

I инстанция – ФИО2

II инстанция – ФИО3, ФИО4 (докладчик) ФИО5 Дело №

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

21 июля 2022 года <адрес>

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции в составе

председательствующего ФИО6

судей ФИО9, ФИО7

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «ЭУК «Жилые Кварталы» к ФИО1 о демонтаже кондиционера, взыскании неустойки (номер дела, присвоенный судом первой инстанции 2-4697/2021),

по кассационной жалобе ФИО1 на решение Гагаринского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ,

Заслушав доклад судьи судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции ФИО9, объяснения ФИО1 и ее представителя по доверенности ФИО8, поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя ООО «ЭУК «Жилые Кварталы» по доверенности ФИО8, возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

у с т а н о в и л а:

ООО «ЭУК «Жилые кварталы» обратилось с иском к ФИО1 и в редакции уточненного искового заявления в котором просило обязать ФИО1 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 <адрес>, после демонтажных работ восстановить целостность и привести фасад дома по адресу: Москва, <адрес>, в первоначальное состояние в соответствии с конструкцией и цветом фасада, взыскивать с ФИО1 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>, ФИО1 является собственником <адрес>. 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.

Решением Гагаринского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ, на ФИО1 возложена обязанность 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 <адрес>, после демонтажа привести фасад дома по адресу: Москва, <адрес>, в месте расторжения кондиционера в первоначальное состояние в соответствии с конструкцией и цветом фасада.

С ФИО1 в пользу ООО «ЭУК Жилые кварталы» взыскана судебную неустойку в размере 100 руб. за каждый день неисполнения решения суда до момента фактического исполнения решения суда.

С ФИО1 в пользу ООО «ЭУК Жилые кварталы» взысканы расходы по оплате государственной пошлины 6 000 руб.

В удовлетворении остальной части требований отказано.

ФИО1 подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос об отмене указанных судебных актов как незаконных, принятии решения об отказе в удовлетворении иска.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, суд кассационной инстанции находит постановленное по делу апелляционное определение, подлежащим отмене, с учетом следующего.

В соответствии с ч. 1 ст. 379.7 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права (ч. 2 ст. 379.7 ГПК РФ) или норм процессуального права (ч. 3 ст. 379.7 ГПК РФ).

Судебная коллегия считает, что нарушения такого характера были допущены при рассмотрении дела.

Судом первой инстанции установлено и из материалов дела следует, что управление многоквартирным домом по адресу: <адрес>, осуществляет ООО «ЭУК «Жилые кварталы» на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме от ДД.ММ.ГГГГ (протокол №).

ФИО1 является собственником квартиры по адресу: <адрес>.

В ходе обследования, проведенного инженером эксплуатации ООО «ЭУК «Жилые кварталы» ДД.ММ.ГГГГ, установлено, что на фасаде многоквартирного дома установлен внешний блок кондиционера на 9 этаже с внешней стороны жилого помещения <адрес>.

Согласование переустройства жилого помещения ответчиком не осуществлялось, решение собственниками помещений в многоквартирном доме о согласовании размещения кондиционера не принималось.

Разрешая спор, руководствуясь ст. ст. 12, 247, п. 1 ст. 290 ГК РФ, п. 1, 2, 4 ст. 36, ст. 44, п. 3 ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ, п. 1, 2, 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном

доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 491, п.3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 170, суд первой инстанции исходил из того, что размещение кондиционера на фасаде здания в отсутствие согласования с собственниками многоквартирного дома является нарушением требований действующего законодательства и прав собственников многоквартирного дома.

Управляющая компания, являясь лицом ответственным за надлежащее содержание общего имущества, вправе принимать меры, направленные на устранение выявленных нарушений и несоответствий.

При этом суд отклонил доводы ответчика об отсутствии нарушений с ее стороны. Суд также принял во внимание представленную истцом проектную документацию, из которой следует, что кондиционеры должны быть размещены на лоджиях квартир, для проветривания предусмотрены решетки в конструкции остекления лоджии, такое решение позволяет создать завершенный архитектурный и стилистический образ.

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.

С выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции находит, что выводы суда сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 290 ГК РФ общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В силу ч. 4 ст. 17 ЖК РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии с ч. 1 ст. 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 данного кодекса (ч. 1 ст. 29 ЖК РФ).

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ).

Обязанность поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ч. 4 ст. 30 ЖК РФ возложена на собственника жилого помещения.

Согласно абз. 9 п. 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 170 Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением, в том числе крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

Вместе с тем, согласно п. 3 Требований к проведению переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Москвы от ДД.ММ.ГГГГ N 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах», в перечне работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, проведение которых связано с использованием (присоединением) части общего имущества и (или) затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома, осуществляемым на основании проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, установка кондиционеров на фасадах многоквартирных домов не поименована.

Согласно п. 25 Требований к проведению переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме, не требует согласования с Мосжилинспекцией установка кондиционеров на фасадах многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия или выявленными объектами культурного наследия.

Таким образом, по смыслу приведенных выше нормативных требований установка кондиционеров не является переустройством либо перепланировкой помещения, на проведение которых необходимо соответствующее разрешение компетентных органов, многоквартирный жилой дом, на фасаде которого установлен кондиционер, не относится к объектам культурного наследия, установку кондиционеров на которых необходимо согласовывать в особом порядке.

При этом положениями Жилищного кодекса РФ не предусмотрено получение каких-либо разрешений на установку кондиционера собственником помещений многоквартирного дома, не регламентирован порядок выдачи таких разрешений и не указаны органы, которые имеют полномочия по выдаче таких разрешений.

Вывод суда о том, что фасад здания относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и поэтому установка наружного блока кондиционера может осуществляться только при наличии согласия собственников, не может быть принят во внимание, поскольку сделан без учета всех юридически значимых обстоятельств по делу.

Как следует из представленного в деле заключения специалиста ООО «ТехСтройЭкспертиза», размещенный ответчиком кондиционер на карнизе фасада здания не нарушает требований действующей нормативной строительно-технической документации, не оказывает негативного воздействия на третьих лиц, в том числе жителей дома.

Прочитав в решении выводы заключения данного специалиста, суд первой инстанции какой-либо правовой оценки данному письменному доказательству не дал.

При этом сам по себе факт размещения ответчиком кондиционера на карнизе фасада здания не означает осуществление им действий, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому, поскольку в результате такой установки общее имущество жильцов жилого дома не уменьшилось, а иные негативные последствия в виде повышенного шума, вибрации и прочего не установлены.

В силу положений ч. 1 ст. 3 ГПК РФ нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов лица является обязательным условием реализации права на его судебную защиту.

Статья 1 (п. 1) ГК РФ к числу основных начал гражданского законодательства относит, в частности, необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты, а абзац третий ст. 12 ГК РФ устанавливает такой способ защиты гражданских прав, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

С учетом изложенного обстоятельством, имеющим значение для правильного рассмотрения дел о пресечении действий, нарушающих право, является установление факта нарушения ответчиком права, принадлежащего истцу, либо угрозы такого нарушения.

Между тем, сведений о том, что действиями ответчика допущено нарушение прав управляющей компании, собственники многоквартирного дома обращались в управляющую компанию по вопросу исключения использования фасада здания для установки кондиционеров в деле не приведено.

Соответственно, вопрос о наличии материально-правового интереса ООО «ТехСтройЭкспертиза», как истца, должным образом с учетом всех обстоятельств по делу судом не разрешен.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ответчика.

Суд апелляционной инстанции, проверяя законность и обоснованность суда первой инстанции по апелляционной жалобе ответчика, не устранил допущенные нижестоящим судом нарушения норм права.

С учетом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 ГПК РФ), судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции находит необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам

Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и положениями закона.

Руководствуясь ст. 379.7, 390, 390.1 ГПК РФ, судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ отменить.

Дело направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Московского городского суда в ином составе судей.

Председательствующий

Судьи