ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ21-162-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 1 февраля 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н,
судей Горохова Б.А., Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Павловой Татьяны Вениаминовны, Селищевой Татьяны Юрьевны к Водянскому Эдуарду Викторовичу о признании недействительным решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, освобождении земельного участка, демонтаже входной группы, восстановлении дорожного покрытия по кассационной жалобе Селищевой Татьяны Юрьевны на решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 12 декабря 2019 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2020 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2021 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., объяснения ответчика Водянского Э.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Павлова Т.В., Селищева Т.Ю. обратились в суд с иском к Водянскому Э.В. о признании недействительным решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, освобождении неправомерно занятого земельного участка, демонтаже входной группы, восстановлении дорожного покрытия.

В обоснование своих требований истцы указали на то, что являются собственниками жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: [redacted] Водянскому Э.В. на праве собственности принадлежит квартира [redacted] в указанном жилом доме.

В августе 2018 года принадлежащая ответчику квартира переведена в нежилое помещение, проведено его переустройство и перепланировка – размещена входная группа в указанное помещение на придомовой территории многоквартирного дома.

Согласование перевода жилого помещения в нежилое, проведение его перепланировки и переустройства с размещением входной группы на придомовой территории осуществлено на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от 5 июля 2018 года № 1.

Истцы ссылались на то, что в нарушение требований закона согласие всех собственников помещений многоквартирного дома на использование земельного участка ответчиком получено не было, решение принято 73,11% голосов.

В связи с этим истцы просили признать недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме [redacted] по ул. [redacted], оформленное протоколом от 5 июля 2018 года № 1, возложить на ответчика обязанность освободить неправомерно занятую часть земельного участка многоквартирного дома путём демонтажа входной группы помещения [redacted], восстановить и привести территорию в виде дорожного покрытия в первоначальное состояние.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 12 декабря 2019 года исковые требования Павловой Т.В. и Селищевой Т.Ю. удовлетворены частично. Признано недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [redacted], оформленное протоколом от 5 июля 2018 года № 1. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2020 года решение суда первой инстанции в части удовлетворения исковых требований Павловой Т.В. и Селищевой Т.Ю. отменено, в указанной части принято новое

решение об отказе в иске. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2021 года решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 12 декабря 2019 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2020 года оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Селищевой Т.Ю. ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 4 октября 2021 года Селищевой Т.Ю. восстановлен пропущенный процессуальный срок подачи кассационной жалобы.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 7 октября 2021 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 27 декабря 2021 года кассационная жалоба Селищевой Т.Ю. 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 её подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 390^{14} 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые выразились в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, истцы являются собственниками жилых помещений в многоквартирном доме [redacted] по ул. [redacted]. Селищевой Т.Ю. на праве собственности принадлежит квартира [redacted], Павловой Т.В. – квартира [redacted].

Ответчику Водянскому Э.В. на праве собственности принадлежит квартира [redacted] в указанном жилом доме.

Решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. [redacted],

ул. [redacted] оформленного протоколом от 5 июля 2018 года № 1, согласован перевод жилого помещения 151 в нежилое.

Согласно выписке из указанного протокола собственниками помещений, обладающими 73,11% голосов, согласовано обустройство входа в квартиру [redacted] с использованием части земельного участка и общедомового имущества многоквартирного дома (т. 1, л.д. 12–15) .

9 июля 2018 года Водянский Э.В. обратился в филиал государственного автономного учреждения Краснодарского края «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Краснодарского края» в городе Краснодаре с заявлением на имя главы муниципального образования город Краснодар о переводе указанного жилого помещения в нежилое помещение.

Актом межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда администрации муниципального образования город Краснодар от 19 июля 2018 года № [redacted] согласован перевод жилого помещения – квартиры [redacted] по ул. [redacted], [redacted] в нежилое при условии проведения его перепланировки и переустройства (т. 1, л.д. 138–140).

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 24 августа 2018 года № 3576 жилое помещение – квартира [redacted] в доме [redacted] по ул. [redacted] внутригородском округе города [redacted] общей площадью 44,6 кв.м переведена в нежилое помещение.

Постановлено согласовать проведение переустройства и перепланировки помещений данной квартиры с организацией входной группы в соответствии с проектом, выполненными ООО «Архитектурная мастерская «Живая Фигура» в 2017 году (т. 1, л.д. 130).

Разрешая спор по существу и удовлетворяя заявленные требования в части признания недействительным решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от 5 июля 2018 года № 1, суд первой инстанции исходил из того, что предусмотренное частью 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме, обязательное для принятия решения о перепланировке, ответчиком получено не было.

Отказывая в удовлетворении требований об освобождении земельного участка, демонтаже входной группы, восстановлении дорожного покрытия, суд сослался на то, что спорная квартира переведена в нежилое помещение постановлением администрации муниципального образования город Краснодар, которое предметом рассмотрения в данном деле не являлось и незаконным не признано.

Отменяя решение суда первой инстанции в части удовлетворения исковых требований Павловой Т.В. и Селищевой Т.Ю. и принимая в указанной части новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции руководствовался положениями пункта 2 части 2 статьи 44, части

1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на дату принятия оспариваемого решения, и исходил из того, что 73,11% голосов собственников помещений многоквартирного дома, превышающих 2/3 голосов от общего числа собственников и проголосовавших за обустройство входа в квартиру [redacted] дома № [redacted] по ул. [redacted] с использованием части земельного участка и общедомового имущества многоквартирного дома, было достаточным для принятия межведомственной комиссией решения о согласовании перевода жилого помещения в нежилое помещение.

При этом судебная коллегия указала на то, что в соответствии с положениями Федерального закона от 29 мая 2019 года № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» необходимость учёта воли собственников помещений при изменении статуса жилого помещения установлена применительно к отношениям, возникшим только с 9 июня 2019 года.

Учитывая, что истцами не предоставлено и в материалах не содержится доказательств, подтверждающих незаконность оспариваемого решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, влекущего за собой возникновение неблагоприятных последствий для Павловой Т.В. и Селищевой Т.Ю., суд апелляционной инстанции указал на отсутствие оснований для удовлетворения исковых требований.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции согласился с указанными выводами судов первой и апелляционной инстанций.

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

Частью 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации установлено, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (пункт 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учётом соблюдения требований Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

В силу части 1 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и (или) перепланировка жилого помещения производятся с

соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Положением пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации 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).

В соответствии с частью 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.

Таким образом, исходя из приведённых положений Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что в качестве обязательного условия перевода жилого помещения в нежилое необходимо наличие согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме либо передачи при этом части общего земельного участка.

Такая же правовая позиция изложена в пункте 11 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 года.

Пунктами 1, 2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, а также принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений 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.

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 применён 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 учётом заявленных Павловой Т.В. и Селищевой Т.Ю. требований, возражений Водянского Э.В. и подлежащих применению норм материального права обстоятельством являлось выявление правовой природы принятого на собрании 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.

Учитывая, что спорная квартира переведена в нежилое помещение при условии проведения его перепланировки и переустройства, что привело к уменьшению размера общего имущества, принадлежащего остальным собственникам помещений в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме являлось обязательным для принятия данного решения.

Как следует из материалов дела, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме на переустройство и перепланировку помещения, принадлежащего ответчику, с использованием части земельного участка и общедомового имущества многоквартирного дома получено не было, так как судом первой инстанции при исследовании копии протокола внеочередного общего собрания собственников помещений от 5 июля 2018 года было установлено, что не все собственники помещений в многоквартирном доме принимали участие в данном голосовании.

В нарушение подлежащих применению к спорным отношениям норм материального права, требований процессуального закона судом апелляционной инстанции названные юридически значимые обстоятельства оставлены без внимания, и сделан ошибочный вывод о том, что для принятия оспариваемого решения было достаточным 73,11% голосов собственников помещений многоквартирного дома, превышающих 2/3 голосов от общего числа собственников.

Кроме того, обращаясь в суд с иском о признании недействительным

решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме [redacted], оформленного протоколом от 5 июля 2018 года № 1, истцы также ссылались на отсутствие подлинника решения и протокола и не предоставления их в соответствии с требованиями закона в жилищную инспекцию.

В соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации в редакции от 4 июня 2018 года, действующей на момент принятия решения общего собрания, подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в части 1 настоящей статьи подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет. Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трёх месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания (часть 1.1 статьи 46 ЖК РФ в редакции от 04.06.2018 года).

В материалах дела имеется ответ Государственной жилищной инспекции Краснодарского края от 12 октября 2018 года, которым отрицался факт поступления в их адрес решения и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 5 июля 2018 года с включёнными в повестку дня вопросами об уменьшении размера общего имущества, о переводе жилого помещения в нежилое (т. 1, л.д. 17–19).

При этом в материалах дела указанные документы также отсутствуют, в связи с чем установить факт голосования и то, как голосовали собственники по вопросам повестки дня объективно невозможно, как

невозможно установить юридически значимые обстоятельства, указывающие на отсутствие нарушений при созыве и проведении собрания, подведения итогов голосования.

Указанные обстоятельства суды всех инстанций оставили без внимания и правовой оценки.

С учётом 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 истцов, в связи с чем решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 12 декабря 2019 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2020 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2021 года подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 12 декабря 2019 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2020 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2021 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий:

Судьи: