

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

26 апреля 2022 г.

г. Москва

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Вьюговой Н.М. судей Бреховой С.И., Андриясовой А.С. при помощнике судьи Кузнецове Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Бреховой С.И. дело по апелляционной жалобе ответчика Крюковой С.С. на решение Гагаринского районного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГ, которым постановлено: Обязать Крюкову С.С. 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 № этаже с внешней стороны жилого помещения квартиры №, после демонтажа привести фасад дома по адресу: 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 100 руб. за каждый день неисполнения решения суда до момента фактического исполнения решения суда. Взыскать с Крюковой С.С. в пользу ООО «ЭУК Жилые кварталы» расходы по оплате государственной пошлины 6 000 руб. В удовлетворении остальной части требований отказать.

### **у с т а н о в и л а:**

ООО ЭУК «Жилые кварталы» обратилось с иском к Крюковой С.С. и в редакции уточненного искового заявления 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 № этаже с внешней стороны жилого помещения квартиры №, после демонтажных работ восстановить целостность и привести фасад дома по адресу: АДРЕС, 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, а также взыскать с ответчика расходы по оплате государственной пошлины в размере 6000 руб.

В обоснование заявленных требований истец указал, что ООО «ЭУК «Жилые кварталы» является управляющей компанией многоквартирного дома по адресу: АДРЕС, Крюкова С.С. является собственником квартиры №. Договором управления, утвержденным собственниками многоквартирного дома, 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

многоквартирного дома. Установка внешнего блока кондиционера в отсутствие решения общего собрания собственников многоквартирного дома, согласования с органами местного самоуправления, является незаконной. Решения, позволяющие производить установку кондиционеров на фасаде, собственниками многоквартирного дома не принимались. В ходе обследования установлено, что на фасаде многоквартирного дома ответчиком установлен наружный блок кондиционера, что нарушает целостность фасада и права собственников многоквартирного дома.

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

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

Судом постановлено указанное выше решение, об отмене которого, как незаконного и необоснованного, просит ответчик Крюкова С.С. по доводам апелляционной жалобы.

Проверив материалы дела, выслушав представителя истца ООО «ЭУК Жилые кварталы» по доверенности Муравьева С.А., представителя ответчика Крюковой С.С. по доверенности Шинкареву И.В., обсудив вопрос о возможности рассмотрения дела в отсутствие неявившихся истца, извещенной о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не усматривает оснований к отмене или изменению обжалуемого решения.

В соответствии с ч. 1 ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснено в п. 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» решение должно быть законным и обоснованным (часть 1 статьи 195 ГПК РФ). 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 (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Указанным требованиям обжалуемое решение отвечает.

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.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, управление многоквартирным домом по адресу: АДРЕС, осуществляет истец на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме от ДД.ММ.ГГГГ, оформленного протоколом №.

Крюкова С.С. является собственником квартиры по адресу: АДРЕС

В ходе обследования, проведенного инженером эксплуатации ООО «ЭУК «Жилые кварталы», установлено, что на фасаде многоквартирного дома установлен внешний блок кондиционера на № этаже с внешней стороны жилого помещения квартиры №, что подтверждается актом от ДД.ММ.ГГГГ и не оспаривалось ответчиком.

Доказательств того, что ответчиком осуществлялось согласование переустройства жилого помещения ответчиком не представлено, решение собственниками помещений в многоквартирном доме о согласовании размещения кондиционера не принималось.

Возражая против заявленных требований, ответчик представила документацию на кондиционер (письмо ООО «РК-Регион» на л.д. 174 тома 1), согласно которой 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 поломке всей сплит-системы.

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

Из представленного ответчиком заключения специалиста ООО «ТехСтройЭкспертиза» следует, что установленный в квартире ответчика блок кондиционера не нарушает требований действующей нормативной строительной-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 ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с п. 1 ст. 290 ГК РФ, п. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. 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 ст. 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 п. 3 ч. 2 указанной статьи относится принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 1 ст. 290 ГК РФ и п. 1 ст. 36 ЖК РФ 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 п. 1 ст. 247 ГК РФ 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 № 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 п. 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009г. № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания", передача отдельных частей здания в пользование допускается по соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании).

Согласно п. 3 ч. 1.1 ст. 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 ч. 2 ст. 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 п. 6 ч. 2 ст. 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 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 п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. 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 13.08.2006 г. 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.

Суд отметил, что 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, истец указал, что поскольку ООО «ЭУК «Жилые кварталы» 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 собственник обязан 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 и иного инженерного оборудования, не предусмотренного проектом многоквартирного дома. Установка кондиционеров должна производиться при условии исключения их вредного воздействия на элементы здания, сохранения эстетической привлекательности фасадов, отвода конденсатной воды внутрь помещения в канализационную сеть или емкость в специально оборудованных для этого местах – в корзинах.

Учитывая изложенное, суд пришел к выводу о том, что в отсутствие согласования с собственниками многоквартирного дома размещение кондиционера на фасаде здания является нарушением требований действующего законодательства и прав собственников многоквартирного дома.

Суд отклонил доводы ответчика о том, что с ее стороны отсутствуют нарушения, как противоречащие вышеназванным нормам и направленные на неверное толкование норм права.

При вынесении решения суд также принял во внимание, что из представленной истцом проектной документации следует, что кондиционеры должны быть 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 пришел к выводу об удовлетворении заявленных исковых требований о демонтаже кондиционера и восстановлении фасада здания.

В соответствии с ч. 2 ст. 206 ГПК РФ суд установил ответчику срок для исполнения решения суда в течение 20 календарных дней с момента вступления решения в законную силу.

На основании п. 1 ст. 380.3 ГК РФ, ст. 35 ГПК РФ с ответчика в пользу истца взыскана судебная неустойка в размере 100 руб. в день, начиная со дня, следующего за днем окончания срока исполнения решения, установленного судом, оснований для взыскания неустойки в заявленном истцом размере судом не установлено.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца взыскана государственная пошлина в размере 6 000 руб.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, поскольку они основаны на исследованных судом доказательствах, которым дана аргументированная правовая оценка, при этом мотивы, по которым суд пришел к указанным выводам, исчерпывающим образом изложены в решении суда и являются обоснованными.

Доводы апелляционной жалобы о том, что установленная ответчиком корзина с блоком кондиционера расположена не на фасаде, не на стене жилого дома, а на карнизе лоджии в пределах ограждения лоджии, то есть на несущих конструкциях, которые в данном случае не являются общим имуществом, поскольку не предназначены для обслуживания более чем одного помещения, судебной коллегией отклоняются как несостоятельные, поскольку представленными в материалы дела доказательствами, в том числе: актом от ДД.ММ.ГГГГ, фотографиями, подтверждается, что кондиционер установлен на фасаде дома, который, как ограждающая несущая конструкция дома является общим имуществом в многоквартирном доме (п. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 244 ГК РФ, п. 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме"), а согласно ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется исключительно с согласия собственников помещений указанного дома, которое в данном случае отсутствует.

Тот факт, что кондиционер размещен на фасаде многоквартирного дома, который примыкает к принадлежащему ответчику жилому помещению, не свидетельствует о праве ответчика на использование данного фасада без согласия других участников долевой собственности, оформленного в установленном порядке.

В соответствии с п.3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

Согласно п. 1.9 Правил проведения ремонтно-отделочных и монтажных работ (Приложение №4 к договору Управления многоквартирным домом) установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн) отнесена к вопросам реконструкции.

Согласно п. 1.11 Правил проведения ремонтно-отделочных и монтажных работ при проектировании и выполнении ремонтно-отделочных и монтажных работ собственник обязан сохранить предусмотренные застройщиком общие для жилого дома в целом проектные и дизайнерские решения, сохранить целостность и работоспособность конструктивных элементов, систем и коммуникаций многоквартирного дома.

Как верно установлено судом первой инстанции, при заключении договора управления многоквартирным домом № от ДД.ММ.ГГГГ, стороны в соответствии с п.п. «р» п. 3.3.4 предусмотрели, что собственник обязан не допускать установку без согласования с управляющей организацией на фасаде дома и в местах общего пользования внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования, не предусмотренного проектом многоквартирного дома. Установка кондиционеров должна производиться при условии исключения их вредного воздействия на элементы здания, сохранения эстетической привлекательности фасадов, отвода конденсатной воды

внутри помещения в канализационную сеть или емкость в специально оборудованных для этого местах – в корзинах.

Руководствуясь положениями ст. ст. 246, 247 ГК РФ, а также п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. N 491, установив факт размещения ответчиком кондиционера на фасаде многоквартирного жилого дома в отсутствие разрешительной документации, а именно, решения собственников помещений дома о согласовании, при недоказанности ответчиком соблюдения требований к размещению кондиционера на фасаде здания, в том числе, обеспечения сохранности общего имущества, в нарушение условий заключенного между сторонами договора управления многоквартирным домом, суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу об удовлетворении требований истца о возложении на ответчика обязанности демонтировать наружный блок кондиционера и привести фасад дома в первоначальное состояние.

Доводы апелляционной жалобы об отсутствии негативных последствий для собственников многоквартирного дома в результате установки ответчиком наружного блока кондиционера не освобождают ответчика от обязанности соблюдать условия договора управления многоквартирным домом, обязательные для всех собственников жилых помещений, не свидетельствуют о незаконности и необоснованности принятого судом решения и не могут служить основанием к его отмене.

Суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу, что действия ответчика нарушают права других собственников по использованию и распоряжению общим имуществом и препятствует исполнению обязанностей ООО «ЭУК «Жилые кварталы», ответственной за содержание общего имущества жилого дома, за соблюдение правил содержания и ремонта жилых домов.

Доводы апелляционной жалобы о невозможности эксплуатировать кондиционер на застекленной лоджии, судебной коллегией отклоняются как несостоятельные, поскольку согласно проектной документации на многоквартирный дом, установка наружного блока кондиционера на лоджии предусмотрена проектом многоквартирного дома и осуществляется в специально отведенное место, имеющее вентиляционные решетки, обеспечивающие свободную циркуляцию воздуха вокруг внешнего блока кондиционера.

Доводы апелляционной жалобы в целом повторяют аналогичные доводы ответчика, изложенные в суде первой инстанции, выражают несогласие с оценкой доказательств и выводами суда, были оценены и проверены судом первой инстанции, не содержат оснований к отмене обжалуемого судебного постановления, поскольку не опровергают вышеизложенных выводов суда, не содержат обстоятельств, нуждающихся в дополнительной проверке, и не влияют на правильность принятого судом решения, а потому отклоняются как несостоятельные.

Судом фактические обстоятельства по делу установлены правильно, собранные по делу доказательства исследованы в судебном заседании, им дана надлежащая оценка.

Решение суда первой инстанции является законным, обоснованным и отмене не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 327-330 ГПК РФ, судебная коллегия

**о п р е д е л и л а:**



Решение Гагаринского районного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГоставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи