или мог узнать при добросовестном изучении документов. Поэтому заявленный иск расценивала как злоупотребление правом и попытку насильственного захвата её собственности. Указывала, что требования истца не основаны на нормах права, поскольку он не является ни собственником, ни долевым собственником спорного помещения туалета, и данное помещение не относится к общему имуществу дома. В части оспаривания истцом договора приватизации указывала, что ни она, ни Л..... С.В. не являлись участниками договоров приватизации квартир 2 и 2а в 1994 году. В тот период времени права Л.....а С.В. не могли быть нарушены в принципе, поэтому он не вправе оспаривать действительность договора приватизации. Кроме того, заявила о пропуске истцом любых мыслимых сроков исковой давности для оспаривания этой сделки, в том числе предусмотренного действующим законом максимально возможного 10-летнего срока. Также поясняла, что когда она приобрела квартиру № 2а, то,

действительно, туалет не запирался снаружи, им пользовались и жильцы квартиры № 2. Однако такое пользование было явно самовольным, так как в квартире № 2а длительное время никто не проживал. Она сразу уведомила Л.....а С.В. о том, что помещение туалета относится к её квартире, и она намерена в будущем пользоваться им единолично. В январе 2021 года предоставила Л.....у С.В. несколько месяцев для решения вопроса об организации туалета в пределах своей квартиры, но он даже не попытался ничего сделать, а когда она закрыла помещение туалета, начал выламывать двери. Полагала, что совместное пользование туалетом тремя женщинами, двое из которых несовершеннолетние, и взрослым мужчиной, к тому же агрессивного поведения, совершенно недопустимо. Поясняла, что со слов соседей ранее туалет для всего дома был организован в подвале дома, ничего не мешает Л.....у С.В. оборудовать себе санузел в подвале дома, никто из собственников подъезда не против. Также указывала, что квартиру № 2а она приобретала с привлечением кредитных средств Сбербанка, и она, в своём существующем виде и полной площадью, находится в ипотеке у банка, в связи с чем требованиями истца нарушаются и права банка. С учётом изложенного, в иске просила отказать в полном объёме.

Представители Администрации городского округа «Город Калининград», привлечённой к участию в деле в качестве соответчика, в судебное заседание не прибыли, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежаще, ходатайств и позицию по делу не заявляли.

Представители ПАО «Сбербанк», привлечённого к участию в деле в качестве третьего лица, в судебное заседание не прибыли, месте и времени рассмотрения дела извещены надлежаще, ходатайств и позицию по делу не заявляли.

Выслушав пояснения представителя истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Как установлено в ходе судебного разбирательства и следует из материалов дела, Л..... С.В., на основании договора купли-продажи квартиры от 13.11.2020 г., заключённого с Рыжиковым А.В., является собственником однокомнатной квартиры, общей площадью 24,7 кв.м, расположенной на втором этаже жилого дома по адресу: г.Калининград, ул.Чехова, д. 13, кв.2.

К.....а Е.А., на основании договора купли-продажи квартиры с возникновением ипотеки в силу закона, с ноября 2020 года является собственником двухкомнатной квартиры № 2а, общей площадью 39,1 кв.м, расположенной на том же 2-м этаже указанного жилого дома по ул.Чехова, 13, зарегистрирована по указанному адресу по месту жительства с 16.03.2021 г.

Жилой дом, в котором расположены названные квартиры, является трёхэтажным (верхний этаж мансардный) многоквартирным двухподъездным жилым домом довоенной постройки, имеет адрес: г.Калининград, ул.Чехова, 13-13а. Всего в доме расположено 9 квартир.

Данный дом газифицирован централизованно, отопление и горячее водоснабжение - от газовых котлов и колонок, также имеет централизованные холодное водоснабжение и водоотведение.

Как следует из архивного технического паспорта на дом по состоянию на 25.08.1981 г., на втором этаже подъезда № 13 была расположена квартира № 2, общей площадью 67,8 кв.м, в составе помещений коридора площадью 4,0 кв.м, кухни площадью 7,3 кв.м, кухни площадью 8,0 кв.м, туалета площадью 0,6 кв.м, трёх жилых комнат площадью 16,7 кв.м, 12,0 кв.м, 19,2 кв.м (л.д. 13-17).

Из инвентарного дела на жилой дом 13-13а по ул.Чехова, предоставленного Калининградским филиалом АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», по состоянию на 1954 год, видно, что ранее в указанном доме было расположено 8 квартир, а квартира № 2 на втором этаже в подъезде 13 являлась четырёхкомнатной, с одной кухней и одним помещением туалета (л.д.86, 92).

Аналогичный состав помещений имела нижерасположенная квартира № 1, а также расположенные в подъезде 13а квартиры 1 и 2.

Поскольку, как следует из согласующихся в данной части пояснений сторон, все расположенные на первом и втором этажах дома квартиры являлись коммунальными и в каждой из них проживало по две семьи, во всех этих квартирах на площади одной из жилых комнат были образованы помещения газифицированных кухонь, таким образом, в квартирах стало по 2 кухни, что нашло своё отражение в техническом паспорте дома по состоянию на 1981 год (л.д. 100,101).

При этом, как следует из того же паспорта, помещения ванных комнат в квартирах отсутствовали в принципе, ванны были установлены на кухнях. Также в квартирах 1 -го и 2-го этажей дома имелось по одному помещению туалета.

Квартиры, расположенные в мансардном этаже жилого дома, имели по 1 жилой комнате, а также кухню, туалет, коридор, вспомогательные помещения.

Между тем, судом установлено, что по состоянию на 09 ноября 1994 года из бывшей квартиры № 2, площадью 67,8 кв.м, расположенной на 2-м этаже подъезда № 13 по ул.Чехова, было образовано две квартиры - № 2 площадью 24,7 кв.м и № 2а площадью 39,1 кв.м.

По договору приватизации от 14 октября 1994 года квартира № 2а дома 13 по ул.Чехова в Калининграда была приватизирована в единоличную собственность Махровой В.И. В приложении к договору «Технические характеристики квартиры», выданном Калининградским БТИ, указано, что в состав квартиры входят две смежные жилые комнаты, кухня площадью 7,3 кв.м, туалет. Коридор указан как помещение общего пользования (л.д. 114-118).

По договору приватизации от 19 июля 2002 года квартира № 2 дома 13 по ул.Чехова в Калининграда приватизирована в долевую собственность Гашук М.С., Гашука С.К., Папикяна Т.О., по 1/3 доли в праве у каждого. В приложении к договору «Технические характеристики квартиры», выданном Калининградским БТИ, указано, что в состав квартиры входит одна жилая комната площадью 16,7 кв.м, кухня площадью 8,0 кв.м. В графе «Особые сведения» Технических характеристик указано, что туалет в квартире - общего пользования, ванна стоит на кухне (л.д. 105- 113).

В то же время, квартира № 1, расположенная на 1-м этаже подъезда 13 дома, общей площадью 69,5 кв.м, была приватизирована в долевую собственность двух лиц - Васина Б.П. по договору приватизации от 05.04.1999 г. в размере 35/100 доли, и Аллилуевой Г.Б. по договору приватизации от 15.12.2006 г. в размере 65/100 доли. В названных договорах приватизации указаны жилые комнаты и кухни, соответствующие долям сторон, а также указано, что коридор площадью 4,0 кв.м и туалет площадью 0,6 кв.м являются местами общего пользования (л.д.119-139).

Таким образом, согласно текстовой части технических паспортов БТИ, составленных по состоянию на 09.11.1994 г. и актуальных на 26.05.2021 г., квартира № 2а дома 13 по ул. Чехова состоит из помещений: 2 (кухни) площадью 7,3 кв.м, смежных помещений 5 (жилая комната) площадью 12,0 кв.м и 6 (жилая комната) площадью 19,2 кв.м, 7 (туалета) площадью 0,6 кв.м, а всего общей площадью 39,1, жилой площадью 31,2 кв.м.

Соответственно, квартира № 2 дома 13 по ул. Чехова состоит из помещений: 3 (кухни) площадью 8,0 кв.м и смежного с ней помещения 4 (жилая комната) площадью 16,7 кв.м, а всего общей площадью 24,7 кв.м, жилой площадью 16,7 кв.м.

Однако суд обращает особое внимание, что в графической части технического паспорта квартиры № 2 указаны как помещения общего пользования - коридор и спорное помещение туалета.

Также и в графической части технического паспорта квартиры № 2а как помещения общего пользования указаны коридор и спорное помещение туалета.

Согласно общему плану второго этажа жилого дома 13 по ул.Чехова (л.д.101, 157), на этаже расположены: общая лестничная клетка после подъема по общей лестнице с первого этажа дома площадью 4,0 кв.м (помещение 1), из которой имеются входы: в спорное помещение 7 туалета площадью 0,6 кв.м, в кухню квартиры № 2, в кухню квартиры № 2а, в смежные комнаты квартиры № 2а.

Кроме того, согласно представленному по запросу суда инвентарному делу жилого дома 13-13а по ул.Чехова в Калининграде (л.д.82-103), составленному Калининградским МБТИ, в разделе «Экспликация внутренних помещений», при внесении в данный раздел изменений 25.03.1999 г., указано на образование квартир 2 и 2а из квартиры 2, изменена нумерация помещений второго этажа подъезда 13, наименование помещения 1 изменено с «коридора» на «лестничную клетку», а в отношении помещения 7 - туалета площадью 0,6 кв.м - проставлена отметка «общий» (л.д. 94, 155).

В силу ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения его имуществом. В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Собственник жилого помещения, согласно 4.1 ст.30 Жилищного Кодекса РФ, ст.288 ГК РФ осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены данными Кодексами.

Согласно ст.ст. 16, 17 ЖК РФ, квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в данном жилом доме или квартире.

Жилое помещение предназначено для проживания граждан. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В силу ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе:

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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая

помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч.2 ст.36 ЖК РФ).

Давая оценку доводам сторон с учётом установленных выше обстоятельств дела, **суд приходит к выводу, что при приобретении квартиры № 2 истец Л..... С.В., действительно, мог предположить**, что спорное помещение туалета является помещением общего пользования обеих расположенных на втором этаже дома квартир, поскольку согласно данным технических паспортов квартир 2 и 2а туалет примыкает и отнесён как к квартире 2а, так и к квартире 2, вход в него осуществляется не из площади одной из квартир, а из общей лестничной клетки.

Более того, из графической части кадастрового паспорта квартиры 2 согласно выписки из ЕГРН (л.д.34-36) следует, что спорное помещение туалета фактически не отнесено к площади ни к одной из квартир и не является их составной частью.

Из пояснений сторон следует, что прежний собственник квартиры № 2 беспрепятственно пользовался спорным помещением туалета, доступ в него ограничен не был, о чём он и сообщил истцу при приобретении квартиры.

После приобретения квартиры № 2 и до вселения ответчика К.....ой Е.А. в квартиру № 2а истец продолжал пользоваться туалетом как помещением общего пользования.

Таким образом, довод стороны ответчика о том, что Л..... С.В. при приобретении квартиры безусловно знал или должен был узнать, что помещение туалета относится к площади квартиры № 2а и не может использоваться им по назначению как помещение общего пользования, не нашёл своего подтверждения в ходе судебного разбирательства.

По мнению суда, возникший спор обусловлен тем, что, в отличие от расположенных на первом этаже квартир в доме, приватизированных в долях без их разделения на отдельные квартиры, расположенные на втором этаже дома квартиры после 1992 года были разделены и впоследствии приватизированы в виде отдельных жилых помещений - квартир 2 и 2а. Однако, если в подъезде дома № 13а в каждой из этих квартир ещё в тот период было образовано отдельное помещение туалета, то в подъезде 13 дома этого сделать не удалось по санитарно-техническим причинам (не допускается размещение санузлов над помещениями кухонь и жилых комнат, вход в помещение туалета не может быть расположен непосредственно из помещения кухни).

Исходя из имеющейся в материалах дела технической и иной документации, суд считает, что при разделении и последующей приватизации квартир 2 и 2а воля их бывшего муниципального собственника была направлена на определение помещения туалета площадью 0,6 кв.м как помещения общего пользования указанных квартир, несмотря на его формальное включение в состав квартиры 2а, о чём свидетельствует прямое указание в приложении к договору приватизации квартиры № 2, а также данные кадастрового учёта и паспорта БТИ, относящиеся к каждой из квартир.

Также суд учитывает, что на протяжении более 25 лет после приватизации квартиры 2а жильцы обеих квартир совместно и беспрепятственно пользовались спорным помещением туалета, споров о его принадлежности только одной из квартир никогда не возникало, что свидетельствует о том, что и собственники указанных квартир после их приватизации знали о том, что помещение туалета осталось в их общем пользовании и соглашались с этим.

Таким образом, суд не усматривает ошибки, допущенной при приватизации жилых помещений второго этажа дома 13 по ул.Чехова в виде обязательной приватизации помещений второго этажа дома в долях, а не в виде отдельных квартир, поскольку помещение туалета должно было оставаться в общем пользовании правообладателей обеих квартир 2-го этажа дома.

Из материалов дела следует, что в настоящее время организовать отдельное помещение туалета на площади квартиры № 2 или на лестничной клетке второго этажа дома возможным не представляется с учётом требований действующих СанПин и СНиП, предъявляемых к жилым помещениям.

Также в ходе судебного разбирательства не нашёл своего подтверждения довод стороны ответчика о том, что ранее помещения туалетов общего пользования были организованы в подвале жилого дома, поскольку это опровергается материалами инвентарного дела и техническими паспортами дома. Никаких доказательств обратного суду не представлено.

Кроме того, в действующем правовом регулировании подвальные помещения являются общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, в связи с чем, вопреки доводу ответчика, истец не имеет возможности по собственному усмотрению образовать в них туалет, помимо того, что техническая возможность такой организации также не доказана.

Таким образом, суд усматривает, что в настоящее время истец существенно ограничен в своих жилищных правах, поскольку ввиду действий нынешнего собственника квартиры 2а, он по независящим от него причинам лишён обязательного санитарно-гигиенического элемента жилого помещения, и не может решить данную проблему никаким иным законным способом.

С учётом вышеизложенного, суд приходит к выводу, что помещение 7 туалета изначально, ещё при его включении в площадь квартиры 2а, было обременено правами пользования собственниками и жильцами квартиры 2, о чём ответчик знала, так как сама поясняла, что ранее помещением туалета всегда пользовались жильцы обеих квартир.

Таким образом, ограничив доступ истца в данное помещение, ответчик, по мнению суда, действует недобросовестно, в связи с чем её позиция в силу нормы ст.10 ГК РФ судебной защите не подлежит.

При таких обстоятельствах суд считает, что вышеуказанное обременение должно сохраняться и в будущем, в связи с чем, учитывая возражения против этого К.....ой Е.А., суд считает необходимым удовлетворить исковые требования Л.....а С.В. в части признания помещения туалета площадью 0,6 кв.м (помещение 7 по плану БТИ), расположенного на втором этаже жилого дома № 13 по улице Чехова в Калининграде и включённого в состав площади квартиры № 2а согласно плану БТИ, местом общего пользования квартиры № 2 и квартиры № 2а, расположенных на втором этаже данного жилого дома.

Вместе с тем, давая оценку дополнительному требованию истца о недействительности договора приватизации квартиры № 2а в части включения в её состав спорного помещения туалета, суд учитывает, что данной сделкой, совершённой в 1994 году, не могут быть нарушены права Л.....а С.В., не являвшегося её стороной и ставшего собственником соседней квартиры № 2 в 2020 году, т.е. спустя 26 лет.

В силу ст.166 ГК РФ оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

В данном случае указанная сделка не нарушала права жильцов, а впоследствии и собственников квартиры № 2, ввиду того, что спорное помещение туалета фактически находилось в общем пользовании всех лиц, проживавших на втором этаже дома 13 по ул.Чехова в Калининграде.

В настоящее время защита прав истца на пользование жилым помещением, отвечающим санитарным и гигиеническим требованиям, может быть обеспечена иным образом, как изложено судом выше.

При этом само по себе включение помещения туалета в состав площади квартиры № 2а, с учётом вышеизложенных выводов суда, не нарушает прав и законных интересов собственника соседней квартиры.

Таким образом, при заявлении требования о признании недействительным в части договора приватизации квартиры № 2а от 14.10.1994 г. истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

Кроме того, полностью обоснованным является довод стороны ответчика о пропуске истцом специального максимального 10-летнего срока исковой давности для оспаривания недействительной сделки лицом, не являющимся её стороной, который в данном случае исчисляется со дня начала исполнения сделки вне зависимости от того, когда лицо узнало об этом (ст.181 ГК РФ).

При таких обстоятельствах в удовлетворении требования Л.....а С.В. о признании договора приватизации квартиры № 2а недействительным в части и применении последствий его недействительности, суд полагает необходимым отказать.

Таким образом, исковые требования Л.....а С.В. подлежат частичному удовлетворению.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны понесенные по делу судебные расходы, в связи с чем с ответчика в пользу истца также подлежит взысканию сумма расходов по уплате государственной пошлины по неимущественному требованию при обращении в суд в размере 300 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Л.....а С.В. удовлетворить частично.

Признать помещение туалета площадью 0,6 кв.м (помещение 7 по плану БТИ), расположенное на втором этаже жилого дома № 13 по улице Чехова в Калининграде и входящее в состав квартиры № 2а согласно плану БТИ, местом общего пользования квартиры № 2 и квартиры № 2а, расположенных на втором этаже данного жилого дома.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с К.....ой Е.А. в пользу Л.....а С.В. в возмещение расходов по оплате госпошлины 300 (триста) рублей.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Ленинградский районный суд г. Калининграда в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 20.01.2022 г.

Судья