



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ19-144

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 сентября 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.

судей Рыженкова А.М., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ивановой Дарьи Алексеевны к Черемухиной Тамаре Дмитриевне о признании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным,

по кассационной жалобе Черемухиной Тамары Дмитриевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 февраля 2019 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., выслушав объяснения представителя Черемухиной Т.Д. – Поротикова Д.Ю., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Ивановой Д.А. и ее представителей Корнева А.Б. и Мосина А.А., возражавших против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Иванова Д.А. обратилась в суд с иском к Черемухиной Т.Д. о признании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED], в форме очно-заочного голосования, недействительным, мотивируя свои требования тем, что в период с 8 апреля 2017 г. по 30 октября 2017 г. в многоквартирном доме по указанному выше адресу, по инициативе

собственника квартиры № [] Черемухиной Т.Д. проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в форме очно-заочного голосования, оформленное протоколом от 8 ноября 2017 г. Решением общего собрания собственников помещений Черемухиной Т.Д. сроком на 99 лет передано в безвозмездное пользование входящее в состав общего имущества многоквартирного дома помещение общего пользования – часть комнаты № 4 общей площадью 34,2 кв.м, расположенное на 9-м этаже многоквартирного дома, непосредственно примыкающее к принадлежащей Черемухиной Т.Д. на праве собственности квартире [] с дальнейшим присоединением к ней. Этим же решением общего собрания генеральному директору ООО «Городские усадьбы» предоставлены полномочия на заключение с Черемухиной Т.Д. договора безвозмездного пользования. При этом Черемухина Т.Д. должна была внести на счет ООО «ЭК Городские усадьбы» в течение десяти дней после заключения договора безвозмездного пользования единовременную плату в размере 1 500 000 руб., которые генеральный директор ООО «ЭК «Городские усадьбы», в свою очередь, должен был направить на оплату текущих коммунальных платежей собственников помещений многоквартирного дома. Иванова Д.А. указала, что она не принимала участия в общем собрании и считает, что оно было принято в отсутствие кворума, в связи с чем в силу положений статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации является ничтожным.

Решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 5 октября 2018 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 февраля 2019 г. решение суда первой инстанции отменено и по делу вынесено новое решение об удовлетворении исковых требований.

В кассационной жалобе Черемухина Т.Д. ставит вопрос об отмене вынесенного судебного постановления, как незаконного.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. 17 июня 2019 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 7 августа 2019 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, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 февраля 2019 г.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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 были допущены судом апелляционной инстанции по настоящему делу.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Иванова Д.А. является собственником квартиры № [] и машиномест [] [] в многоквартирном доме по адресу: [] (т. 1, л.д. 12, 13, 14).

В период с 8 апреля 2017 г. по 30 октября 2017 г. в многоквартирном доме по указанному выше адресу было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в форме очно-заочного голосования. 8 ноября 2017 г. был составлен протокол общего собрания (т. 1, л.д. 17-19).

Инициатором проведения внеочередного общего собрания являлась собственник квартиры № [] Черемухина Т.Д.

В повестку дня общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, были включены, в частности, следующие вопросы: о передаче в безвозмездное пользование Черемухиной Т.Д. входящего в состав общего имущества многоквартирного дома помещения общего пользования – части комнаты № 4 общей площадью 34,2 кв.м, расположенной на 9-м этаже многоквартирного дома по адресу: [], непосредственно примыкающей к квартире [], принадлежащей на праве собственности Черемухиной Т.Д. сроком на 99 лет, с разрешением ей последующего присоединения указанного выше общего имущества многоквартирного дома к квартире [] с возложением на ее обязанности производить оплату эксплуатационных и коммунальных услуг, а также услуг за техническое обслуживание переданного имущества (вопрос повестки дня 3); о предоставлении полномочий генеральному директору ООО «ЭК «Городские усадьбы» на заключение с Черемухиной Т.Д. договора безвозмездного пользования (вопрос 4); о внесении Черемухиной Т.Д. в течение десяти дней после заключения договора безвозмездного пользования на счет ООО «ЭК «Городские усадьбы» единовременной платы в размере 1 500 000 руб. (5 вопрос); об обязанности генерального директора ООО «ЭК «Городские усадьбы» направить поступившие от Черемухиной Т.Д. денежные средства в сумме 1 500 000 руб. на оплату текущих коммунальных платежей собственников помещений многоквартирного дома (6 вопрос).

Голосование собственников помещений многоквартирного дома по вопросам повестки дня проводилось с 18 апреля 2017 г. до 30 октября 2017 г.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по улице [REDACTED] составляет 27 062 кв.м, из которых 6 000 кв.м принадлежат на праве оперативного управления ГКУ «Центр спортивных инновационных технологий и подготовки сборных команд» Департамента спорта и туризма г. Москвы (т. 1, л.д. 77-81, т. 2, л.д. 238-239).

В голосовании по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений многоквартирного дома приняло участие 81,85% от общего количества голосов собственников многоквартирного дома (т. 1, л.д. 114-116).

Участие в голосовании принимало и ГКУ «Центр спортивных инновационных технологий и подготовки сборных команд» Департамента спорта и туризма города Москвы, размер доли которого в праве общей долевой собственности на общее имущество составляет 22,17%.

За положительное решение указанных вопросов повестки дня собственники помещений многоквартирного дома проголосовали единогласно («за» - 81,85%) – т. 1, л.д. 117-120.

Отменяя решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении иска и принимая по делу новое решение об его удовлетворении, суд апелляционной инстанции исходил из отсутствия кворума на общем собрании, поскольку интересы города Москвы, как собственника доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, равной 22,17%, должно было представлять Государственное казенное учреждение города Москвы «Инженерная служба Мещанского района», которое о проведении общего собрания не извещалось и участия в собрании не принимало. Кроме того, суд апелляционной инстанции указал на то, что часть комнаты № 4, переданная Черемухиной Т.Д. в соответствии с оспариваемым решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, не индивидуализирована.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами суда апелляционной инстанции нельзя согласиться ввиду следующего.

Как следует из протокола внеочередного общего собрания, общее собрание инициировано Черемухиной Т.Д. в целях получения разрешения на безвозмездное пользование имуществом в многоквартирном доме сроком на 99 лет и последующее присоединение к квартире [REDACTED], принадлежащей на праве собственности Черемухиной Т.Д. данного общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в

многоквартирном доме, а именно: 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; 3) 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; 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В случаях, когда речь идет об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции или когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме (часть 3 статьи 36 ЖК РФ).

Распоряжение общим долевым имуществом по соглашению всех её участников предусмотрено пунктом 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, наличие согласия всех собственников долевого имущества необходимо, как при его отчуждении из общей долевой собственности, так и при решении вопроса об уменьшении размера общего имущества.

В свою очередь передача имущества в пользование иным лицам возможна на основании решения общего собрания таких собственников в многоквартирном доме (часть 4 статьи 36 ЖК РФ). Указанное решение принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

Порядок принятия решений об использовании объектов общего имущества, определен в главе 6 ЖК РФ, где указано, что принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами относится к компетенции общего собрания собственников помещений в качестве органа управления многоквартирным домом.

Вместе с тем ЖК РФ не исключает возможности принятия на общем собрании и решения об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме, при условии соблюдения требований части 3 статьи 36 ЖК РФ, пункта 1 статьи 246 ГК РФ.

Оспаривая решение внеочередного собрания, истец Иванова Д.А. ссылаясь на то, что следствием присоединения к имуществу ответчика части общего имущества в многоквартирном доме, является уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, что требует согласия всех собственников.

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.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (часть 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, по данному делу юридически значимым и подлежащими установлению с учетом заявленных Ивановой Д.А. требований, возражений Черемухиной Т.Д. 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).

В зависимости от того, какие правовые последствия для общего имущества имело принятое на собрании решение, зависело правильное применение норм материального права, а также установление факта наличия или отсутствия кворума на общем собрании для принятия оспариваемого решения.

В нарушение подлежащих применению к спорным отношениям норм материального права, требований процессуального закона судом апелляционной инстанции названные юридически значимые обстоятельства установлены не были.

В свою очередь, выводы суда апелляционной инстанции относительно участия при голосовании неуполномоченного собственником г. Москвой лица - ГКУ «Центр спортивных инновационных технологий и подготовки сборных команд», сделаны без учета особенностей правовой природы права оперативного управления, наделяющего владельца данного вещного права широкими правами относительно переданной ему вещи.

Также суд апелляционной инстанции не учел, что собственник имущества в лице Департамента городского имущества г. Москвы привлечен к участию в деле в качестве третьего лица и в суде первой инстанции право ГКУ «Центр спортивных инновационных технологий и подготовки сборных команд» Департамента спорта и туризма г. Москвы принимать участие в общем собрании, а также решения, принятые учреждением на общем собрании не оспаривал (т.2, л.д. 168-171). Таким образом, участие в общем собрании ГКУ «Центр спортивных инновационных технологий и подготовки сборных команд» Департамента спорта и туризма г. Москвы не привело к искажению волеизъявления собственника данного имущества, который с принятым на общем собрании решением согласился.

Ссылка суда апелляционной инстанции на то, что подлежащее передаче в пользу ответчика помещение не индивидуализировано (в качестве предмета передачи в безвозмездное пользование ответчику указана часть комнаты № 4, общей площадью 34,2 кв.м, расположенная на 9-м этаже многоквартирного дома по указанному выше адресу) входит в противоречие со ст. 607 ГК РФ согласно которой в аренду могут быть переданы вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Это положение Гражданского кодекса Российской Федерации не ограничивает право сторон заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть.

В соответствии с частью 5 статьи 44 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» если в аренду передается часть здания, право на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, в частности совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), кадастровый учет такой части здания осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания без соответствующего заявления.

Если права на указанные недвижимые вещи (земельные участки, здания, сооружения, помещения) ранее были зарегистрированы за арендодателем, на государственную регистрацию договора аренды может быть представлен подписанный сторонами документ, содержащий графическое и/или текстуальное описание той части недвижимой вещи, пользование которой

будет осуществляться арендатором (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи).

В Приложении №3 к протоколу внеочередного общего собрания многоквартирного дома по адресу: ул. Советской Армии д.6, проводимого 18 апреля 2017 года указан фрагмент поэтажного плана 9-го этажа, в котором графически обозначены границы помещения подлежащего передаче в собственность Черемухиной Т.Д., а также площадь данного помещения. Таким образом, объект недвижимости согласован.

Таким образом, основания, положенные судом апелляционной инстанции в основу своего определения не могли повлечь отмену решения суда первой инстанции, требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации апелляционное определение не отвечает.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела, без устранения которых невозможна защита нарушенных прав заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 февраля 2019 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 февраля 2019 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи