



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ21-153-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 января 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Калашевой Наталии Александровны к Гавриловой Арине Андреевне, товариществу собственников недвижимости «Фристайл» о понуждении к исполнению предписания, возложении обязанности совершить определённые действия, признании недействительными и незаконными решения и протокола общего собрания товарищества собственников недвижимости «Фристайл», компенсации морального вреда и судебных расходов

по кассационной жалобе Калашевой Наталии Александровны на решение Мещанского районного суда г. Москвы от 18 августа 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 декабря 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 12 мая 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения Калашевой Н.А. и ее представителя

Стороженко Н.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Гавриловой А.А. – Генераловой Ю.Н., представителя ООО «Фристайл» – Яновой О.С., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Калашева Н.А. обратились в суд с иском к Гавриловой А.А., товариществу собственников недвижимости «Фристайл» (далее – ТСН «Фристайл»), в котором с учетом уточнения исковых требований просила возложить обязанность демонтировать незаконно установленную в феврале 2019 года перегородку с металлической дверью и замком в холле третьего этажа д. [REDACTED] и возложить обязанность привести помещение холла в первоначальное состояние, возложить обязанность не чинить препятствия истцу в пользовании общим имуществом (холлом третьего этажа), признать недействительными и незаконными пункт 3 решения и пункт 3 протокола общего собрания ТСН «Фристайл» от 2 августа 2019 г. (с включенными в протокол результатами голосования), установить факт неустранения нарушения законодательства в виде неисполнения предписания Государственной жилищной инспекции г. Москвы от 5 июня 2019 г. № Р-Ц-02500/1, компенсировать моральный вред и расходы на оплату услуг представителя. В обоснование иска Калашева Н.А. указала, что с 2002 года является собственником двухкомнатной квартиры [REDACTED], расположенной на третьем этаже дома [REDACTED] по адресу: [REDACTED]. Гаврилова А.А., являясь собственником квартиры [REDACTED] по тому же адресу и этажу, в феврале 2019 года самостоятельно незаконно установила перегородку с металлической дверью и замком в лифтовом холле третьего этажа. По обращениям истца государственной жилищной инспекцией г. Москвы в отношении ТСН «Фристайл» выдано предписание от 5 июня 2019 г. № Р-Ц-02500/1 следующего содержания: «Принять меры к устранению нарушений пользования общим имуществом собственников многоквартирного дома в части устройств перегородки с металлической дверью в лифтовом холле третьего этажа (Б1), в зоне расположения квартиры [REDACTED]». Срок исполнения данного предписания до 5 сентября 2019 г. По ходатайству ТСН «Фристайл» исполнение данного предписания Государственной жилищной инспекцией г. Москвы продлено до 5 декабря 2019 г., однако данное предписание ТСН «Фристайл» не выполнено. С целью легализации незаконных действий собственника квартиры [REDACTED] Гавриловой А.А. правление

ТСН «Фристайл» провело 2 августа 2019 г. общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме с очно-заочным голосованием. По пункту 3 повестки принято решение о предоставлении собственнику квартиры ■ Гавриловой Арине Андреевне в безвозмездное пользование на срок 49 (сорок девять) лет часть холла (этаж: 3 № комнаты: Б1) площадью 5, 44 (пять целых сорок четыре сотых) кв. м, расположенную по адресу: ■, и непосредственно примыкающую к принадлежащей ей квартире ■, с последующим возведением перегородки с дверью на указанной части холла.

Ответчики иск не признали.

Решением Мещанского районного суда г. Москвы от 18 августа 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 декабря 2020 г., Калашевой Н.А. отказано в удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 12 мая 2021 г. судебные постановления оставлены без изменения.

Калашевой Н.А. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 9 августа 2021 г. Калашевой Н.А. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 15 декабря 2021 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 9 августа 2021 г. об отказе в передаче кассационной жалобы отменено, кассационная жалоба Калашевой Н.А. 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 жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 (статья 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Калашева Н.А. является собственником жилого помещения – двухкомнатной квартиры № ■■■, расположенной на третьем этаже д. ■■■ по адресу: ■■■ ■■■■■■■■

Гаврилова А.А. является собственником квартиры № ■■■, расположенной на третьем этаже д. ■■■ по адресу: ■■■■■■■■

В феврале 2019 года Гаврилова А.А. установила перегородку с металлической дверью и замком в лифтовом холле третьего этажа.

Как усматривается из письма Государственной жилищной инспекции города Москвы от 6 июня 2019 г., собственником квартиры № 22 Гавриловой А.А. 29 апреля 2019 г. подано заявление о согласовании переустройства и перепланировки помещения, по результатам рассмотрения которого 28 мая 2019 г. принято решение о согласовании переустройства и перепланировки помещения № Ц-0885-19/А 151456.

5 июня 2019 г. Государственной жилищной инспекцией города Москвы в отношении ТСН «Фристайл» вынесено предписание № Р-Ц-02500/1, согласно которому ТСН «Фристайл» в срок до 5 сентября 2019 г. необходимо принять меры к устранению нарушений в пользовании общим имуществом собственников многоквартирного дома в части устройства перегородки с металлической дверью в лифтовом холле третьего этажа (Б1), в зоне расположения квартиры № ■■■.

2 сентября 2019 г. решением Государственной жилищной инспекции города Москвы срок исполнения предписания от 5 июня 2019 г. № Р-Ц-02500/1 продлен до 5 декабря 2019 г.

ТСН «Фристайл» инициировало проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], в форме очно-заочного голосования со сроком окончания приема решений собственников помещений 13 сентября 2019 г. до 18 часов 00 минут.

В повестку дня общего собрания собственников помещений был включен вопрос о предоставлении в пользование части общего имущества многоквартирного дома со следующей формулировкой решения, поставленного на голосование: «Предоставить собственнику квартиры [REDACTED] Гавриловой Арине Андреевне в безвозмездное пользование на срок 49 (сорок девять) лет часть холла (этаж: 3, № комнаты: Б1) площадью 5,44 (пять целых сорок четыре сотых) кв.м, расположенную по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], и непосредственно примыкающую к принадлежащей ей квартире [REDACTED], с последующим возведением перегородки с дверью на указанной части холла».

20 сентября 2019 г. после подведения итогов голосования в рамках указанного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме составлен протокол, согласно которому общая площадь многоквартирного дома, зарегистрированная в собственности, – 12 294,00 кв.м, в собрании приняли участие собственники и их представители, владеющие 10 029, 90 кв. м, что составляет 81,54% от общего числа голосов. По вопросу о предоставлении в пользование части общего имущества многоквартирного дома принято положительное решение, «за» проголосовали 73,82% от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме, «против» – 6,18 %, «воздержались» – 1,54 %.

16 декабря 2019 г. на основании распоряжения от 11 декабря 2019 г. № Р-Ц-02216 Государственной жилищной инспекцией города Москвы проведена проверка исполнения ТСН «Фристайл» предписания Государственной жилищной инспекции города Москвы от 5 июня 2019 г. № Р-Ц-02500/1, в результате которой составлен акт проверки исполнения предписания № Р-Ц-02628, в соответствии с которым нарушения, предусмотренные указанным предписанием, были признаны устраненными.

Разрешая спор и принимая решение об отказе в удовлетворении исковых требований о признании недействительными и незаконными пункта 3 решения и пункта 3 протокола общего собрания ТСН «Фристайл» от 2 августа 2019 г., суд исходил из того, что решение принято большинством голосов собственников помещений в многоквартирном доме, при этом нарушения процедуры принятия решения судом не установлено.

Рассматривая требования истца в части понуждения к исполнению предписания Государственной жилищной инспекции города Москвы от 5 июня 2019 г., суд первой инстанции пришел к выводу, что данное предписание исполнено.

Отказывая в удовлетворении требований о демонтаже перегородки с металлической дверью и замком, приведении помещения холла в первоначальное состояние и нечинении препятствий истцу в пользовании общим имуществом (холлом третьего этажа), суд первой инстанции исходил из того, что истцом не представлено доказательств, подтверждающих факт нарушения прав истца действиями ответчика Гавриловой А.А. по монтажу перегородки и металлической двери, а также наличие препятствий со стороны ответчика в пользовании истцом Калашевой Н.А. общим имуществом в многоквартирном доме.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные судами нарушения норм права выразились в следующем.

Согласно статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (пункт 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Порядок принятия решений об использовании объектов общего имущества также определен главой 6 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Так, в силу части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 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); 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; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Пунктом 2 раздела I «Определение состава общего имущества» Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, предусмотрено, что в состав общего имущества включаются в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

В силу указанных норм права межквартирные лестничные площадки, коридоры входят в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным 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 (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 2 статьи 40 названного кодекса, 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.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Исходя из положений вышеприведенных правовых норм согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущими присоединение к реконструированному (переустроенному, перепланированному) помещению части общего имущества в многоквартирном доме.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какое-либо из них не ссылались.

Таким образом, по данному делу юридически значимым и подлежащим установлению с учетом заявленных Калашевой Н.А. требований, возражений Гавриловой А.А., ТСН «Фристайл» и подлежащих применению норм материального права обстоятельством являлось выявление правовой природы принятого решения относительно судьбы общего имущества (влекло или нет данное решение уменьшение общего имущества многоквартирного дома) и установление того, являлась ли реконструкция (перепланировка) помещения путем фактического присоединения к квартире ответчика изменением конфигурации данного помещения (холла), относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, требующим внесения его в технический паспорт помещения многоквартирного дома.

Между тем вопреки требованиям статей 56, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации данное юридически значимое обстоятельство судом не выяснено. Не дана оценка доводам истца о необходимости получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, а также о нарушении права Калашевой Н.А. пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные

судами нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем принятые по делу судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

решение Мещанского районного суда г. Москвы от 18 августа 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 декабря 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 12 мая 2021 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи