



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ22-150-К2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 марта 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Эксплуатационно-управляющая компания «Жилые кварталы» к Крюковой Светлане Сергеевне о демонтаже кондиционера, взыскании неустойки

по кассационной жалобе представителя общества с ограниченной ответственностью «Эксплуатационно-управляющая компания «Жилые кварталы» Савекина Петра Николаевича на определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 июля 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя истца Савекина П.Н., поддержавшего доводы кассационной жалобы, ответчика Крюковой С.С. и ее представителя Шинкаревой И.В., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

## установила:

Общество с ограниченной ответственностью «Эксплуатационно-управляющая компания «Жилые кварталы» (далее – ООО «ЭУК «Жилые кварталы») обратилось с иском к Крюковой С.С. о возложении обязанности в течение 20 календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу демонтировать наружный блок кондиционера, установленный на фасаде многоквартирного дома по адресу: [REDACTED], на 9 этаже с внешней стороны принадлежащей ответчику квартиры [REDACTED], и восстановить после демонтажных работ целостность фасада многоквартирного дома с приведением его в первоначальное состояние в соответствии с конструкцией и цветом фасада, о взыскании судебной неустойки в размере 500 руб. за каждый день неисполнения решения суда в установленный срок до момента фактического исполнения решения суда, мотивируя свои требования тем, что ООО «ЭУК «Жилые кварталы» является управляющей компанией многоквартирного дома по приведенному выше адресу, в котором Крюковой С.С. на праве собственности принадлежит квартира. В ходе проведенного представителем управляющей компании обследования установлено, что на фасаде многоквартирного дома ответчиком установлен наружный блок кондиционера. Договором управления, утвержденным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, установлена обязанность собственников не допускать без согласования с управляющей организацией установку на фасаде дома и в местах общего пользования внешних блоков кондиционеров. Указывая на то, что фасад здания является общим имуществом в многоквартирном доме и решений, позволяющих производить установку кондиционеров на фасаде, собственниками многоквартирного дома не принималось, истец полагал, что установка ответчиком внешнего блока кондиционера на фасадной стене многоквартирного дома в отсутствие решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома является незаконной.

Решением Гагаринского районного суда г. Москвы от 13 декабря 2021 г. исковые требования удовлетворены частично. На Крюкову С.С. возложена обязанность в течение 20 календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу демонтировать наружный блок кондиционера, установленный на фасаде многоквартирного дома, и после демонтажа привести фасад дома в месте расположения кондиционера в первоначальное состояние в соответствии с конструкцией и

---



от 9 сентября 2020 г., оформленного протоколом № 1, осуществляет ООО «ЭУК «Жилые кварталы».

Крюкова С.С. является собственником квартиры [REDACTED] в этом доме.

В ходе обследования, проведенного инженером эксплуатации ООО «ЭУК «Жилые кварталы», установлено, что на фасаде многоквартирного дома, на 9 этаже с внешней стороны жилого помещения квартиры [REDACTED], установлен внешний блок кондиционера, что подтверждается актом от 1 февраля 2021 г.

Из представленного стороной ответчика заключения ООО «ТехСтройЭкспертиза» следует, что в квартире по адресу: [REDACTED], [REDACTED], установлен кондиционер канального типа, внешний блок кондиционера установлен на карнизе фасада здания. Согласно заключению внешний блок кондиционера не нарушает требований действующей нормативной строительной-технической документации, отвечает обязательным требованиям, не оказывает негативного воздействия, в том числе на жителей дома.

Разрешая спор и частично удовлетворяя иск, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что отсутствие согласования размещения внешнего блока кондиционера на фасаде здания с собственниками помещений в многоквартирном доме является нарушением требований действующего законодательства и прав собственников, соответствующие действия ответчика по размещению блока кондиционера препятствуют исполнению обязанностей истца как управляющей организации, ответственной за содержание общего имущества дома, по соблюдению правил содержания и ремонта жилых домов.

Отменяя определение суда апелляционной инстанции и направляя дело на новое апелляционное рассмотрение, Второй кассационный суд общей юрисдикции указал на то, что на установку кондиционеров не требуется получения соответствующих разрешений компетентных органов, 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 связи с чем 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. Кроме того, суд кассационной инстанции сослался на то, что вопрос о наличии материально-правового интереса управляющей компании как истца должным образом судом не разрешен.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции принято с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) 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.

В силу пункта 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

При рассмотрении настоящего дела судами был установлен факт размещения ответчиком внешнего блока кондиционера на фасаде (карнизе фасада) многоквартирного жилого дома, являющемся его ограждающей конструкцией и в силу приведенных норм закона относящемся к общему имуществу собственников помещений в этом доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским

---

законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Частью 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Вместе с тем предусмотренное частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно правовой позиции, изложенной 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 4 декабря 2013 г., 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.

Между тем вывод суда кассационной инстанции об ошибочности суждений судов нижестоящих инстанций о том, что установка наружного блока кондиционера на фасаде многоквартирного дома может осуществляться только при наличии согласия собственников помещений в этом доме, не соответствует приведенным нормам закона и разъяснениям по их применению.

В силу части 1 и пункта 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации органом управления многоквартирного дома, к компетенции которого относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в этом доме, является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, действия собственника помещения в многоквартирном доме, выражающиеся в несоблюдении установленного порядка пользования общим имуществом и в размещении на общем имуществе многоквартирного дома личного оборудования без

соответствующего на то решения общего собрания собственников помещений в доме, противоречат приведенным требованиям закона и подлежат признанию нарушающими права общей долевой собственности, принадлежащие всем собственникам помещений в многоквартирном доме.

При этом ссылка суда кассационной инстанции на то, что в результате размещения ответчиком наружного блока кондиционера на фасаде многоквартирного дома общее имущество жильцов дома не уменьшилось, не отвечает требованиям части 1 статьи 379<sup>7</sup>, части 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, предоставляющим суду кассационной инстанции при проверке судебных постановлений право оценивать лишь правильность применения нижестоящими судами норм материального и процессуального права и не позволяющим ему непосредственно исследовать доказательства и устанавливать фактические обстоятельства дела, поскольку указанное обстоятельство судами первой и апелляционной инстанций не устанавливалось, соответствующие доказательства не исследовались.

Более того, обстоятельства, связанные с уменьшением размера общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, не являются юридически значимыми при разрешении вопроса о соблюдении одним из собственников установленного законом порядка пользования общим имуществом в силу указанных выше норм жилищного законодательства.

Также в соответствии с приведенными нормами процессуального закона не может быть признано правомерным указание судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции на неразрешенность судами нижестоящих инстанций вопроса о наличии материально-правового интереса управляющей компании как истца. Не является основанием для кассационного пересмотра судебных постановлений несогласие суда кассационной инстанции с оценкой доказательств судами первой и апелляционной инстанций, которыми доводы стороны ответчика об отсутствии у ООО «ЭУК «Жилые кварталы» права на обращение в суд с заявленными по настоящему делу исковыми требованиями были отклонены со ссылкой на предусмотренную положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность управляющей организации по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме и на установленную договором управления от 12 января 2021 г., заключенным с ООО «ЭУК «Жилые кварталы» на основании указанного выше решения общего собрания и в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязанность собственника без согласования с управляющей организацией

не допускать установку на фасаде дома и в местах общего пользования наружных технических устройств, не предусмотренных проектом многоквартирного дома.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, в связи с чем определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 июля 2022 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду кассационной инстанции следует учесть изложенное и по результатам рассмотрения кассационной жалобы принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 июля 2022 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции – Второй кассационный суд общей юрисдикции.

Председательствующий

Судьи