

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Москва

13 декабря 2021 года

Гагаринский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Кочневой А.Н., при секретаре Максимук В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4697/2021 по иску ООО ЭУК «Жилые кварталы» к Крюковой ... о демонтаже кондиционера, взыскании неустойки,

УСТАНОВИЛ:

ООО ЭУК «Жилые кварталы» обратился с иском к Крюковой С.С., уточнив требования, просит обязать ответчика Крюкову С.С. в течение 20 календарных дней с момента вступления решения в законную силу демонтировать наружный блок кондиционера, установленный на фасаде многоквартирного дома по адресу: адрес на 9 этаже с внешней стороны жилого помещения квартиры №, после демонтажных работ восстановить целостность и привести фасад дома по адресу: Москва, адрес, в месте расторжения кондиционера в первоначальное состояние в соответствии с конструкцией и цветом фасада, взыскивать с Крюковой С.С. в пользу ООО «ЭУК Жилые кварталы» судебную неустойку в размере 500 руб. за каждый день неисполнения решения суда до момента фактического исполнения решения суда, расходы по оплате государственной пошлины 6000 руб.

В обоснование иска истец указывает, что является управляющей компанией многоквартирного дома по адресу: адрес, Крюкова С.С. является собственником квартиры №. в соответствии со ст. 161 ЖК РФ должно обеспечить безопасные и благоприятные условия проживания граждан, а также предоставляет коммунальные услуги и надлежащие содержание общего имущества, многоквартирного дома расположенного по вышеуказанному адресу всем собственникам и нанимателям жилых и нежилых помещений на основании договоров управления. Договором управления, утвержденным собственниками МКД, установлена обязанность собственников не допускать установку на фасаде дома и местах общего пользования наружных технических устройств: внешних блоков кондиционеров, данные работы являются реконструкцией фасада, который является общим имуществом МКД. В отсутствие решения общего собрания собственников МКД, согласования с органами местного самоуправления, является незаконным, решения, позволяющие производить установку, кондиционеров на фасаде собственниками МКД не принимались. В

ходе обследования установлено, что на фасаде МКД, ответчиком нарушена целостность фасада и установлен наружный блок кондиционера, что нарушает права собственников МКД.

Представитель истца в судебном заседании заявленные исковые требования поддержал в полном объеме.

Ответчик в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных требований по доводам письменных возражений.

Суд, выслушав объяснения сторон, исследовав материалы дела, оценив имеющиеся доказательства в их совокупности, считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, данным в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в силу пункта 1 статьи 290 ГК РФ, части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме принадлежит общее имущество в таком доме на праве общей долевой собственности независимо от фактов создания товарищества собственников недвижимости и членства в нем. В соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 - 48 ЖК РФ.

Из материалов дела следует, что управление многоквартирным домом по адресу: адрес, осуществляет истец на основании протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме от 09 сентября 2020 года.

Крюкова С.С. является собственником квартиры по адресу: адрес №.

В ходе обследования комиссией управляющей организации установлено, что на фасаде многоквартирного дома установлен внешний блок кондиционера на 9 этаже с внешней стороны жилого помещения квартиры №, что подтверждается актом истца и не оспаривалось истцом.

Как указывает ответчик, какое-либо согласование переустройства жилого помещения ею не осуществлялось, из уточнённого искового заявления следует, что решение собственниками МКД о согласовании размещения кондиционера ответчиком не осуществлялось.

Из представленной ответчиком документации на кондиционер (письмо ООО «РК-Регион» на л.д. 174 тома 1) следует, что для нормальной и долгосрочной работы кондиционера необходимо размещать наружный блок либо на стенах фасада здания или в специализированных корзинах для обеспечения отвода тепла от конденсатора внешнего блока, размещение наружного блока в замкнутом помещении, на застекленной лоджии, приведет как к некорректной работе, так и неминуемой поломки всей сплит-системы.

При этом, из представленных ответчиком документов не следует, что специалистом производился осмотр помещения лоджии, учтено, что предусмотрена решетка в конструкции остекления лоджии.

Из заключения специалиста ООО «ТехСтройЭкспертиза» следует, что в результате проведённой экспертизы следует, что установленный в квартире ответчика блок кондиционера не нарушает требований действующей нормативной строительно-технической документации, полностью отвечает требованиям СП 54.1330.2016, не оказывает негативного воздействия на третьих лиц, в том числе на жителей дома.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от дата N 491, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома являются общим имуществом собственников помещений и принадлежат им на праве общей долевой собственности. По смыслу названных норм фасад многоквартирного дома находится в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений в нем.

Согласно положениям статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в соответствии с пунктом 3 части 2 указанной статьи относится принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений 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. По смыслу названных норм фасад многоквартирного дома находится в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений в нем.

Пунктами 2 и 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных названным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно пункту 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Состав общего имущества также определен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года N 491, согласно пп. «в» п. 2 которых в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от дата N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания", передача отдельных частей здания в пользование допускается по соглашению сосособственников общего имущества (собственников помещений в здании).

Согласно пункту 3 части 1.1 статьи 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем (часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ).

В силу части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению

многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года N 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, которые определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления.

Из приведенных правовых норм следует, что передача в пользование третьим лицам общего имущества многоквартирного дома допускается только по решению общего собрания собственников помещений такого дома, независимо от того, передается ли общее имущество для установки рекламных конструкций или для других целей.

Согласно пункту 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от дата N 491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем в том числе соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

При этом в соответствии с п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от дата N 491, в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, 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); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

Таким образом, возможность отнесения объекта к общему имуществу многоквартирного дома связана с тем, что такой объект предназначен для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. При этом фасад и придомовая территория многоквартирного дома являются объектом общего имущества собственников в многоквартирном доме.

Из взаимосвязи вышеприведенных норм следует, что управляющая организация, подписав договор управления, принимает на себя функции по управлению общим имуществом многоквартирного дома, а также ответственность за обеспечение установленных нормативов по содержанию и ремонту общего имущества. При осуществлении такой деятельности управляющая компания обязана обеспечивать сохранность и использование общего имущества, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц, не допускать ухудшения технического состояния общего имущества.

Обращаясь в суд с рассматриваемым иском, истец указал на то, что поскольку он является управляющей организацией многоквартирного дома, то есть лицом, ответственным за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, то при выявлении несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации именно на него возложена обязанность по принятию всех необходимых мер, направленных на устранение выявленных нарушений и несоответствий, следовательно, этим обусловлен материально-правовой интерес истца, действующего в интересах собственников помещений в спорном многоквартирном доме.

Из п. 3.3.4 Договора управления многоквартирным домом следует, что управляющая организация обязана не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников, в том числе не допускать установку без согласования управляющей организацией на фасаде дома и в местах общего пользования наружных технических устройств: внешних блоков кондиционеров.

Таким образом, в отсутствие согласования с собственниками МКД размещение кондиционера на фасаде здания является нарушением требований действующего законодательства и прав собственников МКД.

Доводы ответчика о том, что с ее стороны отсутствуют нарушения, противоречат вышеуказанному, направлены на неверное толкование норм права.

Как следует из представленной истцом проектной документацией, кондиционеры размещены на лоджиях квартир, для проветривания предусмотрены решетки в конструкции остекления лоджии, такое решение позволяет создать заверченный архитектурный и стилистический образ, подчеркнуть строгость и лаконичность фасадов.

Оценив представленные сторонами доказательства в совокупности, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных исковых требований о демонтаже кондиционера и восстановлении фасада здания.

В соответствии с ч. 2 ст. 206 ГПК РФ, суд устанавливает ответчикам срок для исполнения решения суда – 20 календарных дней с момента вступления решения в законную силу.

В порядке ст. 308.3 ГК РФ истец просит присудить в свою пользу на случай неисполнения решения суда денежную сумму 500 рублей в день, начиная со дня, следующего за днем окончания установленного судом срока исполнения решения.

На основании п. 1 ст. 380.3 ГК РФ, ст. 35 ГПК РФ, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца на случай неисполнения им решения суда денежную сумму в размере 100 руб. в день, начиная со дня, следующего за днем окончания срока исполнения решения, установленного судом. Оснований для установления указанного истцом размера неустойки суд не усматривает.

В соответствии с п.1 ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. Согласно ст.88 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

При подаче искового заявления истцом уплачена государственная пошлина в размере 6 000 руб., которая подлежит возмещению ответчиком.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Обязать Крюкову ... в течение 20 календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу демонтировать наружный блок кондиционера, установленный на фасаде многоквартирного дома по адресу: адрес на 9 этаже с внешней стороны жилого помещения квартиры №, после демонтажа привести фасад дома по адресу: Москва, адрес, в месте расторжения кондиционера в первоначальное состояние в соответствии с конструкцией и цветом фасада.

Взыскивать с Крюковой ... в пользу ООО «ЭУК Жилые кварталы» судебную неустойку в размере 100 руб. за каждый день неисполнения решения суда до момента фактического исполнения решения суда.

Взыскать с Крюковой ... в пользу ООО «ЭУК Жилые кварталы» взыскать расходы по оплате государственной пошлины 6 000 руб.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Решение суда может быть обжаловано в Московский городской суд через Гагаринский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 20 декабря 2021 года.

Судья

А.Н. Кочнева