

**Р Е Ш Е Н И Е**  
**Именем Российской Федерации**

**город Москва**

**14 июня 2022 года**

Мещанский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Пивоваровой Я.Г. при секретаре Сулеймановой Я.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2964/2022 по иску Калашевой Наталии Александровны к ТСН «Фристайл», Чибировой Арине Андреевне об обязанности демонтировать перегородку и металлическую дверь с приведением помещения в первоначальное состояние, обязанности не чинить препятствий в пользовании общими местами пользования, признании недействительным в части решения и протокола общего собрания, установления факта неустранения нарушений законодательства, компенсации морального вреда, судебных расходов,

**У С Т А Н О В И Л:**

Калашева Н.А. обратилась в суд с иском к ТСН «Фристайл», Чибировой Арине Андреевне об обязанности демонтировать перегородку и металлическую дверь с приведением помещения в первоначальное состояние, обязанности не чинить препятствий в пользовании общими местами пользования, признании недействительным в части решения и протокола общего собрания, установления факта неустранения нарушений законодательства, компенсации морального вреда, судебных расходов.

В обоснование заявленных требований истец указала, что с 2002 года является собственником двухкомнатной квартиры 23, расположенной на третьем этаже дома 11 по адресу: г. Москва, \*\*\*\*\* пер. Чибирова А.А., являясь собственником квартиры 22 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 22». Срок исполнения данного предписания до 5 сентября 2019 г. Истец указала, что 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.

Истец указала, что с целью легализации незаконных действий собственника квартиры 22 Чибировой 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 22 Чибировой 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: г. Москва, \*\*\*\*\* пер. д. 11, и непосредственно примыкающую к принадлежащей ей квартире 22, с последующим возведением перегородки с дверью на указанной части холла.

Указывая на незаконность действий ответчиков, истец просит суд возложить на Чибирова А.А. обязанность демонтировать незаконно установленную в феврале 2019 года перегородку с металлической дверью и замком в холле третьего этажа д. 11 по \*\*\*\*\* пер. в г. Москве 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.

Истец, а также ее представитель Стороженко Н.И. в судебном заседании исковые требования поддержали в полном объеме.

Представитель ТСН «Фристайл» Янова О.С., представитель Чибировой А.А. Генералова Ю.Н. в судебном заседании исковые требования не признали, просили в удовлетворении иска отказать.

Представитель Мосжилинспекции по ЦАО г. Москвы не явился, извещен.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, учитывая конкретные обстоятельства дела, приходит к следующим выводам.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Калашева Н.А. является собственником жилого помещения – двухкомнатной квартиры 23, расположенной на третьем этаже д. 11 по адресу: г. Москва, \*\*\*\*\* пер.

Чибирова (до брака – Гаврилова) А.А. является собственником квартиры 22, расположенной на третьем этаже д. 11 по адресу: г. Москва, \*\*\*\*\* пер.

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 22.

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: г. Москва, \*\*\*\*\* пер., д. 11, 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 22 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: город Москва, \*\*\*\*\* переулок, дом 11, и непосредственно примыкающую к принадлежащей ей квартире 22, 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.

Возражая против доводов истца, сторона ответчика указывает, что вышеуказанное решение принято большинством голосов собственников помещений в многоквартирном доме, при этом нарушения процедуры принятия решения судом не установлено, предписание Госжилинспекции г. Москвы от 05.06.2019 года исполнено, при этом истцом не представлено доказательств, подтверждающих факт нарушения прав истца действиями ответчика Чибировой 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.

Вместе с тем, с указанными доводами ответчиков суд не может согласиться по следующим основаниям.

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 несущие 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 реконструируемому (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 и подлежащих применению норм материального права обстоятельством является выявление правовой природы принятого решения относительно судьбы общего имущества (влекло или нет данное решение уменьшение общего имущества многоквартирного дома).

При вынесении решения суд приходит к выводу, согласно которому оспариваемое решение повлекло за собой уменьшение общего имущества многоквартирного дома, поскольку, в результате произведенных ответчиком Чибировой А.А. работ фактически уменьшилась площадь общего имущества многоквартирного дома: в ходе судебного разбирательства сторона ответчика не оспаривала тот факт, что до устройства перегородки вход в квартиру истца представлял собой «нишу с аркой», конфигурация которой предоставляла собой часть пространства за пределами квартиры ответчика. В результате произведенных работ по устройству перегородки, данная конфигурация пространства была изменена таким образом, что «ниша с аркой» была заложена путем выдвигания (переноса) входной двери, таким образом, часть площади помещения «Б1» фактически перешла во владение и пользование ответчика Чибировой А.А.

Согласно части 2 статьи 25 ЖК РФ, [перепланировка](#) помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Согласно пункту 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, 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, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Согласно [статье 26](#) Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

В силу [части 1 статьи 26](#) Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и /или/ перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) должны обратиться в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

В соответствии с [частью 3 статьи 29](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно [статье 28](#) Жилищного кодекса Российской Федерации завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Согласно [части 1 статьи 29](#) Жилищного кодекса Российской Федерации самовольными являются переустройство и /или/ перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного [частью 6 статьи 26](#) ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства и /или/ перепланировки, представлявшегося в соответствии с [пунктом 3 части 2 статьи 26](#) ЖК РФ.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Таким образом, суд приходит к выводу, согласно которому Чибировой А.А. осуществлено расширение жилой площади за счет вспомогательного помещения межквартирной лестничной площадки и переноса (выноса) дверного проема, что представляет собой перепланировку, осуществление которой должно производиться в предусмотренном законом порядке, по согласованию с соответствующим органом местного самоуправления и последующим внесением соответствующей информации в технический паспорт в связи с изменением конфигурации и границ помещения.

При рассмотрении дела судом установлено, что вышеуказанная реконструкция (перепланировка) путем фактического присоединения к квартире ответчика изменением конфигурации данного помещения (холла), относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, требовала внесения его в технический паспорт помещения многоквартирного дома, следовательно, в силу [части 2 статьи 40](#) ЖК РФ, на такую реконструкцию, перепланировку помещения должно было быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Принимая во внимание, «за» принятие решение по вопросу о предоставлении в пользование Чибировой А.А. части общего имущества многоквартирного дома, проголосовали 73,82% от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме, «против» – 6,18 %, «воздержались» – 19,99 %.

«воздержались» – 1,54 %, суд приходит к выводу, согласно которому спорное решение не было принято единогласно, а потому не может считаться принятым во исполнение требований закона.

При таких обстоятельствах суд признает недействительным пункт 3 Решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, \*\*\*\*\* пер., дом 11, оформленных протоколом №1 общего собрания от 02.08.2019 года, проведенного в форме очно-заочного голосования. Данное обстоятельство позволяет суду прийти к выводу, согласно которому действия Чибировой А.А. по установлению перегородки и металлической двери в лифтовом холле являются незаконными и неправомерными, а потому суд приходит к выводу о возложении на ответчика обязанности привести вышеуказанное помещение в состояние, существовавшее до производства вышеописанной перепланировки.

При рассмотрении дела суд приходит к выводу, согласно которому в результате признания недействительным пункта 3 решения общего собрания собственников помещений не может быть признано исполненным предписание Государственной жилищной инспекцией города Москвы от 05.06.2019 года в отношении ТСН «Фристайл», 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 22, вместе с тем, суд признает данное требование излишне заявленным, не направленным на защиту нарушенного права Калашевой Н.А. и не требующим принятия по данному вопросу принятия отдельного решения.

Кроме того, как следует из материалов дела, истцом понесены расходы по оплате услуг представителя в размере 100 000 рублей.

Гражданское процессуальное законодательство при решении вопроса о взыскании судебных расходов исходит из того, что критерием присуждения расходов на оплату услуг представителя при вынесении решения является вывод суда о правомерности или неправомерности заявленного истцом требования.

Обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Таким образом, суд, исходя из принципа разумности и справедливости, учитывая сложность рассматриваемого спора и время нахождения дела в производстве суда, считает возможным взыскать с ответчика расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000 рублей.

Согласно пункту 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», при предъявлении иска совместно несколькими истцами или к нескольким ответчикам (процессуальное соучастие) распределение судебных издержек производится с учетом особенностей материального правоотношения, из которого возник спор, и фактического процессуального поведения каждого из них ([статья 40 ГПК РФ](#), [статья 41 КАС РФ](#), [статья 46 АПК РФ](#)).

Принимая во внимание особенности материального правоотношения, из которого возник спор и фактическое процессуальное поведения каждого из ответчиков, учитывая равную степень вовлеченности ответчиков в разрешение данного спора и их обоюдную заинтересованность в его рассмотрении, суд приходит к выводу о взыскании судебных расходов в пользу истца с ответчиков в солидарном порядке.

В соответствии со [статьей 151 ГК РФ](#), если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные

неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Доводы истца о том, что действиями ответчика ему причинен моральный вред, не нашли своего подтверждения в судебном заседании, а потому, оценивая все доказательства в совокупности, оснований для удовлетворения требований о компенсации морального вреда не имеется.

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

### **РЕШИЛ:**

Исковые требования Калашевой Наталии Александровны к ТСН «Фристайл», Чибировой Арине Андреевне – удовлетворить частично.

Обязать Чибирову Арину Андреевну демонтировать перегородку и металлическую дверь в лифтовом холле 3 этажа дома 11 по адресу: г. Москва, \*\*\*\*\* пер., дом 11 в зоне расположения квартиры 22 с приведением помещения холла 3 этажа дома по указанному адресу в первоначальное состояние, существующее до такой установки.

Признать недействительным пункт 3 Решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, \*\*\*\*\* пер., дом 11, оформленных протоколом №1 общего собрания от 02.08.2019 года, проведенного в форме очно-заочного голосования.

Взыскать с Чибировой Арины Андреевны и ТСН «Фристайл» в солидарном порядке в пользу Калашевой Наталии Александровны расходы на оплату услуг представителя в размере 50000 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований Калашевой Наталии Александровны к ТСН «Фристайл», Чибировой Арине Андреевне – отказать в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Мещанский районный суд г. Москвы в течение 1 месяца со дня вынесения решения судом в окончательной форме.

**Судья**

**Пивоварова Я.Г.**