



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 34-КГ19-9

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 ноября 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,  
судей Москаленко Ю.П. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4376/2018 по иску товарищества собственников недвижимости (жилья) «Проспект» к Шишкиной Елене Владимировне об освобождении помещения общего пользования и о возложении обязанности привести общее имущество в первоначальное состояние

по кассационной жалобе председателя правления товарищества собственников недвижимости (жилья) «Проспект» Жоголевой Елены Николаевны на решение Октябрьского районного суда г. Мурманска от 25 сентября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Мурманского областного суда от 5 февраля 2019 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя товарищества собственников недвижимости (жилья) «Проспект» Бойкова В.М., поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения представителей Шишкиной Е.В. – Бояринцева Е.В. и Копликова И.А., возражавших относительно доводов кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

товарищество собственников недвижимости (жилья) «Проспект» (далее – ТСН «Проспект») обратилось в суд с вышеназванным иском, указав в обоснование заявленных требований, что истец осуществляет управление многоквартирным домом [REDACTED] по проспекту [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED] Шишкина Е.В., являясь собственником пристроенного к указанному многоквартирному жилому дому нежилого помещения площадью 19,9 кв.м, в 2010 году в ходе работ по перепланировке самовольно выполнила проём в капитальной стене данного дома и получила доступ в подвальное помещение, относящееся к общему имуществу всех собственников помещений дома, незаконно заняла места общего пользования (подвал и часть вестибюля), чем, по мнению истца, нарушила законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

Решением Октябрьского районного суда г. Мурманска от 25 сентября 2018 г. в удовлетворении требований ТСН «Проспект» к Шишкиной Е.В. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Мурманского областного суда от 5 февраля 2019 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене решения суда первой и апелляционного определения суда апелляционной инстанций, как принятых с нарушением требований закона.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя 29 июля 2019 г. судьёй Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 9 октября 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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 (статья 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что при рассмотрении настоящего дела имеются такого характера существенные нарушения норм материального права, допущенные судами первой и апелляционной инстанций, и они выразились в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 26 мая 2009 г. Шишкина Е.В. является собственником нежилого помещения общей площадью 19,9 кв.м, расположенного на 1 этаже дома ■ по проспекту ■ в городе ■ (кадастровый номер ■) (л.д. 65).

Указанное нежилое помещение является встроено-пристроенным к данному многоквартирному дому, поскольку одна из несущих стен дома является ограждающей стеной помещения, принадлежащего ответчику.

Управление многоквартирным домом ■ по проспекту ■ в городе ■ осуществляет ТСН «Проспект» (л.д. 7-16).

В 2010 году Шишкина Е.В., получив положительное заключение негосударственной экспертизы проекта перепланировки нежилого помещения от 22 декабря 2010 г., произвела работы по оборудованию проёма в наружной стене лестничной клетки на 1 этаже жилого дома ■, расположенного по проспекту ■: ■, получив доступ к техподполью, в котором обустроила кабинет, санузел и складское помещение (л.д. 66-69).

24 сентября 2018 г. по заявлению Шишкиной Е.В. проведено экспертное исследование 127/03-18, из акта которого следует, что работы, выполненные при устройстве проёмов в несущей кирпичной капитальной стене в помещении предприятия розничной торговли «Очкариум» по проспекту ■ в доме ■ в городе ■, соответствуют проектным решениям, принятым в проектной документации «устройство проёмов в кирпичных стенах», шифр 014-2009-АС. Техническое состояние несущих и ограждающих конструкций дома в пределах помещения предприятия розничной торговли «Очкариум» (устройство проёмов), расположенного по адресу: ■, соответствует категории технического состояния – «исправное состояние» (л.д. 146-152).

Согласно осмотру нежилого помещения, проведённому ТСН «Проспект» (акт от 19 января 2018 г.), нежилое помещение (магазин оптики «Очкарик») по адресу: ■, состоит из торгового зала площадью 24,45 кв.м, кабинета площадью 11,44 кв.м и склада площадью 6,19 кв.м (л.д. 17, 18).

Разрешая спор по существу и отказывая в удовлетворении исковых требований ТСН «Проспект», суд первой инстанции исходил из того, что

перепланировка нежилого помещения с оборудованием проёмов в несущей стене дома произведена Шишкиной Е.В. в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение негосударственной экспертизы, выполненные ответчиком работы соответствуют действующим СНиП, ГОСТ, иным строительным нормам и правилам, каких-либо дефектов отделки и конструктивных элементов, свидетельствующих о нарушении работоспособности и снижении несущей способности конструкции в доме, не установлено. Суд также указал, что истцом в нарушение требований статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не представлено доказательств нарушения ответчиком права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома и чинения препятствий в пользовании общим имуществом, как и не представлено доказательств того, что в результате произведённых Шишкиной Е.В. работ по обустройству проёмов в несущей стене дома была уменьшена площадь мест общего пользования и тем самым нарушены права собственников и что такие работы повлияли на возможность реально использовать помещения общего пользования (подвал и часть вестибюля), создали угрозу жизни гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

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.

