В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ суд

Истец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

Адрес : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ответчик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Исковое заявление**

**о запрете эксплуатации нежилого помещения не по целевому назначению, возложении обязанности демонтировать рекламную вывеску с фасада дома**

Истец является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, копия которой является приложение № 1.

На первом этаже указанного дома расположено нежилое помещение, находящееся в собственности ответчика. Указанное помещение используется ответчиком для размещения магазина по продаже спиртных напитков.

Жильцы дома не давали своего согласия ответчику на размещение в нежилом помещении магазина: перевод помещения в нежилое осуществлялся для размещения в нем салона красоты. Также в целях эксплуатации магазина ответчиком незаконно использует земельный участок, относящийся к общему имуществу многоквартирного дома, а на фасаде многоквартирного дома ответчиком самовольно размещена рекламная вывеска.

Полагаю, что использование нежилого помещения для размещения в нём магазина, как и размещение рекламной вывески на фасаде дома, возможно только после получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, однако такого согласия не имеется.

Статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом; собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно положениям части 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат также на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Как указано в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе: крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу статьи 12 Гражданского кодекса одним из способов защиты нарушенного права является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Из приведенных норм следует, что к общей собственности в многоквартирном доме относится как земельный участок, так и внешняя стена (фасад) здания. Эксплуатация помещений в многоквартирном жилом доме в качестве магазина предполагает образование отдельного входа во внешней стене, а также использование общего участка для подвоза и выгрузки товара, а также для обслуживания помещений.

Согласно статье 23 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

В Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года, утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17 сентября 2008 г. в редакции от 4 июня 2014 г. указано, что несмотря на отсутствие в части 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации указания о праве органа местного самоуправления потребовать от заявителя представления согласия всех собственников многоквартирного дома на стадии решения вопроса о переводе жилого помещения в нежилое, если такой перевод связан с необходимостью проведения работ по реконструкции дома либо с предоставлением заявителю в этих целях части общего земельного участка, при условии, что этот земельный участок передан в порядке, установленном статьей 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома, то в указанных случаях положения частей 2 и 3 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации необходимо применять в совокупности с нормами, которые предусматривают необходимость получения согласия всех собственников либо решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Просьба истца к ответчику о демонтаже рекламной вывески и закрытия винно-водочного магазина ответчиком удовлетворена не была.

Учитывая вышеизложенное, истец вынужден обратиться в суд за защитой своих прав и законных интересов.

При подготовке к судебному разбирательству Истец вынужден был понести судебные расходы, состоящие из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на общую сумму\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Учитывая вышеизложенное, на основании ст. 36 ЖК РФ, ст.ст. 247, 290, 304 ГК РФ, ст. ст. 98, 131, 132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

**ПРОШУ СУД:**

1. Запретить ответчику эксплуатацию нежилого помещения, расположенному по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, не по целевому назначению, обязать ответчика демонтировать рекламную вывеску с фасада дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Обязать ответчика возместить сумму понесенных истцом судебных расходов, состоящих из издержек, связанных с рассмотрением дела, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Приложение:

1. Копия правоустанавливающих документов на жилое помещение – 1 экз. на \_\_\_л.;
2. Уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление ответчику копий искового заявления и приложенных к нему документов, которые у него отсутствуют.
3. Документы, подтверждающие оплату государственной пошлины.
4. Иные документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования.

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Истец:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)