



ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 83-КГ18-13

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 августа 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Астахова С.В., Киселёва А. П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Асосковой Анжеллы Витальевны, Королева Александра Николаевича, Быковой Веры Алексеевны, Михайленко Николая Иосифовича к Леонову Сергею Анатольевичу, Альшицу Александру Ароновичу, обществу с ограниченной ответственностью «Бета-М», Брянской городской администрации, Управлению Росреестра по Брянской области о запрете эксплуатации нежилого помещения не по целевому назначению, возложении обязанности демонтировать вывеску с фасада дома

по кассационной жалобе Альшица Александра Ароновича и Леонова Сергея Анатольевича на решение Бежицкого районного суда г. Брянска от 27 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 10 октября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А. П., выслушав представителя Альшица А.А. и Леонова С.А. – Головнева И.Ф., представителей ООО «Бета-М» – Данкония Р.В. и Данкония О.С., поддержавших доводы кассационной жалобы, Королева А.Н., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

установила:

Асоскова А.В., Королев А.Н., Быкова В.А., Михайленко Н.И. обратились в суд с иском к Леонову С.А., Альшицу А.А., ООО «Бета-М», Брянской городской администрации, Управлению Росреестра по Брянской

области о запрете эксплуатации нежилого помещения не по целевому назначению, возложении обязанности демонтировать вывеску с фасада дома.

В обоснование требований истцы указали, что они являются собственниками квартир, расположенных в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED]. На первом этаже указанного дома расположено нежилое помещение, находящееся в общей долевой собственности Альшица А.А. и Леонова С.А. 24 декабря 2012 г. это помещение передано в аренду ООО «Бета-М», которое использует его для размещения магазина. По мнению истцов, названное помещение используется не по его целевому назначению, поскольку перевод этого помещения в нежилое осуществлялся не для размещения магазина, а под салон красоты. Истцы также указали, что ООО «Бета-М» в целях эксплуатации магазина незаконно использует земельный участок, относящийся к общему имуществу многоквартирного дома, а также разместило на фасаде многоквартирного дома рекламную конструкцию.

Решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 27 июня 2017 г. исковые требования удовлетворены: на Леонова С.А., Альшица А.А., ООО «Бета-М» возложена обязанность прекратить использовать вышеуказанное нежилое помещение под магазин и демонтировать рекламные конструкции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 10 октября 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Альшицем А.А. и Леоновым С.А. ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 25 июля 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу не подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

По настоящему делу таких нарушений по доводам кассационной жалобы не установлено.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Альшицу А.А. и Леонову С.А. на праве общей долевой собственности, по 1/2 доли в праве каждому, принадлежит нежилое помещение, общей площадью 140,8 кв.м, расположенное по адресу: [REDACTED].

Постановлением Брянской городской администрации от 15 апреля 2009 г. № 436-зп принадлежащее Альшицу А.А. и Леонову С.А. помещение квартиры № [REDACTED], расположенной на первом этаже жилого дома по [REDACTED], переведено в нежилое помещение с целью реконструкции под салон красоты.

6 сентября 2010 г. ответчикам выдано разрешение на реконструкцию нежилых помещений в квартире № [REDACTED] и строительство к дому № [REDACTED] по [REDACTED] пристройки под салон красоты.

31 января 2011 г. распоряжением Брянской городской администрации № 26 указанное выше разрешение на реконструкцию и строительство пристройки от 6 сентября 2010 г. отменено.

Апелляционным определением Брянского областного суда от 29 марта 2012 г. по делу по иску Ломаченковой И.М., Асосковой А.В. и других к Леонову С.А. и Альшицу А.А. о сносе самовольно возведенной пристройки к многоквартирному жилому дому, приведении придомовой территории в первоначальное состояние, принято решение об удовлетворении данных требований, суд обязал Альшица А.А. и Леонова С.А. снести пристройку к дому № [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] и привести территорию возле дома в первоначальное состояние.

28 декабря 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области осуществлена регистрация права общей долевой собственности Альшица А.А. и Леонова С.А. (доля в праве по 1/2 у каждого) на нежилое помещение, общей площадью 140,8 кв.м, расположенное по адресу: [REDACTED].

24 декабря 2014 г. между Альшицом А.А. и ООО «Бета-М» заключен договор аренды данного нежилого помещения.

Согласно п. 1.3 договора аренды арендатор использует помещение для торговли в качестве универсама под коммерческим обозначением «Красное & Белое» или другим коммерческим обозначением.

Ссылаясь на то, что ответчики используют нежилое помещение не по его назначению, не в качестве салона красоты, а в целях размещения магазина для продажи спиртных напитков, без согласия всех собственников установили рекламную вывеску, истцы просили устранить допущенные нарушения использования общего имущества многоквартирного жилого дома.

Разрешая иски, суд первой инстанции исходил из того, что эксплуатация нежилого помещения в многоквартирном доме под магазин, в данном случае возможна после получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, однако такого согласия не имеется, в связи с чем суд удовлетворил требования истцов о запрете эксплуатации помещения в качестве магазина винно-водочных изделий.

Одновременно, суд пришел к выводу о том, что ООО «Бета-М» использует фасад многоквартирного дома для рекламной вывески в коммерческих целях без получения согласия собственников

многоквартирного дома, в связи с чем возложил на ООО «Бета-М» обязанность убрать с фасада дома рекламные конструкции.

Судебная коллегия по гражданским делам Брянского областного суда, проверяя решения суда в апелляционном порядке, оставила его без изменения.

Оснований не согласиться с выводами судов по доводам кассационной жалобы не имеется.

Статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом; собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно положениям части 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат также 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.

Как указано в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе: крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

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

В силу статьи 12 Гражданского кодекса одним из способов защиты нарушенного права является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Из приведенных норм следует, что к общей собственности в

многоквартирном доме относится как земельный участок, так и внешняя стена (фасад) здания. Эксплуатация помещений в многоквартирном жилом доме в качестве магазина предполагает образование отдельного входа во внешней стене, а также использование общего участка для подвоза и выгрузки товара, а также для обслуживания помещений.

Согласно статье 23 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

В Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года» утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17 сентября 2008 г. в редакции от 4 июня 2014 г. указано, что несмотря на отсутствие в части 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации указания о праве органа местного самоуправления потребовать от заявителя представления согласия всех собственников многоквартирного дома на стадии решения вопроса о переводе жилого помещения в нежилое, если такой перевод связан с необходимостью проведения работ по реконструкции дома либо с предоставлением заявителю в этих целях части общего земельного участка, при условии, что этот земельный участок передан в порядке, установленном статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома, то в указанных случаях положения частей 2 и 3 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации необходимо применять в совокупности с нормами, которые предусматривают необходимость получения согласия всех собственников либо решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Обращаясь в суд и иском, истцы в обоснование своих требований указывали на нарушение их прав, как собственников квартир в многоквартирном доме, поскольку ответчиками при переводе помещения из жилого в нежилое было получено их согласие на расположение в спорном помещении именно «салона красоты», а не магазина винно-водочной продукции и использования общего имущества только в этих целях.

Судом установлено, Альшиц А.А. и Леонов С.А., являясь собственниками жилого помещения – кв. [] в доме [] в [], в целях предпринимательской деятельности на основании постановления Брянской городской Администрации №436-зп от 15 апреля 2009 г. осуществили перевод указанного жилого помещения в нежилое с целью реконструкции под салон красоты.

При этом перевод жилого помещения в нежилое, разрешение на реконструкцию, технические условия на подключение объекта к сетям, проект «Реконструкция квартиры № [] в жилом доме по [] в [] [] [] под салон красоты» в виде встроено-пристроенного помещения площадью 194,02 кв.м и строительным объемом 481,05 кв.м, положительное заключение экспертизы получены Альшицом А.А., Леоновым С.А. «под салон красоты».

Несмотря на то, что распоряжением Брянской городской администрации № 26 от 31 января 2011 г. разрешение на реконструкцию и строительство пристройки от 6 сентября 2010 г. было отменено, а по решению суда на Альшица А.А. и Леонова С. А. возложена обязанность снести пристройку к дому № ■ ■ ■ ■ и привести территорию возле дома в первоначальное состояние, разрешение на перевод жилого помещения в нежилое выдано органом местного самоуправления с целевым назначением использования под салон красоты, и именно с таким назначением оно согласовано с собственниками многоквартирного дома.

Поскольку использование помещения по иному назначению в качестве магазина винно-водочных изделий затрагивает права истцов как собственников жилых помещений и как собственников общего имущества многоквартирного дома, а также сопряжено с использованием этого имущества, истцы в соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе требовать устранения нарушения их прав.

По тем же основаниям суд пришел к правильному выводу о законности и обоснованности требований о демонтаже рекламной вывески с фасада многоквартирного дома с южной и восточной стороны здания.

Принимая во внимание, что рекламная вывеска с фасада многоквартирного дома с южной и восточной стороны здания расположена на несущих конструкциях дома, является общим имуществом собственников многоквартирного дома, ее размещение ООО «Бета-М» в соответствии с нормами действующего законодательства должно быть согласовано с собственниками дома, однако такого согласия материалы дела не содержат, суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований в части возложения обязанности на ООО «Бета-М» обязанность убрать с фасада дома рекламные конструкции

Выводы судов подробно мотивированы, основаны на нормах действующего законодательства, сомнений в законности не вызывают.

Доводы кассационной жалобы фактически сводятся к иной оценке установленных судом обстоятельств и представленных в материалы дела доказательств, в связи с чем не могут служить основанием для пересмотра судебных постановлений в кассационном порядке.

В соответствии с частью 2 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

С учётом изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены вступивших в законную силу судебных постановлений.

определила:

решение Бежицкого районного суда г. Брянска от 27 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 10 октября 2017 г. оставить без изменения, а кассационную жалобу Альшица Александра Ароновича и Леонова Сергея Анатольевича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи