

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№302-ЭС14-1496

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

«17» декабря 2014 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Павлова Н.В., изучив с материалами истребованного дела заявление товарищества собственников жилья «Комфорт-122» (г. Красноярск; далее – товарищество «Комфорт-122», заявитель) б/н и б/д о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Красноярского края от 24.12.2013 по делу № А33-16410/2013, постановления Третьего арбитражного апелляционного суда от 20.03.2014 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 29.05.2014 по тому же делу по иску товарищества «Комфорт-122» к индивидуальному предпринимателю Кондратьевой Любови Александровне (далее – предприниматель) о сносе самовольно возведенной пристройки со стороны внутрименовой территории жилого дома № 122 по проспекту Мира в городе Красноярске.



К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено товарищество собственников жилья «Локомотив-М» (далее – товарищество «Локомотив-М».

### **УСТАНОВИЛ:**

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 24.12.2013, оставленным без изменения постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 20.03.2014 и постановлением Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского от 29.05.2014, в иске отказано.

Товарищество «Комфорт-122» обратилось в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре судебных актов в порядке надзора, ссылаясь на доказанность товариществом «Комфорт-122» того, что возведенный предпринимателем тамбур нарушает имущественные права и законные интересы остальных собственников помещений в многоквартирном доме, на нарушение единообразия в толковании и применении судами норм права.

В соответствии с частью 4 статьи 2 Федерального закона от 28.06.2014 № 186-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» заявления лиц, участвующих в деле, или представления прокурора, лиц, указанных в статье 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о пересмотре вступивших в законную силу судебных актов арбитражных судов в порядке надзора, которые поступили в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации и в отношении которых на день вступления в силу названного Федерального закона не вынесено определение о передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра обжалуемого судебного акта в порядке надзора, после дня вступления в силу названного Федерального закона передаются в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации для рассмотрения в соответствии со статьей 273 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по правилам,

установленным статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в редакции названного закона).

Соответственно, жалоба заявителя рассматривается по правилам главы 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

Согласно части 1 статьи 291. 1 Кодекса вступившие в законную силу решения и определения арбитражных судов республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов; постановления и определения арбитражных апелляционных судов; решения и определения арбитражных судов округов, принятые ими в первой инстанции; решения и определения Суда по интеллектуальным правам, принятые им в первой инстанции; определения арбитражных судов округов и Суда по интеллектуальным правам, вынесенные ими в процессе кассационного производства, если указанные судебные акты обжаловались в арбитражном суде кассационной инстанции, образованном в соответствии с Федеральным конституционным законом от 28 апреля 1995 года № 1-ФКЗ «Об арбитражных судах в Российской Федерации»; постановления и определения арбитражных судов округов и Суда по интеллектуальным правам, принятые по результатам рассмотрения кассационной жалобы (жалобы), могут быть обжалованы в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в порядке кассационного производства полностью или в части лицами, участвующими в деле, а также иными лицами в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, если они полагают, что в оспариваемых судебных актах содержатся существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявшие на исход судебного разбирательства и приведшие к нарушению их прав и законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно пункту 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение о

передаче кассационных жалобы, представления вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Изучив по материалам дела изложенные в кассационной жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации сделал вывод о наличии оснований, предусмотренных пунктом 2 части 7 статьи 291.6, части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба вместе с делом может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судами установлено, что согласно техническому паспорту жилого здания, расположенного по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 122, составленному по состоянию на 19.09.2005, названное здание завершено строительством в 2005 году и передано по акту приема-передачи жилого дома от 09.10.2006 товариществу «Локомотив-М» (далее - жилой дом № 122). На поэтажном плане пристрой с левой стороны жилого дома № 122 отсутствует.

Земельный участок с кадастровым номером 24:50:0200134:145 поставлен на кадастровый учет 24.09.2010, правообладатель - собственники помещений многоквартирного дома, вид права - общая долевая собственность (кадастровый паспорт от 06.05.2011 № 24ЗУ/11-64605).

Нежилые помещения, площадью 895,3 кв. м и 327 кв. м, находящиеся по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр. Мира, 122, помещение № 54 и помещение № 53, зарегистрированы на праве собственности за Кондратьевой Л.А., что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 07.02.2008 серии 24 ЕЗ № 794786, 24 ЕЗ 794785.

Письмом от 14.02.2008 товарищество «Локомотив-М» (осуществляющее управление жилым домом № 122 в г. Красноярске до 2009 г.) выдало согласие на пристройку тамбура со стороны двора у запасных выходов цокольного и первого этажа магазина «Сезанн» и общего домового подвала.

Предприниматель по акту приема-передачи от 08.04.2008 передал товариществу «Локомотив-М» ключи от дверей тамбура, пристроенного в углу

жилого дома по пр. Мира, 122, со стороны двора у запасных выходов из магазина «Сезон» и подвала всего дома.

Согласно акту осмотра от 12.12.2013 спорный тамбур представляет собой легкую конструкцию, стоящую на железобетонном основании дома, внутри тамбура расположены 3 входа, относящиеся к общему подвалу дома и к помещениям №№ 53, 54.

Ссылаясь на то, что пристройка возведена предпринимателем без согласия собственников помещений в многоквартирном доме и в нарушение их прав и законных интересов, товарищество «Комфорт-122» обратилось с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды руководствуясь статьей 245, 247, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 36, 44, 46, 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, исходили из отсутствия доказательств, 1) подтверждающих, что возведенный предпринимателем тамбур нарушает какие-либо имущественные права и законные интересы остальных собственников помещений в многоквартирном доме; 2) наделения истца собственниками помещений дома необходимыми полномочиями на обращение с настоящим иском в суд с требованием о демонтаже спорного объекта.

Судами установлено, что предприниматель является одним из собственников мест общего пользования дома № 122, необходимость возведения спорного тамбура была вызвана систематическим затоплением атмосферными осадками входов в принадлежащие предпринимателю нежилые помещения, а также входа в подвал жилого дома № 122 (настоящий факт заявителем не опровергнут).

Тамбур не имеет собственного основания, возведен не на земельном участке, а на конструкциях самого дома № 122, не имеет самостоятельного хозяйственного назначения.

Решение общего собрания собственников многоквартирного жилого дома о разрешении предпринимателю возводить на железобетонном основании дома временную конструкцию (тамбур), а также иные доказательства,

подтверждающие факт согласования предпринимателем с остальными собственниками помещений в многоквартирном доме спорной конструкции отсутствуют.

Однако довод истца о том, что в связи с этим тамбур подлежит демонтажу по мнению судов является необоснованным в силу того, что собственники помещений в доме не принимали решение о запрете ответчику возвести тамбур. Напротив, в материалы дела представлено письмо от 14.02.2008, в котором ТСЖ «Локомотив- М», осуществлявшее управление домом на момент возведения тамбура, дало согласие на пристройку тамбура со стороны двора у запасных выходов цокольного и первого этажа магазина «Сезанн» и общего домового подвала.

Кроме того суды указали, что наличие данного тамбура отвечает интересам ни только ответчика, но и всех собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку препятствует затоплению атмосферными осадками входа в подвал жилого дома. Доступ собственников в подвальные помещения спорным тамбуром также не ограничен, так как в соответствии с представленным в материалы дела актом от 08.04.2008 ключи от дверей тамбура были переданы председателю ТСЖ.

Доводы истца о том, что спорный тамбур занимает земельный участок, на котором расположен жилой дом № 122 по проспекту Мира и препятствует жильцам в проходе к дому по тротуару, по мнению судов, опровергается представленной в материалы дела фотографией данного тамбура, из которой следует, что спорный тамбур не имеет собственного основания и возведен не на земельном участке, а на конструкциях самого жилого дома, ведущих к входу в подвал.

Поскольку истцом не доказан факт наделения его собственниками помещений в многоквартирном доме полномочиями на обращение в суд с настоящим иском, а также факт нарушения ответчиком его прав, требования ТСЖ, по мнению судов, удовлетворению не подлежали.

Заявитель жалобы указывает на нарушение норм материального права при вынесении судебных актов по делу, что повлекло нарушение прав

собственников жилых помещений дома, к которому осуществлена пристройка. Пристройка возведена с нарушением норм жилищного законодательства (без согласия собственников) и гражданского законодательства (нарушены строительные и противопожарные нормы, перегорожен тротуар). При этом судом не применен закон, подлежащий применению, и нарушено единообразие судебной практики (пункт 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010; Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 5377/12 от 09.10.2012).

Поскольку доводы заявления заслуживают внимания и вызывают сомнение в законности и обоснованности принятых судебных актов, кассационная жалоба с делом подлежит передаче для рассмотрения по существу в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.6, 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**определил:**

передать кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Комфорт-122» с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.В. Павлова