



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№5-КГ18-320

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 февраля 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску ООО «УК Плющиха», Терлецкого Евгения Александровича, Санчес Томас Алисии Наумовны, Рязанова Александра Николаевича к Бондаренко Игорю Сергеевичу о признании действий по перепланировке и переустройству помещений незаконными и обязанности устранить выявленные нарушения,

по кассационной жалобе представителя Терлецкого Е.А., Рязанова А.Н., Санчес Томас А.Н., ООО «УК Плющиха» – Расторгуевой А.А. на решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 19 сентября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 февраля 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., объяснения генерального директора ООО «УК «Плющиха» Верстуковой К.Е., представителя ООО «УК «Плющиха» по доверенности Вдовина А.О., представителя Терлецкого Е.А., Рязанова А.Н., Санчес Томас А.Н., ООО «УК Плющиха» адвоката Расторгуевой А.А., поддержавших доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «УК Плющиха», Терлецкий Е.А., Санчес Томас А.Н., Рязанов А.Н. обратились в суд с иском к Бондаренко И.С. о признании действий по перепланировке и переустройству помещений незаконными и обязанности устранить выявленные нарушения, ссылаясь на то, что 11 сентября 2016 г. Терлецкий Е.А. застрял в лифте многоквартирного дома по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] Сотрудниками ООО СП «ИНТЕРЛИФТ» не удалось установить причины аварийной ситуации и провести ремонтные работы, поскольку доступ к лифтовому оборудованию отсутствует. Как было выявлено при осмотре, машинное помещение лифта на техническом этаже и

часть лифтовой шахты на 12, 13 и техническом этаже включены в состав квартиры 47 дома. Попасть к необходимому оборудованию возможно только с согласия собственника помещений Бондаренко И.С. Произведенные перепланировка и переустройство помещений на верхних этажах дома, в том числе и технического этажа, привели к демонтажу общедомовых систем инженерных коммуникаций, а также к ограничению доступа к общедомовому инженерному оборудованию. Собственники помещений дома не могут беспрепятственно пользоваться общим имуществом, а ООО УК «Плющиха» не может в полном объеме осуществлять функции по управлению домом и оказывать услуги надлежащего качества. Перепланировка и переустройство квартиры 47 создает угрозу жизни и здоровью жильцов дома. Кроме того, заполнение водой незаконно созданного на мансардном этаже бассейна приведет к затоплению квартир этажами ниже и непредсказуемому поведению перекрытий дома; строительные работы на мансардном этаже по объединению двух бассейнов в один даже без наполнения водой создают дополнительную нагрузку на конструкцию дома, что приводит к образованию трещин в помещениях второго подъезда дома. Также не представляется возможным при прорыве в водопроводной сети перекрыть воду в доме без согласия собственника квартиры 47, а при поломке лифта и вентиляционной системы восстановить их работу. Строительные работы не были согласованы в установленном законом порядке, собственниками жилых помещений дома не принималось решение о присоединении нежилых помещений, которые по проектной документации являются общим имуществом. Включение общего имущества в состав квартиры 47 противоречит действующим требованиям к проведению переустройства и перепланировки помещений и имеет признаки самовольной перепланировки. В связи с чем просят признать незаконными действия ответчика по перепланировке и переустройству помещений; обязать привести помещения 12,13, технического и мансардного этажей и надстройки второго подъезда дома по адресу: [REDACTED], [REDACTED], в соответствии с проектной документацией на данный дом, подготовленной ОАО «Стройпроект».

Решением Хамовнического районного суда г. Москвы от 19 сентября 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 февраля 2018 г., в иске отказано.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене решения суда и апелляционного определения ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 декабря 2018 г. кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что выданные Мосжилинспекцией распоряжения о проведении перепланировки в установленном порядке не отменялись и незаконными признаны не были, произведенные Бондаренко И.С. работы по перепланировке квартир надзорным органом приняты.

Поскольку выданные распоряжения Мосжилинспекции истцами в установленном порядке не оспорены, истцами не представлены доказательства включения после действий ответчика части общего имущества в состав спорной квартиры, произведенная ответчиком перепланировка соответствует разрешительной документации, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для признания действий ответчика по перепланировке и переустройству помещений незаконными.

Оставляя решение суда первой инстанции без изменения, судебная коллегия согласилась с выводом суда и его правовыми обоснованием, указав также на преюдицию представленного в суд апелляционной инстанции апелляционного определения судебной коллегии Московского городского суда от 2 июня 2016 г., которым по указанным истцами помещениям отказано в удовлетворении заявленных требований в связи с пропуском срока исковой давности.

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

Согласно статье 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пунктами 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст. ст. 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Рассматривая дело, суд должен установить закон, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и правоотношения сторон, определить, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, вынести данные обстоятельства на обсуждение, даже

если стороны на какие-либо из них не ссылались (ч. 2 ст. 56, ст. 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

В силу части 2 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Согласно части 1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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); 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.

На основании части 3 указанной статьи уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

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.

Понятие реконструкции содержится в пункте 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Согласно указанной норме под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта

капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

На основании пункта 5 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на реконструкцию выдает орган местного самоуправления в соответствии с требованиями статей 51, 52, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Из материалов дела видно, что согласно экспликациям и поэтажным планам по состоянию на 27 мая 2004 г. в состав квартиры 47 входили следующие помещения общей площадью (с летними) 649,1 кв.м: 12 этаж – жилая, веранда, терраса, санузел, лифт, 13 этаж – жилая, санузел, технический этаж – четыре помещения, поименованные как прочее, мансардный этаж – веранда, три террасы; в состав квартиры 48 входили следующие помещения общей площадью (с летними) 592 кв.м: 12 этаж – жилая, веранда, терраса, санузел, лифт, 13 этаж – жилая, санузел, технический этаж – три помещения, поименованные как прочее, мансардный этаж – веранда, две террасы.

Общая площадь квартир 47 и 48 (с летними) составляет 1241,1 кв.м.

После объединения указанных квартир по акту о перепланировке квартиры от 24 августа 2006 г. по состоянию на 25 сентября 2006 г. общая площадь квартиры 47 составила 886 кв.м, площадь помещений вспомогательного использования – 512,1 кв.м. Итого – 1398,1 кв.м.

В составе квартиры 47 указаны: 12 этаж – жилая, веранда, терраса, санузел, лифт, жилая, веранда, терраса, санузел, лифт, 13 этаж – жилая, санузел, жилая, санузел, технический этаж – 12 подсобных помещений и 2 лестницы, мансардный этаж – веранда, три террасы, надстройка – терраса.

Таким образом, после проведенных работ этажность квартиры 47 и ее общая площадь увеличились, однако данные обстоятельства не были приняты судом во внимание, не получили оценки в решении суда.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды ограничились лишь формальным указанием на наличие распоряжений Мосжилинспекции о проведении перепланировки, которые в установленном порядке не отменялись и незаконными не признаны, а также на принятие произведенных собственником работ по перепланировке квартир 47 и 48 надзорным органом.

Между тем по данному делу юридически значимыми и подлежащими доказыванию обстоятельствами с учетом закона, подлежащего применению к возникшим правоотношениям сторон, являлись определение способа изменения спорного объекта (реконструкция, перепланировка или переустройство), выяснение вопроса о наличии у ответчика надлежащего разрешения на проведение соответствующих работ, осуществлении присоединения части общего имущества собственников многоквартирного

дома и даче согласия всех собственников помещений в доме в случае установления изменения размера общего имущества многоквартирного дома.

Как видно из материалов дела, обстоятельства, имеющие существенное значение для целей рассмотрения настоящего дела, судом первой инстанции не установлены.

Суд апелляционной инстанции не исправил ошибки, допущенные при рассмотрении дела нижестоящим судом.

Кроме того, судом апелляционной инстанции допущено существенное нарушение принципа преюдициальности судебного решения.

В силу части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Названные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, преюдициальным является обстоятельство, имеющее значение для правильного рассмотрения дела, установленное судом и изложенное во вступившем в законную силу судебном акте по ранее рассмотренному делу с участием тех же лиц.

Сославшись на преюдициальность апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 июня 2016 г., суд апелляционной инстанции не указал, какие фактические обстоятельства, не нуждающиеся в доказывании, установлены данным судебным постановлением.

Как видно из содержания указанного апелляционного определения, имеющегося в материалах дела, основанием для отказа в удовлетворении требований в части оспаривания права собственности Бондаренко И.С. на помещения, входящие в состав квартиры 47, соединенные с иском об истребовании этих помещений из владения ответчика, послужил пропуск срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, при этом конкретные обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела по указанным требованиям, судом не исследовались.

Кроме того, как следует из материалов дела, состав лиц, участвующих в деле, по иску Гуториной Т.А., Санчес Томас А.Н., Рязанова А.Н. к Бондаренко И.С., ЗАО «Константа», ЗАО «Константа – Б» (дело № 2-36/2013) и по настоящему делу различен, истцы Терлецкий Е.А., ООО «УК «Плющиха» участия в деле № 2-36/2013 не принимали.

При таких обстоятельствах оснований для применения по настоящему делу преюдиции апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 июня 2016 г. у суда апелляционной инстанции не имелось.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные нарушения норм материального и процессуального права, допущенные судами первой и

апелляционной инстанций, являются существенными, в связи с чем решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 19 сентября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 февраля 2018 г. нельзя признать законными, и по изложенным основаниям они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 19 сентября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 февраля 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи