



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ22-69-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 сентября 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н.,
судей Рыженкова А.М. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Фирма КАСС» к Григорьевой Татьяне Викторовне, Григорьевой Дульсинеа Еухения Энкарнасион о возложении обязанности по демонтажу самовольно возведенной конструкции

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Фирма КАСС» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 августа 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 13 января 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения Григорьевой Т.В. и ее представителей Гуд С.С. и Авдеева М.Ю., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

отмене постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. от 2 августа 2022 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 кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ 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 права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Фирма КАСС» является собственником нежилых помещений площадью 149,9 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], площадью 180 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], площадью 69,5 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенных в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED].

Григорьевой Т.В., Григорьевой Д.Е.Э. на праве общей долевой собственности в доме по указанному адресу принадлежит квартира [REDACTED], которая, как следует из копий свидетельств о праве собственности на данное недвижимое имущество от 22 декабря 2005 г., имела общую площадь 78,3 кв. м, жилую – 40 кв. м.

4 марта 2015 года Государственной жилищной инспекцией г. Москвы при проведении проверки были выявлены самовольные перепланировка и переустройство в квартире [REDACTED] в доме [REDACTED] по улице [REDACTED], выразившиеся в устройстве самовольного проема в перекрытии из комнаты 1 в чердачное помещение, демонтаже разгружающей перегородки между комнатами 3 и 5. В отношении Григорьевой Т.В. составлен протокол об административном правонарушении, и ей выдано предписание с

требованием привести жилое помещение в соответствие с технической документацией в срок до 4 июля 2015 года.

Решением Тверского районного суда г. Москвы от 25 ноября 2016 г. на Григорьеву Т.В., Григорьеву Д.Е.Э. возложена обязанность привести фактическое состояние принадлежащего им жилого помещения в соответствие с технической документацией на него, а именно заделать самовольно выполненный проем в перекрытии комнаты 1 в чердачное пространство и восстановить разгружающую перегородку между комнатами 3 и 5 по разработанному проекту.

Согласно письму Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости г. Москвы от 7 декабря 2018 г. ранее проведенными обследованиями установлено, что в многоквартирном жилом доме по адресу: [REDACTED], над квартирами 9, 10, 21 и 22 произведено переустройство чердака с возведением надстроек.

Как следует из письма заместителя префекта Центрального административного округа г. Москвы от 12 декабря 2018 г., при проведении 29 ноября 2017 г. Госинспекцией по недвижимости обследования было установлено, что на чердаке многоквартирного дома по указанному адресу над квартирами 9 и 10 произведено переустройство чердачного помещения и кровли с возведением надстройки (мансарды). В технической документации ГБУ «МосгорБТИ» указанные изменения не учтены. По состоянию на момент проведения последнего обследования 24 мая 1985 г. площадь квартиры [REDACTED] на четвертом этаже жилого дома составляет 78,3 кв. м, вместе с тем согласно данным Росреестра площадь квартиры [REDACTED] и мансарды составляет 154,2 кв. м. Увеличение площади произошло вследствие проведения переустройства чердачного помещения и кровли с возведением надстройки (мансарды) в период 2014–2017 гг. Сведения о предоставлении земельного участка под строительство (реконструкцию) объекта, а также об оформлении разрешительной документации на строительство (реконструкцию) объекта отсутствуют.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 2 марта 2019 г. принадлежащая Григорьевой Т.В. (1/4 доли в праве) и Григорьевой Д.Е.Э. (3/4 доли в праве) квартира [REDACTED] в доме [REDACTED] по улице [REDACTED] в городе [REDACTED] имеет общую площадь 154,2 кв. м.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что в результате возведения ответчиками надстройки (мансарды) произошло увеличение площади принадлежащей им

на праве собственности квартиры за счет чердачного помещения, входящего в состав общего имущества собственников помещений в жилом доме [REDACTED] по улице [REDACTED] в городе [REDACTED], в отсутствие согласия всех собственников помещений в указанном жилом доме на реконструкцию общего имущества дома и присоединение части чердачного помещения к площади жилого помещения, принадлежащего Григорьевой Т.В., Григорьевой Д.Е.Э., что нарушило права истца как собственника помещений в этом доме.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции указал на пропуск ООО «Фирма КАСС» трехлетнего срока исковой давности по заявленным требованиям, поскольку о нарушении своего права, по мнению судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда, истцу стало известно в феврале 2013 г., а в суд с соответствующими требованиями он обратился лишь в мае 2019 г., при этом доказательств, свидетельствующих о том, что в результате реконструкции чердака и крыши дома путем проведения работ по надстройке мансардного этажа создается угроза жизни и здоровью граждан, в материалах дела не имеется.

Второй кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме, а также земельный участок, указанный в пункте 2 статьи 287⁶ настоящего Кодекса.

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, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места; 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; 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.

Согласно части 2 названной статьи собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

При рассмотрении дела судом первой инстанции было установлено, что помещение, расположенное между верхним перекрытием четвертого этажа, служившим изначально (до строительства мансарды и объединения ее с принадлежащим ответчикам жилым помещением) потолком квартиры ответчиков и поверхностью ската крыши жилого дома [REDACTED], по улице [REDACTED] в городе [REDACTED] является чердачным помещением указанного жилого дома, входящим в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, и произведенные ответчиками работы привели к уменьшению общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома.

Частью 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что уменьшение размера общего имущества в

многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

В силу пункта 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.

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.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции указал на отсутствие доказательств, свидетельствующих о том, что возведение (строительство) ответчиками мансардного помещения в чердачном пространстве, расположенном над принадлежащей им квартирой с изменением строительного объема всего жилого многоквартирного дома, изменением конструкции его крыши, количества этажей жилого дома, произведено с получением необходимых согласований и разрешений, а также с получением согласия всех собственников помещений многоквартирного дома на реконструкцию общего имущества жилого дома и присоединение части чердачного помещения дома к площади принадлежащей ответчикам квартиры.

Суд апелляционной инстанции, также исходя из установленного факта строительства ответчиками мансардного помещения за счет пространства чердачного помещения, расположенного над квартирой ответчиков, с последующим его присоединением к квартире, вместе с тем принял новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований с указанием на то, что к возникшим между сторонами отношениям применяется общий срок исковой давности, поскольку заявленные истцом требования о признании помещения общей площадью 154,2 кв. м самовольной постройкой и демонтаже самовольно возведенного строения – надстройки (мансарды) не относятся к требованиям, установленным статьей

208 Гражданского кодекса Российской Федерации, на которые срок исковой давности не распространяется.

Между тем, делая данный вывод, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда не учла, что в соответствии с заявлением об уточнении исковых требований, поданным в суд 5 декабря 2019 г., ООО «Фирма КАСС» как собственник нежилых помещений в доме [REDACTED] по улице [REDACTED] в городе [REDACTED] просило суд обязать ответчиков устранить нарушения его права пользования общим имуществом многоквартирного жилого дома, не связанного с лишением владения, путем возложения на Григорьеву Т.В., Григорьеву Д.Е.Э. обязанностей демонтировать самовольно возведенное строение-надстройку (мансардный этаж) общей площадью 74,5 кв. м, привести чердачное помещение, расположенное между потолочным перекрытием четвертого этажа и ограждающей конструкцией кровли (крыши) в районе расположения принадлежащей ответчикам квартиры, в состояние, предшествующее реконструкции чердачного помещения и кровли крыши; привести ограждающую конструкцию кровли (крыши) в месте расположения принадлежащей Григорьевой Т.В., Григорьевой Д.Е.Э. квартиры в состояние, предшествующее реконструкции (т. 2, л.д. 150–154, 157–176). Уточненное исковое заявление было принято к производству суда 24 декабря 2019 г. (т. 2, л.д. 192–193).

В силу статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основание и предмет иска определяет истец.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований либо отказаться от иска, ответчик вправе признать иск, стороны могут окончить дело мировым соглашением.

Согласно части 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Однако суд может выйти за пределы заявленных требований в случаях, предусмотренных федеральным законом.

Пунктом 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что заявленные требования рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом, а также по обстоятельствам, вынесенным судом на обсуждение в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Реализуя свое право на судебную защиту одним из способов, предусмотренных статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с тем, что произведенные ответчиками работы привели к изменению объекта недвижимости, а также к уменьшению общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома, ООО «Фирма КАСС» обратилось в суд за защитой нарушенного права с вышеприведенными исковыми требованиями как собственник нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, не лишенный владения общим имуществом этого дома в целом, на основании статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу положений статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304).

Таким образом, отмена судом апелляционной инстанции решения суда первой инстанции и принятие нового решения об отказе в иске на том основании, что ООО «Фирма КАСС» пропущен срок исковой давности по заявленным требованиям, противоречат приведенным выше нормам закона.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе ООО «Фирма КАСС» законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного и принимая во внимание, что судом первой инстанции спор был разрешен в соответствии с подлежащими применению к спорным правоотношениям нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона, а судами апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 августа 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей

юрисдикции от 13 января 2022 г. подлежат отмене с оставлением в силе решения Тверского районного суда г. Москвы от 30 июня 2020 г.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ 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 20 августа 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 13 января 2022 г. отменить, решение Тверского районного суда г. Москвы от 30 июня 2020 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи

