

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС20-17471

г. Москва

Дело № А40-219601/2018

Резолютивная часть определения объявлена 22.12.2020

Полный текст определения изготовлен 28.12.2020

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Хатыповой Р.А., Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы Цибульской Елены Борисовны и Мchedlishvili Ирины Михайловны на решение Арбитражного суда города Москвы от 30.10.2019 по делу № А40-219601/2018 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.07.2020 по тому же делу

по иску Цибульской Елены Борисовны в порядке части 1 статьи 225.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и присоединившихся к иску лиц, в порядке части 2 статьи 225.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации: Мchedlishvili Ирины Михайловны, Светлосановой Марианны Владимировны, Тарновской Ольги Михайловны; Матвеевой Нины Евгеньевны; Гусевой Натальи Игоревны; Шувалова Алексея Геннадьевича; Степановой Марины Евгеньевны; Жомовой Нины Константиновны; Бордуновой Елены Владимировны к обществу с ограниченной ответственностью «Виртуоз-Стиль» об обязанности демонтировать приточно-вытяжную вентиляционную систему, а именно вентиляционный канал (вытяжка), проходящий вертикально по стене дома со стороны двора на крышу вдоль окон квартир, а также вентиляционное и кондиционерное оборудование, установленное на капитальной стене жилого дома по адресу: г. Москва, Смоленская-Сенная площадь, дом 23/25; и освободить нежилое

помещение XV комната 1 общей площадью 11 кв. м, по адресу: г. Москва, Смоленская-Сенная площадь, дом 23/25

при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Мосжилинспекции, государственного бюджетного учреждения «Жилищник района Хамовники», общества с ограниченной ответственностью «ТоргСервис-XXI в»),

при участии в судебном заседании Мчедлишвили И.М., а также представителей:

от общества с ограниченной ответственностью «Виртуоз-Стиль»: Ключкова М.Л., Кузнецова В.В., Патрашко Е.Л.;

общества с ограниченной ответственностью «ТоргСервис-XXI в»:
Чурмантева М.Ю.

Цибульская Е.Б., Светлосанова М.В., Тарновская О.М., Матвеева Н.Е., Гусева Н.И., Шувалов А.Г., Степанова М.Е., Жомова Н.К., Бордунова Е.В., Мосжилинспекция, государственное бюджетное учреждение «Жилищник района Хамовники», извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направили, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их отсутствие.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также объяснения явившихся в судебное заседание представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

решением Арбитражного суда города Москвы от 30.10.2019 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2020 решение суда первой инстанции отменено, судом принят отказ Цибульской Е.Б. от исковых требований в части освобождения нежилого помещения XV комнаты 1 общей площадью 11,0 кв. м, по адресу: город Москва, Смоленская-Сенная площадь, дом 23/25, производство по делу в указанной части прекращено; в остальной части исковые требования удовлетворены, на общество с ограниченной ответственностью «Виртуоз-Стиль» (далее – общество «Виртуоз-Стиль») возложена обязанность демонтировать приточно-вытяжную вентиляционную систему, а именно вентиляционный канал (вытяжку), проходящий вертикально по стене дома со стороны двора на крышу вдоль окон квартир, а также вентиляционное и кондиционерное оборудование, установленное на капитальной стене жилого дома по адресу: город Москва, Смоленская-Сенная площадь, дом 23/25.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 28.07.2020 постановление суда апелляционной инстанции отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, Цибульская Е.Б. и Мчедлишвили И.М. просят отменить судебные акты судов первой и кассационной инстанций, ссылаясь на нарушение норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 03.12.2020 кассационные жалобы вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

От общества «Виртуоз-Стиль» поступил отзыв на кассационную жалобу, в котором приведены доводы об обоснованности и правомерности обжалуемых судебных актов.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационных жалобах, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что они подлежат удовлетворению в силу следующего.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Цибульская Е.Б., Мчедлишвили И.М., Светлосанова М.В., Тарновская О.М., Матвеева Н.Е., Гусева Н.И., Шувалов А.Г., Степанова М.Е., Жомова Н.К., Бордунова Е.В. являются собственниками квартир в многоквартирном доме по адресу: город Москва, Смоленская Сенная площадь, дом 23/25.

Право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома возникло в 1992 году с момента осуществления приватизации первой квартиры.

Ответчик, являясь собственником нежилого помещения, площадью 253,8 кв.м., расположенного в спорном многоквартирном доме, для цели размещения кафе произвел работы по переустройству и перепланировке помещения, в том числе, смонтировав приточно-вытяжную вентиляционную систему и вентиляционный канал, проходящий вертикально вдоль окон квартир от 2-го этажа до 8-ого этажа здания по капитальной стене дома с размещением блоков кондиционирования.

Выполнение работ по переустройству и перепланировке нежилого помещения было согласовано распоряжением Государственной жилищной инспекции города Москвы от 14.07.2010 № Ц-1244-10/А101359. Согласно актам

о произведенном переустройстве и (или) перепланировке помещений в жилом доме от 19.08.2010 и от 16.12.2014 выполненные ответчиком работы соответствуют проекту.

Полагая, что размещение ответчиком спорного оборудования с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме повлекло за собой нарушение прав истцов, последние обратились в суд с иском по настоящему делу.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 289, 290, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), статьями 36, 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), установив, что обществом осуществлена перепланировка и переустройство принадлежащего ему нежилого помещения в соответствии с распоряжением Мосжилинспекции от 14.07.2010 № Ц-1244-10/А101359, согласованные работы выполнены в полном объеме и без отступлений, в соответствии с требованиями закона, при этом основания для решения вопроса о возможности размещения спорного оборудования общим собранием собственников отсутствовали, в связи с чем пришел к выводу о недоказанности нарушения прав истцов и отказал в иске.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, руководствуясь теми же нормами материального права, подпунктами «в» и «г» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества), разъяснениями, содержащимися в пунктах 45, 47 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 споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», установив факт использования обществом «Виртуоз-Стиль» общего имущества без получения на то решения собственников, пришел к выводу о нарушении прав собственников помещений в многоквартирном жилом доме и удовлетворил иск в этой части.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что правовой режим общего имущества устанавливает запрет для лиц, в том числе собственников помещений в многоквартирном доме, единолично в отсутствие решения общего собрания пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

Ссылаясь на разъяснения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, содержащиеся в пункте 7 постановления Пленума от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее - постановление Пленума № 64), согласно которым по соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование, суд апелляционной инстанции обратил внимание на отсутствие такого соглашения между обществом и другими собственниками помещений в доме.

Отменяя постановление суда апелляционной инстанции и оставляя в силе решение суда первой инстанции, суд округа согласился с его выводами, отметив также, что действующий в спорный период норматив Москвы по эксплуатации жилищного фонда ЖНМ-2005/1 «Регламент оформления и проведения переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы», утвержденный постановлением Правительства Москвы от 25.09.2017 № 831-ПП (далее - Регламент), не предусматривал наличие согласия собственников помещений многоквартирного дома при согласовании переустройства помещения многоквартирного жилого дома.

Между тем суд кассационной инстанции не учел следующее.

Спор по настоящему делу возник в связи с использованием объекта общей долевой собственности одним из собственников помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме, без согласия на то остальных собственников, которым принадлежат квартиры в этом доме.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса собственник жилого помещения в многоквартирном доме вправе предъявить негативный иск, если общее имущество неправомерно используется одним из собственников помещения (квартиры).

Согласно пункту 1 статьи 246 Гражданского кодекса распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Статьей 247 Гражданского кодекса определено, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

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 (пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса).

Аналогичные положения содержатся в статье 36 Жилищного кодекса.

Согласно пункту 2 раздела I «Определение состава общего имущества» Правил содержания общего имущества, в состав общего имущества включаются в том числе ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

При рассмотрении дела суд первой инстанции установил факт использования ответчиком общего имущества без соответствующего на то решения общего собрания собственников помещений в доме. Указанное обстоятельство не оспаривалось ответчиком, полагавшим об отсутствии необходимости получать на то согласие других собственников.

Пунктом 4 статьи 36 Жилищного кодекса закреплено, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем

собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Толкование данных норм права, направленных на определение порядка пользования общим имуществом, в том числе, собственниками помещений, расположенных в доме, было неоднократно дано Верховным Судом Российской Федерации.

Так, в пункте 39 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, было разъяснено, что лицо, обладающее равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома, вправе реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности.

Соответствующее толкование норм материального права, направленное на недопущение нарушения одним собственником прав остальных собственников помещений в многоквартирном доме, изложены в пункте 23 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017)», утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2017, Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 05.12.2016 № 304-ЭС16-10165 по делу А45-13856/2015, Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2019 № 34-КГ19-9.

Таким образом, предусмотренное пунктом 2 статьи 36 Жилищного кодекса право собственников помещений в многоквартирном доме владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать аналогичные права других собственников, противопоставляя свой интерес интересам всех остальных.

Действия общества, выразившиеся в несоблюдении установленного порядка пользования общим имуществом и размещении на общем имуществе многоквартирного дома личного оборудования, обоснованно признаны судом апелляционной инстанции как нарушающие права общей долевой собственности, принадлежащие всем собственникам помещений в многоквартирном доме.

В силу вышеизложенного довод общества со ссылкой на положения статей 36 и 44 Жилищного кодекса в обоснование наличия у него доли в праве собственности на общее имущество, предоставляющей ему право пользования им, является несостоятельным.

При этом судебная коллегия полагает возможным согласиться с выводом суда апелляционной инстанции о том, что разрешение уполномоченного органа на проведение работ по переустройству и переоборудованию помещения ответчика в силу наличия у него контрольных полномочий, связанных с обеспечением безопасности их проведения, не отменяет необходимости

совершения ответчиком действий по получению разрешения общего собрания собственников на использование общего имущества.

Выводы суда кассационной инстанции со ссылкой на Регламент об отсутствии необходимости согласия собственников помещений не учитывают, что указанный документ не устанавливает порядок использования общего имущества многоквартирного жилого дома, противоречат положениям статей 289, 290, 304 Гражданского кодекса, статей 36, 44 Жилищного кодекса, а также неоднократным разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации о толковании и применении указанных норм материального права.

В пункте 7 Постановления Пленума № 64 было дано разъяснение о том, что по соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование. Между тем, такого соглашения, подтверждающего также правомерность использования общего имущества собственников многоквартирного дома, представлено суду не было.

В силу изложенного Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятое с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов, а постановление суда апелляционной инстанции подлежит оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.07.2020 по делу № А40-219601/2018 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2020 по тому же делу оставить в силе.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова