



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ24-47-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 июня 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,
судей Рыженкова А.М. и Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ТСЖ «Клубный дом «Чайка» к Юрину Антону Юрьевичу о восстановлении помещения в первоначальном состоянии

по кассационной жалобе ТСЖ «Клубный дом «Чайка» на решение Тушинского районного суда г. Москвы от 1 октября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 августа 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14 декабря 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителей ТСЖ «Клубный дом «Чайка» – Комогорова С.А., Хохловой А.Ю., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Юрина А.Ю. – Насыровой М.В., возражавшей против доводов кассационной жалобы, представителя

Государственной жилищной инспекции г. Москвы – Кузьминой О.Н., возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ТСЖ «Клубный дом «Чайка» обратилось в суд с иском к Юрину А.Ю. о приведении помещения в первоначальное положение, мотивируя свои требования тем, что ответчик является собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], помещение VII (комнаты 3-13). Истец осуществляет деятельность по управлению данным многоквартирным домом. В 2017 году ответчик произвел работы по переустройству и перепланировке принадлежащего ему помещения. Работы выполнялись по проекту перепланировки и переоборудования помещения, проектировщик ООО «Инжиниринговые системы». Ответчиком выполнен демонтаж надоконного блока и увеличение оконного проема по внешней стене дома, устройство дополнительного входа в помещение ответчика № 1 из подъезда дома, подключение теплых полов к централизованной сети горячего водоснабжения, осуществлены дополнительные вводы холодной и горячей воды в помещения ответчика от общедомовых стояков водоснабжения путем разбора плиты перекрытия первого этажа, а также монтаж внутреннего этажа помещения - антресоли с обустройством в нем сантехнических узлов. В результате выполненного ответчиком демонтажа надоконного блока и расширения оконного пространства наружной стены дома, а также в результате устройства дополнительного входа в помещение ответчика из подъезда уменьшено общее имущество собственников многоквартирного дома, что невозможно без согласования таких работ с другими собственниками помещений. Проведенные работы по перепланировке и переоборудованию влияют на безопасность здания и нарушают права других собственников.

Решением Тушинского районного суда г. Москвы от 1 октября 2020 г. в удовлетворении исковых требований ТСЖ «Клубный дом «Чайка» отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 апреля 2022 г. решение суда оставлено без изменения, с ТСЖ «Клубный дом «Чайка» в пользу ФГБОУ Высшего образования «Национальный исследовательский Московский строительный университет» взысканы расходы на проведение судебной экспертизы в размере 230 000 руб.

Определением Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 октября 2022 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Для проверки доводов с учетом указаний суда кассационной инстанции определением судебной коллегии по гражданским делам Московского

городского суда от 16 января 2023 г. назначена повторная судебнотехническая экспертиза.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 августа 2023 г. решение Тушинского районного суда г. Москвы от 1 октября 2020 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14 декабря 2023 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 30 мая 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами.

Как усматривается из материалов дела, ТСЖ «Клубный дом «Чайка» осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: [REDACTED], в котором Юрий А.Ю. является собственником нежилого помещения с [REDACTED], номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII - комнаты с 3 по 13.

Согласно протоколу общего собрания от 30 января 2017 г. Юрину А.Ю. отказано в согласовании устройства дополнительного входа в помещение (пробивка стены на лестничной клетке 1 этажа 2 подъезда), перепланировки нежилого помещения с устройством антресоли, увеличения оконных проемов, выходящих на центральную клумбу, подключения теплых полов апартаментов к действующим системам здания, подключения к существующей системе

вентиляции ПВ2, подключения узла обвязки калорифера установки ПВ2 к системе теплоснабжения в помещении вентиляционной камеры, установки наружных блоков кондиционирования на стене въездного пандуса в гараж на высоте не менее 3 метров от земли со стороны торца здания, выполнения второго ввода холодной воды (В1) и горячей воды (ГЗ) в апартаменты от стояков водоснабжения, проходящих в помещении венткамеры, выполнения опусков в подвал и подключения к магистрали системы бытовой канализации здания, проходящей под потолком автостоянки, демонтажа слаботочной системы дома, расположенной в пределах апартаментов.

В 2017 году ответчик произвел работы по переустройству и перепланировке принадлежащего ему помещения. Переустройство согласовано с Мосжилинспекцией, что подтверждается актом от 25 июня 2018 г. о завершённом переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме на ранее выполненные работы без решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и жилом доме, если такое решение требуется.

В соответствии с указанным актом выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов, действующих для многоквартирных домов, представленные комиссии работы, в том числе устройство двери из помещения № 1 в подъезд произведено в соответствии с санитарно-техническими и пожарными нормами; произведено обустройство антресоли 1-го этажа; по антресоли 1-го этажа: произведен монтаж ненесущих перегородок из ГКЛ между помещениями №,2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4 согласно плану монтажных работ; произведен монтаж оконного блока в помещении № 3 согласно плану монтажных работ (т. 2 л.д. 9-11).

На основании акта от 25 июня 2018 г. внесены изменения в учетно-техническую документацию ГБУ «МосгорБТИ» (экспликация, поэтажный план).

В соответствии с актом осмотра от 15 июля 2020 г., проведенного Мосжилинспекцией в ходе обследования нежилого помещения VII (ком 3-13), установлено, что планировка, а именно устройство дополнительного входа в помещение № 1 из подъезда, устройство антресоли в помещении VII, система водоснабжения, водоотведения и канализации дома по адресу: [REDACTED], соответствуют поэтажному плану ГБУ МосгорБТИ. Отклонений или каких-либо изменений на момент обследования не выявлено.

Разрешая спор, оценивая представленные доказательства, принимая во внимание, что актом проверки каких-либо нарушений перепланировки и переустройства не установлено, при этом само переустройство согласовано с Мосжилинспекцией, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 марта 2021 г. назначена судебная строительно-

техническая экспертиза, производство которой поручено экспертам экспертного центра Национального исследовательского Московского государственного строительного университета (Лаборатория судебных строительнотехнических экспертиз) – НИ МГСУ, согласно выводам которой в результате обследования установлено следующее:

– фактическое расположение комнат, строительных конструкций, дверных и оконных проемов соответствует представленному проекту (т. 2 л.д. 69-106). Несоответствий Техническому заключению ООО «Институт Геостройпроект» также не выявлено. Работы по переустройству/перепланировке, произведенные в помещении VII (комнаты с 3-13), расположенном на первом этаже в доме по адресу: [REDACTED], соответствуют градостроительным и строительным нормам и правилам;

– расширение оконных проемов является изменением общего имущества многоквартирного дома, так как изменяет конфигурацию ограждающей наружной стены многоквартирного дома; присоединение общего имущества многоквартирного дома не обнаружено;

– при проведении работ в помещении VII (комнаты с 3-13) на первом этаже в доме по адресу: [REDACTED], были затронуты несущие стены и фасад многоквартирного дома, а именно: устройство антресоли произведено с опиранием ее на несущие стены и колонны здания, что создает дополнительную нагрузку; расширение оконных проемов является изменением части фасада многоквартирного дома;

– устройство теплого пола в помещении VII (комнаты с 3-13) на первом этаже в доме по адресу: [REDACTED], не нарушает требования действующей нормативно-технической документации в строительстве. Устройство теплого пола было произведено без использования общедомовой системы водоснабжения (водоотведения, отопления);

– приведение помещения VII (комнаты с 3-13) на первом этаже в доме по адресу: [REDACTED], в первоначальное состояние технически возможно, однако при этом существует опасность повреждения несущих стен, колонн и перекрытия многоквартирного дома, что может повлечь угрозу жизни и здоровью граждан.

Не согласившись с заключением эксперта, истец ТСЖ «Клубный дом «Чайка» заявил ходатайство о проведении повторной судебной строительнотехнической экспертизы, мотивируя свое ходатайство тем, что в основу заключения эксперта положены утверждения, не соответствующие действительности, а заключение экспертизы содержит внутренние противоречия.

Для проверки указанных выше доводов, с учетом указаний суда кассационной инстанции, определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 января 2023 г. назначена повторная судебная строительнотехническая экспертиза, производство которой

поручено экспертам Автономной некоммерческой организации «Центр судебных исследований «РиК».

Согласно заключению эксперта АНО «Центр судебных исследований «РиК» от 19 июня 2023 г. № 101/2023 работы по переустройству/перепланировке, произведенные в помещении VII (комнаты 3-13), расположенном на первом этаже в доме по адресу: [REDACTED], проекту, техническому заключению ООО «Институт Геостройпроект», представленными в Мосжилинспекцию, строительным нормам и правилам соответствуют, что подтверждается Актом от 26 июня 2018 г. о завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещения, что соответствует пункту 15 постановления Правительства Москвы от 25 октября 2011 г. № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах».

При выполнении работ не имело места присоединение общего имущества (увеличение площади за счет общего имущества собственников жилья не произошло); системы стояков отопления, водоснабжения и канализации не изменялись.

Выполненные работы затрагивают стены и фасад дома: расширение дверного проема из помещения №1 1-го этажа в подъезд, увеличение высоты оконных проемов. Данные работы выполнены в соответствии с проектом. Исползованные оконные и дверные конструкции выполнены с сохранением единого стиля фасада дома и не нарушают архитектурный облик объекта строительства.

Устройство антресоли произведено с опиранием ее на несущие стены и колонны здания изнутри помещения. Межэтажные перекрытия многоквартирного дома не изменялись. Нагрузка от железобетонного перекрытия антресоли 1-го этажа распределена между наружными и внутренними несущими стенами, и несущими колоннами.

При проведении работ были затронуты фасад и несущие стены: увеличена высота оконных проемов, выходящих во двор, расширен дверной проем из помещения №1 1-го этажа в подъезд, устроено французское окно – вход/выход с внешней стороны здания, устроена антресоль. Данные работы выполнены в соответствии с Проектом (л.д. 69-106, т.2) и Техническим заключением (л.д. 23-68, т. 2) ООО «Институт Геостройпроект», предоставленным в Мосжилинспекцию.

Экспертам в ходе проведения визуального обследования (осмотра объекта экспертизы) дефектов конструкций зданий не обнаружено.

Проведенные работы на прочность несущих конструкций здания в целом не влияют. Данные работы утверждены Актом Мосжилинспекции от 26 июня 2018 г. о завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещения.

В данном доме предусмотрено 2 системы отопления: напольное отопление (теплый пол) и радиаторы отопления. Устройство теплого пола было произведено с использованием общедомовой системы напольного отопления. Устройство теплого пола было произведено без использования общедомовой системы водоснабжения (водоотведения).

Возведенная в помещении VII (комнаты с 3-13) на первом этаже по адресу: [REDACTED], антресоль конструктивно связана с каркасом здания и работает как единая схема. На данный момент антресоль выполняет функции дополнительного диска жесткости всей конструкции многоквартирного дома. При демонтажных работах может возникнуть нерасчетное повреждение существующих конструкций, что повлечет за собой нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение и, следовательно, возникнуть опасность угрозы жизни и здоровью граждан.

Увеличение общей площади помещений, принадлежащих Юрину А.Ю., за счет присоединения общего имущества многоквартирного дома не произошло.

Экспертами в ходе проведения визуального обследования (осмотра объекта экспертизы) дефектов конструкций здания не обнаружено. Увеличение площади антресоли более чем на 40% площади помещения, в которых она обслуживается, не оказывает влияние на ее безопасную эксплуатацию. Устройство антресоли в существующем виде обеспечивает ее безопасную эксплуатацию и не оказывает влияния на прочность несущих конструкций и здания в целом. При выполнении работ не имело место присоединение общего имущества (увеличение площади за счет общего имущества не произошло). Согласно материалам дела работы по переустройству исследуемого помещения выполнены в соответствии с разработанным проектом. Данные работы утверждены Актом Мосжилинспекции от 26 июня 2018 г. о завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещения.

Из-за различных обозначений стояков систем в проекте и на принципиальной схеме общедомовой котельной образовалось разночтение. Системы стояков отопления, водоснабжения и канализации не изменялись, а теплый пол подключен к стоякам напольного отопления дома (стояк Т12/22 на принципиальной схеме, стояк Т11-4/Т21-В проекте).

В данном доме предусмотрены две системы отопления: напольное отопление (теплый пол) и радиаторы отопления, подключение системы обогрева поверхности "теплый пол" к стоякам напольного отопления дома нарушением не является (т. 6, л.д. 155-206).

Рассматривая дело, принимая во внимание заключение повторной судебной экспертизы АНО «Центра судебных исследований «РиК», суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что истцом не представлено доказательств, свидетельствующих о незаконной

перепланировке и о присоединении общедомового имущества к имуществу ответчика. Вопреки доводам истца работы при проведении перепланировки и переустройства в помещениях ответчика соответствуют проектной документации и акту согласования Мосжилинспекции, не влияют на безопасность здания, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушают права других собственников, перепланировка, проведенная ответчиком, согласована и не нарушает действующего законодательства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат 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.

В силу положений части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных названным выше кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В пункте 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплено, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

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

Пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Состав общего имущества определяется согласно разделу 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

В соответствии с пунктом 2 указанных Правил в состав общего имущества включаются, в том числе ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Частью 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта (пункт 1);
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме (пункт 2);
- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 3).

В силу пункта 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации приведенные положения закона распространяются и на собственников нежилых помещений в многоквартирном доме.

Исходя из положений приведенных выше правовых норм согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущих присоединение к реконструированному (перепланированному) помещению части общего имущества многоквартирного дома или уменьшения общего имущества. Надлежащим подтверждением согласия всех собственников на совершение таких действий является соответствующее решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Ответчиком в результате проведенных работ в принадлежащем ему нежилом помещении был реконструирован фасад многоквартирного жилого дома, в частности увеличена высота оконных проемов за счет разрушения части внешней стены, являющейся ограждающей несущей конструкцией, то есть в результате таких работ произошло уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, находящегося в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в общей долевой собственности собственников помещений в этом доме.

Кроме того, ответчиком оборудован независимый выход из помещения непосредственно на придомовую территорию путем обустройства входной группы и устройства лестничного марша (крыльца), который располагается за пределами здания на прилегающем земельном участке, что привело к его уменьшению.

Однако согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на проведение указанных выше работ ответчиком получено не было, в материалах дела имеется протокол общего собрания собственников многоквартирного дома, согласно которому Юрину А.Ю. отказано в даче согласия на осуществление таких работ. Данное обстоятельство, имеющее существенное значение для разрешения настоящего спора, судами во внимание не принято.

Кроме того, при разрешении спора по существу судом не учтено, что Юриным А.Ю. не соблюден установленный порядок пользования общим имуществом при размещении террасы на прилегающем к многоквартирному дому земельном участке, соответствующее решение общего собрания собственников помещений в доме отсутствует.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем

решение Тушинского районного суда г. Москвы от 1 октября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 августа 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14 декабря 2023 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

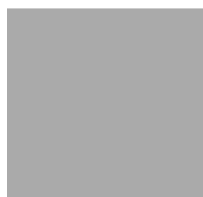
При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Тушинского районного суда г. Москвы от 1 октября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 августа 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14 декабря 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий



Судьи