Согласно пункту 2 раздела I «Определение состава общего имущества» Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в состав общего имущества включаются в том числе межквартирные лестничные площадки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации многоквартирного дома, 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 помещения и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

В силу указанных норм права ограждающие несущие стены, технические подвалы и вестибюли входят в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим 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 путём его реконструкции (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, 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 (часть 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 2 статьи 40 данного 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 относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), 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.

Частью 2 статьи 51 названного кодекса установлено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство.

Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления выдаёт разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа (пункт 3 части 11 данной статьи).

Из содержания нормы 55<sup>24</sup> данного кодекса следует, что отношения по эксплуатации зданий, сооружений являются градостроительными отношениями и составляют предмет регулирования градостроительного законодательства, включающего в том числе и нормативные правовые акты Российской Федерации. В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должно осуществляться их техническое обслуживание, проводимое в целях обеспечения надлежащего технического состояния этих зданий, сооружений, под которым понимается поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.

В соответствии с пунктом 1.7.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170, переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, не допускаются.

Как видно из материалов дела, в ходе выполнения работ по перепланировке нежилого помещения, расположенного на 1 этаже дома ■ по проспекту ■ в городе ■, ответчиком самовольно в капитальной стене многоквартирного жилого дома выполнены два проёма, размерами 2,59 м x 2,15 м, и получен доступ в подвал дома, часть которого вместе с

вестибюлем дома объединены с принадлежащим Шишкиной Е.В. помещением, таким образом, площадь принадлежащего ответчику объекта недвижимости значительно увеличилась.

При этом материалы дела не содержат сведений о том, что Шишкина Е.В. обращалась в соответствующий орган местного самоуправления для получения разрешения на реконструкцию принадлежащего ей нежилого помещения, ею не представлено никаких документов, подтверждающих безопасность проведённых ею работ, не получены разрешения и согласования с компетентными органами (организациями) на проведение реконструкции нежилого помещения, а также согласие собственников помещений многоквартирного дома.

Приходя к выводу о соответствии проведённых Шишкиной Е.В. работ по увеличению проёма в несущей ограждающей стене многоквартирного дома проектным решениям, принятым в проектной документации «устройство приёмов в кирпичных стенах», шифр 014-2009-АС, суд первой инстанции исходил из представленного ответчиком акта экспертного исследования от 24 сентября 2018 г. № 127/03-18.

Вместе с тем судом не было принято во внимание, что экспертами в данном заключении был сделан вывод о соответствии проектной документации проекта «Предприятие розничной торговли «Очкариум» техническим регламентам и указанным в данном заключении нормативным документам, но не указано о состоянии несущих и ограждающих конструкций в пределах помещений принадлежащего ответчику магазина «Очкариум», а также нет выводов относительно влияния проведённой реконструкции на прочностные характеристики всей несущей стены, на жёсткость и устойчивость здания в целом, на исправность и работоспособность несущих строительных конструкций. В акте отсутствуют какие-либо расчёты по безопасности вследствие нарушения целостности внутренней капитальной стены не только в пределах помещений ответчика, но и по периметру всего жилого дома, что может свидетельствовать о нарушении прав собственников помещений на безопасное проживание в многоквартирном доме.

Кроме того, в п. 3.2 заключения негосударственной экспертизы от 22 декабря 2010 г., которое являлась предметом исследования эксперта по обращению Шишкиной Е.В. и на основании которой был составлен названный выше акт от 24 сентября 2018 г., имеется указание на проведение организацией, эксплуатирующей многоквартирный дом по названному выше адресу, до начала производства работ по усилению проёма, соответствующего обследованию квартир с целью получения выводов о сохранности несущих стен и планировки этих помещений. Вместе с тем, каких-либо сведений о проведении данного обследования и его выводов в материалы дела представлено не было.

Таким образом, суды первой и апелляционной инстанций не дали оценки тому, являются ли произведённые Шишкиной Е.В. работы перепланировкой, переустройством или реконструкцией, не установили, изменился ли в результате проведения данных работ размер общего имущества, в том числе размер одной из ограждающих конструкций многоквартирного дома.

Также судом не было проверено, соблюдены ли ответчиком при проведении самовольного изменения параметров помещений требования градостроительных и строительных норм и правил, не разрешен вопрос о том, нарушают ли действия ответчика права и охраняемые законом интересы других лиц, имеется ли угроза жизни и здоровью граждан.

Кроме того, из приведенных выше положений Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что 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, уменьшение такого имущества. Однако судами обеих инстанций не принято во внимание, что в материалах дела такое согласие всех собственников многоквартирного дома ■ по проспекту ■ в городе ■ отсутствует.

При рассмотрении дела судами данные обстоятельства учтены не были, что привело к неправильному разрешению спора.

С учётом вышеизложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся по делу судебные акты нельзя признать законными, они приняты с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможна защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Октябрьского районного суда г. Мурманска от 25 сентября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Мурманского областного суда от 5 февраля 2019 г. подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации



**определила:**

решение Октябрьского районного суда г. Мурманска от 25 сентября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Мурманского областного суда от 5 февраля 2019 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи