

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС20-229

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10.03.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Квадро» на решение Арбитражного суда Ростовской области от 17.04.2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.10.2019 по делу № А53-14205/2018,

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников жилья «Квадро» (далее - товарищество) обратилось в Арбитражный суд Ростовской области с исковым заявлением к акционерному обществу «Тандер» (далее - общество) о возложении на общество обязанности в течение тридцати календарных дней освободить часть земельного участка с кадастровым номером 61:44:0082037:48 путем демонтажа дополнительной входной группы; провести демонтаж рекламной конструкции из металлопрофиля с фасадной части многоквартирного дома, привести фасад дома в первоначальное состояние в соответствии с общим видом здания путем заделки отверстий от креплений во внешних бетонных плитах, провести демонтаж конденсаторов (блоков кондиционеров), установленных на отдельно стоящей опоре, смонтированной на крыше подземного гаража, привести фасад дома в первоначальное состояние в соответствии с общим видом здания путем заделки отверстий вытяжной вентиляции, привести фасад жилого дома в первоначальный вид путем демонтажа навесных ограждений с фасада первого этажа дома.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Меркурьева Елена Ивановна (далее – Меркурьева Е.И.).

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 17.04.2019, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.10.2019, в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты и принять новый судебный акт об удовлетворении исковых требований, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что из положений пункта 1 статьи 209, пункта 1 статьи 244, пункта 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 части 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что по общему правилу владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех собственников такого имущества, а при недостижении согласия между участниками общей долевой собственности порядок пользования может быть определен путем предоставления в пользование каждому из собственников части общего имущества, соразмерной его доле.

В силу части 4 статьи 36, пункта 3 части 2 статьи 44, части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества многоквартирного дома могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В материалах дела не имеется согласия на передачу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на безвозмездной основе ответчику. Согласия на проведение работ по изменению облика фасада, обустройству дополнительной входной группы, устройству блоков кондиционеров и размещение вывески магазина ответчик от собственников не истребовал.

Размещение имущества на фасаде дома, изменение внешнего вида фасада дома нарушает права истцов как собственников общего имущества многоквартирного дома.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 06.11.2018, проведенным уже после проведенных строительных изменений в общее имущество дома ответчиком, было утверждено согласие собственников на использование магазином «Магнит» общего имущества собственников помещений дома на условиях заключения договора аренды по цене, установленной заключением об оценке аренды.

В процессе рассмотрения спора в адрес ответчика было направлено письмо с подписанным в одностороннем порядке со стороны ТСЖ «Квадро» договором

аренды на использование общего имущества от 17.01.2019. До настоящего времени договор не заключен, в связи с чем истец расценивает действия ответчика по не подписанию договора как отказ от заключения договора аренды на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, индивидуальный предприниматель Меркурьева Е.И. является собственником нежилого помещения площадью 356, 6 кв. м, расположенного на первом этаже многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, переулок Соборный, 94-а, в составе следующих комнат согласно данных поэтажного плана: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14 и 15.

Нежилое помещение передано обществу в аренду по договору от 17.12.2009 № РосФ-1/814/09. В силу пункта 1.2 договора объект предоставляется арендатору для организации розничной торговли смешанными группами товаров.

Товарищество, полагая, что общество при устройстве в арендуемом нежилом помещении розничного магазина самовольно провело работы, которые привели к нарушению архитектурного облика дома, а также незаконно использует общее имущество собственников помещений в этом доме, обратилось с настоящим иском в арбитражный суд.

Разрешая спор, суды правомерно руководствовались следующим.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- Гражданский Кодекс) общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 247 Гражданского кодекса владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

На основании пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), пункта 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением

Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе крыши, ограждающие несущие (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и другое) и ненесущие (окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и другое) конструкции данного дома.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике, при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке или ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Суды отклонили довод товарищества о нарушении прав собственников общего имущества дома и необходимости получения их согласия на размещение конструкций (информационного щита с надписью «Магнит у дома» и характерных для магазина «Магнит» красно-серых панелей на фасаде дома), кондиционеров, высверливания в несущих стенах вентиляционных отверстий.

Судами установлено, что принадлежащее Меркурьевой Е.И. и используемое обществом помещение, специально предназначенное для коммерческого использования, является встроенно-пристроенным и имеет собственную фасадную часть, конструктивно выступающую от остального фасада здания (капитальной стены фасада здания), что предусмотрено его проектом.

Определением от 28.11.2018 назначена судебная экспертиза, производство которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «Экспертиза-1».

Экспертное заключение содержит следующие выводы: выполненные строительные изменения не влияют на характеристики надежности и безопасности МКД, не имеют негативных последствий для жизни и здоровья граждан; монтаж наружных блоков кондиционеров произведен в металлической раме, которая установлена на перекрытии подземного гаража, и

не повлек нарушений целостности общего имущества МКД; деформаций кровли не установлено; отверстия под вентиляционные выводы не повлекли потери несущей способности стен, не влияют на характеристики надежности и безопасности МКД, не имеют негативных последствий для жизни и здоровья граждан; дополнительная входная группа выполнена из витражного оконного проема путем уменьшения ранее существовавшего, при этом несущие перемычки не изменялись, несущие конструкции не затрагивались: выполненные работы не повлекли нарушение целостности МКД, не влияют на характеристики надежности и безопасности МКД, не имеют негативных последствий для жизни и здоровья граждан.

Суды указали, что система кондиционирования фактически установлена внутри помещения, состоит из внутренних и внешних блоков, является составной частью сложной вещи в смысле статьи 134 Гражданского кодекса. Демонтаж спорного имущества в результате отделения внешних блоков кондиционеров, приведет к тому, что система перестанет существовать как единая сложная вещь, пригодная к последующей эксплуатации и установленная в помещении собственника, что может привести к нарушению требований статьи 209 Гражданского кодекса, лишению собственника права пользования принадлежащим ему имуществом.

Суды также обоснованно исходили из того, что Меркурьева Е.И., являясь собственником встроенного нежилого помещения и, соответственно, доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома может использовать часть общего имущества многоквартирного дома для установки систем кондиционирования, размещения информационных вывесок. Совершенные обществом действия произведены по согласованию с арендодателем. Спорная конструкция представляет собой вывеску и не является рекламой, поскольку содержит наименование торговой марки ответчика; вывеска с наименованием «Магнит» - товарный знак АО «Тандер».

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы товарищества собственников жилья «Квадро» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова