



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ22-27-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 октября 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гончаровой Ирины Александровны к Дрокиной Тамаре Ивановне о признании незаконной установки вывесок, возведения пристройки, возложении обязанности произвести демонтаж вывесок, пристроенной металлической конструкции

по кассационной жалобе Гончаровой Ирины Александровны на решение Одинцовского городского суда Московской области от 29 декабря 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 июля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 23 декабря 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения истца Гончаровой И.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, ответчика Дрокиной Т.И. и ее представителя Туринцевой М.М., представителей администрации Одинцовского городского округа Московской области Чичковой Е.Н и Бувина А.В., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, представителя ООО «Надежда» Никифоровой Е.С., полагавшей

кассационную жалобу обоснованной, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Гончарова И.А. обратилась в суд с иском к Дрокиной Т.И. о признании установки вывесок и возведения пристройки незаконными, возложении обязанности произвести демонтаж вывесок и пристроенной металлической конструкции, мотивируя свои требования тем, что является собственником квартиры ■, расположенной на втором этаже дома ■ по улице ■ в городе ■ области. Дрокина Т.И., являющаяся собственником квартиры 1, расположенной на первом этаже дома по указанному выше адресу, осуществила перевод квартиры в нежилое помещение, самовольно, без получения согласия собственников помещений многоквартирного дома, пристроила к дому металлическую конструкцию (лестничный марш с козырьком), на которой установила вывеску «ГЕМОТЕСТ МЕДИЦИНСКАЯ ЛАБОРАТОРИЯ», а на фасаде здания (под окном истца) установила вывеску «МЕДМАКС МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР». В обоснование заявленных требований истец также указала, что пристройка с крышей находится под балконом ее квартиры и способствует доступу посторонних лиц в принадлежащее ей жилое помещение, создает угрозу жизни и здоровью из-за систематического скопления осадков и мусора. Установка на крыше металлической конструкции электрических систем и проводов осуществлена с нарушением норм пожарной безопасности.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 29 декабря 2020 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 июля 2021 г. решение Одинцовского городского суда Московской области от 29 декабря 2020 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 23 декабря 2021 г. решение Одинцовского городского суда Московской области от 29 декабря 2020 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 июля 2021 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Гончарова И.А. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как принятых с нарушением закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 26 сентября 2022 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Гончарова И.А. является собственником жилого помещения по адресу: [REDACTED] (т. 1, л.д. 13).

Дрокина Т.И. в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 21 августа 2015 г. являлась собственником жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED] (т. 1, л.д. 74).

Вступившим в законную силу решением Одинцовского городского суда Московской области от 3 ноября 2016 г. административное исковое заявление Дрокиной Т.И. удовлетворено частично, постановление администрации г.п. Одинцово Одинцовского муниципального района от 10 декабря 2015 г. признано незаконным и отменено, на администрацию г.п. Одинцово Одинцовского муниципального района возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Дрокиной Т.И. о переводе жилого помещения в нежилое, в удовлетворении требований о возложении обязанности перевести квартиру из жилого помещения в нежилое отказано. При разрешении данного спора было установлено, что застройщик и собственник земельного участка, а также собственник 80% квартир, расположенных в многоквартирном доме по указанному выше

адресу, – ООО «Гратис» не возражает против перевода принадлежащей Дрокиной Т.И. квартиры из жилого помещения в нежилое, а также не возражает против устройства отдельного входа в данное помещение с крыльцом из легкой металлической конструкции (т. 1, л.д. 112, 113, 115–118, 126–131).

На основании уведомления от 9 января 2017 г. администрацией городского поселения Одинцово осуществлен перевод жилого помещения, принадлежащего Дрокиной Т.И., находящегося по адресу: [REDACTED], в нежилое (т. 1, л.д. 75).

5 апреля 2017 г. приемочной комиссией администрации городского поселения Одинцово приняты в эксплуатацию работы, установленные в уведомлении о переводе жилого помещения в нежилое (т. 1, л.д. 76).

18 февраля 2020 г. администрацией Одинцовского городского округа Московской области согласована установка средств размещения информации в виде информационных вывесок с текстом «МЕДМАКС МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР» и «ГЕМОТЕСТ МЕДИЦИНСКАЯ ЛАБОРАТОРИЯ» (т. 1, л.д. 119–120, 121–122).

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, исходил из отсутствия доказательств, свидетельствующих о нарушении ответчиком прав Гончаровой И.А. возведением отдельного входа в принадлежащее Дрокиной Т.И. на праве собственности нежилое помещение с устройством крыльца из легкой металлической конструкции, а также козырька над данным входом. Суд пришел к выводу, что установленные ответчиком вывески носят информационный, а не рекламный характер, в связи с чем не требуют согласия собственников многоквартирного дома на их размещение на фасаде здания.

Первый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм процессуального и материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2, 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что 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 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» закреплено, что со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме

путем его реконструкции (частью 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктами 1, 2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, а также принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Исходя из положений приведенных выше правовых норм согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущих присоединение к реконструируемому (перепланированному) помещению части общего имущества многоквартирного дома. Надлежащим подтверждением согласия всех собственников на совершение таких действий является соответствующее решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Делая вывод, что на возведение отдельного входа, ведущего в помещение, принадлежащее Дрокиной Т.И., (крыльцо из легкой металлической конструкции с козырьком) согласия собственников помещений многоквартирного дома не требовалось, суд исходил из того обстоятельства, что собственником 80 % квартир, расположенных в многоквартирном доме по указанному адресу, а также собственником земельного участка, на котором находится многоквартирный дом, являлся застройщик многоквартирного жилого дома ОАО «Гратис», который дал согласие на возведение названной конструкции.

Судебная коллегия считает приведенные выводы суда ошибочными, сделанными с неправильным применением и толкованием норм материального права.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 4 ноября 2020 г. право собственности на земельный

участок за АО «Гратис» было зарегистрировано 4 декабря 2015 года, 13 апреля 2016 года было зарегистрировано прекращение права собственности на земельный участок на основании заявления АО «Гратис» (т. 2, л.д. 34–35).

В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

По смыслу приведенных правовых норм в их взаимосвязи с положениями статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, после передачи застройщиком жилых помещений в построенном многоквартирном доме при государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства – помещение (квартиру) в таком многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, принадлежащем на праве собственности застройщику, к участнику долевого строительства переходят права на такой земельный участок.

Как установлено судом и не оспаривалось сторонами, на момент выдачи ОАО «Гратис» 8 сентября 2015 г. согласия Дрокиной Т.И. на устройство отдельного входа в принадлежащее ответчику на праве собственности помещение с крыльцом из легкой металлической конструкции общество собственником всех помещений в многоквартирном жилом доме не являлось, сообщением о завершении строительства дома от 8 мая 2015 г. ОАО «Гратис» уведомило истца о получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 7 мая 2015 г. и о готовности объекта долевого строительства к досрочной передаче в соответствии с заключенным между сторонами договором участия в долевом строительстве от 14 апреля 2014 г., согласно свидетельству о государственной регистрации права от 6 ноября 2015 г. Гончаровой И.А. квартира в данном доме была передана на основании передаточного акта от 23 июля 2015 г. (т. 1, л.д. 11, 13).

Таким образом, после передачи ОАО «Гратис» участникам долевого строительства части жилых помещений в многоквартирном жилом доме общество не могло единолично давать разрешение на возведение спорной

конструкции на земельном участке, предназначенном для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома, без проведения общего собрания собственников помещений в этом доме.

Отказывая в удовлетворении исковых требований в части оспаривания Гончаровой И.А. размещения вывесок на фасаде многоквартирного жилого дома, суд исходил из того, что согласие собственников помещений в многоквартирном доме на размещение каких-либо конструкций на фасаде этого дома необходимо только в случае, если такие конструкции носят рекламный характер. Поскольку размещенная ответчиком вывеска не является рекламной конструкцией и не содержит сведений, отнесенных к предмету регулирования законодательства о рекламе, суд пришел к выводу о том, что для размещения этой вывески согласия собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Вместе с тем такие выводы суда также нельзя признать правильными.

Пунктом 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отнесено принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Из приведенных положений закона 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.

В силу пункта 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома входят в состав общего имущества такого дома.

Как установлено судом, на стене многоквартирного дома, являющейся его ограждающей конструкцией, ответчиком закреплена вывеска. При этом согласие собственников помещений многоквартирного дома на размещение данной вывески ответчиком получено не было.

При таких обстоятельствах суду следовало дать правовую оценку действиям ответчика по использованию общего имущества многоквартирного дома без согласия собственников помещений этого дома.



Кроме того, при разрешении спора по существу судом было допущено и иное существенное нарушение норм права.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (часть 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Оценка доказательств и отражение ее результатов в судебном решении являются проявлением дискреционных полномочий суда, необходимых для осуществления правосудия, вытекающих из принципа самостоятельности судебной власти, что, однако, не предполагает возможности оценки судом доказательств произвольно и в противоречии с законом.

Частью 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что в мотивировочной части решения суда должны быть указаны: фактические и иные обстоятельства дела, установленные судом; выводы суда, вытекающие из установленных им обстоятельств дела, доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения, мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле; законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии решения, и мотивы, по которым суд не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Мотивируя свои требования, истец ссылалась на положения статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой

собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Ввиду изложенного обстоятельством, имеющим значение для правильного рассмотрения дела, являлось установление факта нарушения ответчиком права, принадлежащего истцу, либо угрозы такого нарушения.

Вместе с тем правовой оценки выводам эксперта, изложенным в заключении проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы от 28 декабря 2020 г., в соответствии с которыми установленный лестничный марш к помещению ответчика не соответствует предъявляемым к нему требованиям СП 1.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы (пункты 4.4.3, 4.3.6), СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (пункт 6.11\*), действовавших на дату проведения экспертизы (т. 2, л.д. 112–147), суд применительно к необходимости установления обстоятельств нарушений прав истца как собственника расположенной выше квартиры либо существования реальной угрозы такого нарушения не дал.

Как следует из искового заявления, в обоснование заявленных требований Гончарова И.А. указывала, что из-за размещения ответчиком вывески на фасаде многоквартирного жилого дома под окном

принадлежащей истцу квартиры застройщик не может произвести работы по утеплению жилого помещения, чем нарушаются права и законные интересы Гончаровой И.А. (т. 1, л.д. 4–7).

В ответ на обращение Гончаровой И.А. к ОАО «Гратис» от 8 мая 2020 г. с просьбой об устранении продувания и промерзания стены принадлежащей истцу квартиры генеральным директором общества истцу направлено письмо от 17 июня 2020 г., согласно которому в целях проведения дополнительного обследования и установления причин продувания стен в помещении необходимо произвести демонтажные работы ограждающих конструкций, что невозможно без свободного доступа к ним, ограниченного размещением вывески на данном участке фасада (т. 1, л.д. 25, 26).

Указанные обстоятельства и соответствующие доводы истца в нарушение требований гражданского процессуального закона оценки со стороны суда также не получили.

Таким образом, при рассмотрении спора обстоятельства, имеющие юридическое значение для его правильного разрешения, в предмет доказывания по делу не вошли. Суд допустил существенные нарушения норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе, а также исследования и оценки доказательств, что привело к неправильному применению норм материального права.

Допущенные судом первой инстанции нарушения норм права судами апелляционной и кассационной инстанций устранены не были.

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 Гончаровой И.А., в связи с чем решение Одинцовского городского суда Московской области от 29 декабря 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 июля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 23 декабря 2021 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует разрешить спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям сторон нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона.

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:**

решение Одинцовского городского суда Московской области от 29 декабря 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 июля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 23 декабря 2021 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Одинцовский городской суд Московской области.

Председательствующий

Судьи