



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело №5-КГ22-135-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 февраля 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Юрьева И.М.,
судей Рыженкова А.М. и Горохова Б.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мещеряковой Светланы Александровны к Кулешовой Галине Владимировне, несовершеннолетним Кулешовой Анастасии Ивановне, Кулешову Радиславу Ивановичу, Государственной жилищной инспекции г. Москвы, Управлению Росреестра по г. Москве о признании незаконным распоряжения о согласовании переустройства и перепланировки, признании отсутствующим права собственности, приведении квартиры в первоначальное состояние

по кассационной жалобе представителя Мещеряковой С.А. - Петровой А.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 ноября 2021 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителя Мещеряковой С.А. адвоката Петровой А.В., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Кулешову Г.В., а также ее представителя Хужина М.С., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, представителя третьего лица ТСЖ "██████" Гандельмана С.Г., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

представителя третьего лица Леонтьева Н.Н. - Клизуба М.А., возражавшего против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Мещерякова С.А. обратилась в суд с названным иском, мотивируя свои требования тем, что распоряжением Государственной жилищной инспекции г. Москвы от 10 июля 2006 г. № [REDACTED] согласованы переустройство и перепланировка квартиры по адресу: г. [REDACTED], путем присоединения к квартире части чердачного помещения дома, относящейся к общему имуществу многоквартирного дома, в котором Мещеряковой С.А. на праве собственности принадлежит квартира № [REDACTED]. Согласие всех собственников на присоединение части общего имущества многоквартирного дома получено не было.

Решением Таганского районного суда г. Москвы от 28 августа 2007 г. установлено несанкционированное отступление собственником квартиры при проведении работ по переустройству и перепланировке от проекта, утвержденного распоряжением Государственной жилищной инспекции г. Москвы от 10 июля 2006 г.

С учетом уточнения исковых требований истец просила признать незаконным распоряжение Государственной жилищной инспекции г. Москвы от 10 июля 2006 г., недействительной запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15 февраля 2013 г. о внесении изменений в сведения о технических характеристиках объекта, признать отсутствующим право собственности Кулешовой Г.В., Кулешовой А.И., Кулешова Р.И. на часть квартиры по адресу: [REDACTED], состоящую из помещений на чердаке лит. А: № 1 площадью 29,1 кв.м, № 2 площадью 5 кв.м, № 3 площадью 6,6 кв.м, № 4 площадью 4,3 кв.м, признать недействительными соответствующие записи в Едином государственном реестре недвижимости, обязать собственников за свой счет привести квартиру в прежнее состояние, полностью демонтировать стены, перегородки и иные сооружения, возведенные на чердаке дома над квартирой № [REDACTED], произвести работы по восстановлению целостности потолка квартиры № [REDACTED], ликвидировать проем в потолке квартиры.

Решением Таганского районного суда г. Москвы от 19 ноября 2019 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 августа 2020 г. указанное решение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Таганского районного суда г. Москвы от 30 июня 2021 г. признано незаконным распоряжение Государственной жилищной инспекции г. Москвы от 10 июля 2006 г. № [REDACTED]; признано отсутствующим право собственности Кулешовой Г.В., Кулешовой А.И., Кулешова Р.И. на часть

квартиры с кадастровым номером [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED], состоящую из следующих помещений: лит. А чердак, в том числе комната № 1 площадью 29,1 кв.м, помещение № 2 площадью 5 кв.м, помещение № 3 площадью 6,6 кв.м, помещение № 4 площадью 4,3 кв.м, с признанием недействительными соответствующих записей в Едином государственном реестре недвижимости.

На Кулешову Г.В., Кулешову А.И., Кулешова Р.И. в лице их законного представителя Кулешовой Г.В. возложена обязанность за свой счет привести квартиру в первоначальное состояние путем демонтажа стены, перегородок и иных сооружений, расположенных на чердаке в границах помещений №№ 1, 2, 3, 4, произвести работы по восстановлению целостности потолка квартиры с демонтажем проема в потолке.

В удовлетворении требований в остальной части отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 ноября 2021 г. решение Таганского районного суда г. Москвы от 30 июня 2021 г. отменено, постановлено новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2022 г. указанное апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 3 октября 2022 г. заявителю восстановлен срок, установленный частью 2 статьи 390³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 27 декабря 2022 г. кассационная жалоба 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.

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.

24 ноября 2004 г. Кулешов И.А. уплатил ТСЖ « » целевой взнос за техническое помещение, внес денежные средства за эксплуатацию чердачного помещения кв. 60 с июля 2005 года по декабрь 2006 года в размере 16 620,08 руб., за первый квартал 2007 года - 2 770 руб., в 2017-2019 годах вносил платежи за квартиру № и коммунальные услуги исходя из площади квартиры 135,5 кв.м.

По актам приема-передачи от 6 ноября 2006 г. и 7 февраля 2007 г. ТСЖ « » переданы проектная документация на жилое помещение, акты жилищной комиссии, документы об оплате целевого взноса за техническое помещение, экспертное заключение и др.

В техническом паспорте на квартиру по адресу: , выданном Бюро технической инвентаризации по состоянию на 24 декабря 2012 г., общая площадь жилого помещения составляет 135,5 кв.м, в плане квартиры и экспликации указанное жилое помещение включает помещения, расположенные на 19 этаже многоквартирного дома и чердаке.

Изменения в сведения кадастрового учета о площади квартиры № , а именно изменение площади 88 кв.м на 135,5 кв.м, внесены 15 февраля 2013 г. по заявлению Лопатиной Е.М., которая по договору купли-продажи от 12 ноября 2010 г. приобрела данную квартиру у Кулешова И.А. с общей площадью 88 кв.м.

Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что согласие собственников многоквартирного дома на присоединение к квартире № помещения на чердаке дома получено не было, в связи с чем распоряжение Государственной жилищной инспекции г. Москвы от 10 июля 2006 г. № не соответствует требованиям законодательства, нарушает права собственников помещений дома на общее имущество из-за уменьшения его размера.

Суд апелляционной инстанции не согласился с такими выводами суда, указав, что они не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и действующему законодательству.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия указала на то, что помимо нежилых помещений, относящихся к общему имуществу, в многоквартирном доме могут быть и иные нежилые помещения, которые предназначены для самостоятельного использования и являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Для отнесения к общему имуществу в многоквартирном доме помещение должно иметь технический характер, в нем должны быть расположены инженерные коммуникации, помещение должно обслуживать более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме.

Из экспертного заключения закрытого акционерного общества «Независимая экспертная компания «Мосэкспертиза» от 1 марта 2007 г. следует,

что устройство помещений №№ 1,2,3,4 выполнено на общей площади 41,7 кв.м чердачного этажа в месте, где инженерные коммуникации отсутствуют. Помещения занимают «угловую» площадь чердачного этажа и примыкают с двух сторон к наружным стенам, где доступ к коммуникациям не требуется. Свободный доступ к инженерным коммуникациям имеется на всей остальной площади чердачного этажа. Расположение указанных помещений на чердачном этаже здания не мешает эксплуатации инженерных коммуникаций общего пользования, проходящих по чердачному этажу дома. При устройстве помещений на чердачном этаже здания выполнены легкие перегородки из облегченных строительных материалов: перегородки из пеноблоков, из гипсокартона по металлическому каркасу. Демонтаж несущих и ограждающих стен чердачного этажа не производился. Нарушений целостности конструкций чердачного этажа в месте сооружения помещений №№ 1,2,3,4 не выявлено.

10 июля 2007 г. начальником инспекции по надзору за переустройством помещений в жилых домах по Центральному административному округу г. Москвы утвержден акт о завершеном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по адресу: [REDACTED].

Также со ссылкой на разъяснения, содержащиеся в пункте 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, № 2(2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 июля 2018 г., суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что иск о признании права отсутствующим может быть удовлетворен судом в случае, если истец является владеющим собственником, право которого зарегистрировано в ЕГРН, при этом, когда спорное имущество отсутствует во владении истца, его право может быть защищено исключительно с помощью иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, удовлетворение которого влечет за собой не только восстановление владения спорной вещью, но и внесение соответствующих сведений в ЕГРН.

Как указал суд апелляционной инстанции, заявляя требование о признании права отсутствующим, Мещерякова С.А. не привела обоснования конкретного нарушения своих прав. Перепланировка спорной квартиры не повлияла на техническое состояние многоквартирного дома, не повлекла невозможность эксплуатации и обслуживания инженерных систем, квартира № [REDACTED] находится в другом подъезде дома, другие собственники многоквартирного дома и ТСЖ «[REDACTED]» о нарушении своих прав не заявляют, а Мещерякова С.А. не уполномочена действовать от имени других собственников дома.

На основании изложенного суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, отказав в удовлетворении заявленных требований.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции и их правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда апелляционной инстанции и определение суда кассационной инстанции приняты с существенным нарушением

норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 289 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 290 Кодекса). В силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Перечень имущества (включая чердак), принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, содержится в статье 36 (часть 1) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (частью 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.

Согласно пункту 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 какие-либо из них не ссылались.

По настоящему делу исходя из приведенных норм материального права и с учетом заявленных требований юридически значимым и подлежащим доказыванию обстоятельством являлось выяснение вопроса о том, повлекло ли присоединение части чердака к квартире ответчика уменьшение общего имущества многоквартирного дома и было ли получено на это согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Однако данные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд апелляционной инстанции оставил без установления и правовой оценки.

По смыслу приведенных выше правовых норм, право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома принадлежит собственникам квартир в силу прямого указания закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРН.

Право общей долевой собственности на чердачное помещение принадлежит истцу как собственнику квартиры в многоквартирном доме в силу закона

независимо от регистрации этого права в Росреестре, поскольку указанное помещение относится к общему имуществу многоквартирного дома.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

Признание права отсутствующим является особым способом защиты гражданских прав, подлежащим применению лишь в случае, если использование иных способов защиты нарушенного права (признание права, истребование имущества из чужого незаконного владения) невозможно.

Одним из оснований защиты права собственности на объект недвижимого имущества, осуществляемой посредством признания права отсутствующим, является факт регистрации права собственности на указанный объект за разными лицами, порождающий конкуренцию регистрационных записей в ЕГРН.

Вместе с тем отсутствие регистрационной записи о праве собственности на недвижимое имущество у лица, которому указанное право принадлежит в силу прямого указания закона и при этом не подлежит регистрации в Росреестре, не может служить основанием для отказа такому лицу в иске о признании права отсутствующим, предъявленном к лицу, за которым право собственности на указанное имущество зарегистрировано в ЕГРН, поскольку в этой ситуации имеет место конкуренция равноценных доказательств наличия права на объект недвижимого имущества, которая не может быть устранена иными способами защиты гражданских прав.

Это не было учтено Московским городским судом, а также судебной коллегией по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции.

Вывод суда апелляционной инстанции о возможности защиты права истца исключительно с помощью иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения нельзя признать состоятельным исходя того, что ответчикам также как и истцу как собственникам жилых помещений в многоквартирном доме в силу закона принадлежит общее имущество в доме на праве общей долевой собственности, в связи с чем использование указанного способа защиты нарушенного права невозможно.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами 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 заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 ноября 2021 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2022 г. подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

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 26 ноября 2021 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2022 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий



Судьи



4