

ДЕЛО № 33-11444/2023

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Красногорск Московской области

03 апреля 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:

председательствующего судьи Артемьевой Ю.А.,

судей Гущиной А.И., Крюковой В.Н.,

при ведении протокола секретарем Ангаповой К.Т.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-14448/2022 по иску Гончаровой И. А. к Дрокиной Т. И. о признании незаконным установки вывесок, пристройки, обязанности произвести демонтаж вывесок, пристроенной металлической конструкции,

по апелляционной жалобе Дрокиной Т. И. решение Одинцовского городского суда Московской области от 01 декабря 2022 г.

Заслушав доклад судьи Крюковой В.Н., объяснения явившихся лиц,

установила:

Гончарова И.А. обратилась в суд с иском к Дрокиной Т.И. о признании незаконным установки вывесок, пристройки, обязанности произвести демонтаж вывесок, пристроенной металлической конструкции.

В обоснование заявленных требований указано, что Гончарова И.А. является собственником <данные изъяты>, расположенной на втором этаже <данные изъяты>. Дрокина Т.И. является собственником <данные изъяты>, расположенной на первом этаже указанного дома, самовольно пристроила к дому металлическую конструкцию и установила на крыше этой пристройки вывеску «Гемотест медицинская лаборатория», а на фасаде здания под окно принадлежащей истице квартиры закрепила вывеску «Медмакс медицинский центр».

Пристройка Дрокиной Т.И. способствует доступу посторонних лиц в квартиру истицы и создает угрозу жизни и здоровью из-за систематического скопления осадков и мусора, провода и электрические системы проведены с нарушением норм пожарной безопасности, в связи с чем, истец была вынуждена обратиться в суд с настоящим иском.

Истец Гончарова И.А. в судебное заседание явилась, требования поддержала, просила удовлетворить.

Ответчик Дрокина Т.И. в судебное заседание явилась, возражала против заявленных требований и пояснила, что все необходимые разрешения и согласования были получены, устройство дополнительного входа и козырька над ним осуществлялось на основании заключения эксперта ООО «Экспертиза и Оценка», проект перепланировки нежилого помещения был согласован Дрокиной Т.И. с управлением Архитектуры и градостроительства А. городского поселения Одинцово, и перепланировка была осуществлена в <данные изъяты> гг., согласование и устройство отдельного входа производилось застройщиком жилого дома по договору возмездного оказания услуг. Вместе с тем, у Ответчика имеются необходимые согласования установки средств размещения информации.

Представитель ООО «Надежда» Шматков В.В. в судебное заседание явился.

Представители Администрации Чичкова Е.Н., Бувин А.В. в судебное заседание явились, поддержали письменные пояснения, просили отказать в удовлетворении исковых требований Гончаровой И.А.

Представитель АО «Гратис» в судебное заседание не явился, представил письменный отзыв, согласно которого просил отказать в удовлетворении исковых требований.

Решением суда исковые требования удовлетворены: на Дрокину Т.И. возложена обязанность демонтировать металлическую конструкцию к многоквартирному дому по адресу: <данные изъяты>, пом.1, и демонтировать вывески «Гемотест медицинская лаборатория», «Медмакс медицинский центр» на доме по адресу: <данные изъяты>.

Ответчик Дрокина Т.И. просит отменить решение суда как незаконное и необоснованное по доводам, изложенным в апелляционной жалобе.

Проверив материалы дела в пределах доводов апелляционной жалобы в соответствии с частью 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав пояснения истца Гончаровой И.А., ответчика Дрокиной Т.И. и ее представителя по доверенности Давыдова Ю.Г., представителя третьего лица А. Одинцовского городского округа МО -Бувина А.В., судебная коллегия приходит к выводу об отсутствии оснований для отмены обжалуемого решения.

Судом установлено, что Гончарова И.А. является собственником жилого помещения по адресу: <данные изъяты>.

Дрокина Т.И. является собственником нежилого помещения, площадью 77,7 кв.м., расположенного по адресу: <данные изъяты>.

Вступившим в законную силу решением Одинцовского городского суда Московской области от <данные изъяты> административное исковое заявление Дрокиной Т.И. удовлетворено частично, постановление А. г.<данные изъяты> муниципального района от <данные изъяты> 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.

На основании уведомления <данные изъяты> от <данные изъяты> А. городского поселения Одинцово осуществлен перевод жилого помещения, принадлежащего Дрокиной Т.И., в нежилое, находящегося по адресу: <данные изъяты>.

Согласно акта <данные изъяты> приемочной комиссией приняты в эксплуатацию работы, установленные в уведомлении о переводе жилого помещения в нежилое.

Решением от <данные изъяты> А. Одинцовского городского округа согласована до <данные изъяты> установка средств размещения информации в виде информационных вывесок с текстом «Медмакс медицинский центр», и «Гемотест медицинская лаборатория».

Согласно определения <данные изъяты>В<данные изъяты> Государственной жилищной инспекции <данные изъяты> от <данные изъяты>, установлено, что в части возведения лестницы нарушений не выявлено.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от <данные изъяты> право собственности на земельный участок за АО «Гратис» было зарегистрировано <данные изъяты>, <данные изъяты> было зарегистрировано прекращение права собственности на земельный участок на основании заявления АО «Гратис».

Судом установлено, что на момент выдачи ОАО «Гратис» <данные изъяты> согласия Дрокиной Т.И. на устройство отдельного входа в принадлежащее ответчику на праве собственности помещение с крыльцом из легкой металлической конструкции, ОАО «Гратис» собственником всех помещений в многоквартирном жилом доме не являлось, сообщением о завершении строительства дома от <данные изъяты> ОАО «Гратис» уведомило истца о получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию <данные изъяты> и о готовности объекта долевого строительства к досрочной передаче в соответствии с заключенным между сторонами договором участия в долевом строительстве от <данные изъяты>, согласно свидетельству о государственной регистрации права от <данные изъяты> Гончаровой И.А. квартира в данном доме была передана на основании передаточного акта от <данные изъяты>

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.

Оценив представленные доказательства в их совокупности, руководствуясь положениями статей 36, 40, 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", суд пришел к выводу об удовлетворении требований истца о признании незаконной пристройки, обязанности произвести демонтаж вывесок, пристроенной металлической конструкции поскольку разрешение ОАО «Гратис» на возведение спорной конструкции ответчику было выдано незаконно, 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.

Судебная коллегия с указанными выводами согласна.

Частью 2 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Как предусмотрено п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. 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, в соответствии часть 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с положениями ч. ч. 1, 4 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

В силу п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации фасад здания как ограждающие несущие конструкции дома является общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с положением, указанным в части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирном жилом доме относится, в том числе, принятие решения о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Из совокупности приведенных норм усматривается, что для осуществления пользования частью общего имущества единолично одним из собственников, необходимо получить согласие всех собственников, поскольку каждый из участников общей долевой собственности имеет равное право пользования данным имуществом.

Ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

По смыслу положений пункта 3 статьи 11 ЖК РФ защита жилищных прав осуществляется, в том числе путем восстановления права и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения.

Согласно положениям статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения.

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. Данная правовая позиция изложена в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

Доказательств того, что установка вывески и металлической конструкции согласована с остальными собственниками многоквартирного, ответчик суду не представил.

Действиями ответчика по размещению на стене многоквартирного жилого дома вывески без соблюдения вышеприведенных требований законодательства, а также продолжающейся эксплуатацией нарушены права иных собственников общего

имущества многоквартирного дома, находящегося в долевой собственности, в том числе истца, которая в обоснование иска 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.

Кроме того, заключением проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы от <данные изъяты>, установлено, что 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),.

С учетом изложенного на основании статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец вправе требовать от ответчика прекратить пользоваться принадлежащим собственникам многоквартирного дома имуществом путем демонтажа спорной конструкции, поскольку действия ответчика по размещению вывески являются неправомерными и нарушают права и законные интересы истца, как собственника помещения, находящегося в многоквартирном доме.

Поскольку ответчиком доказательств того, что порядок пользования общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома был согласован с сособственниками общего имущества многоквартирного дома не представлено, судебная коллегия соглашается с выводами суда о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований.

Доводы апелляционной жалобы о том, что лестничный марш с козырьком конструктивно не связан с многоквартирным жилым домом, также не могут быть приняты во внимание, поскольку основаны на неверном толковании норм материального права, в силу которых (статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на данном земельном участке объекты, относятся к общему имуществу многоквартирного дома, следовательно при обустройстве отдельного входа в помещение с крыльцом на земельном участке, необходимо наличие соответствующего согласия всех собственников многоквартирного дома.

Доводы жалобы ответчика о том, что районный суд не дал надлежащей оценки действиям истца, которые попадают под признаки злоупотребления правом, судебной коллегией отклоняются, поскольку каких-либо признаков злоупотребления правом со стороны истца не имеется. Истец в силу норм гражданского процессуального законодательства обратился в суд за защитой своих нарушенных прав, не злоупотребляя при этом правом на судебную защиту и не допуская нарушений статьи 10 ГК РФ.

Доводы ответчика о наличии у него проекта перепланировки помещения, санитарно-эпидемиологического заключения, дизайн-проекта средств размещения информации и проекта информационных конструкций, согласования установки вывесок, по мнению судебной коллегии, на выводы суда первой инстанции не влияют, поскольку использование общего имущества возможно только после получения соответствующего согласия собственников многоквартирного дома.

Само по себе переустройство собственного помещения ответчика повлекшее самовольное уменьшение размера общего имущества, в частности земельного участка, размещение на

фасаде многоквартирного жилого дома вывески, не освобождало ответчика от обязанности соблюдения требований действующего законодательства, регламентирующих правоотношения между собственниками помещений в доме.

По сути, все доводы, содержащиеся в апелляционной жалобе, повторяют позицию ответчика, изложенную при рассмотрении дела судом первой инстанции, основаны на неверном толковании положений законодательства, направлены на переоценку доказательств, не содержат фактов, которые не были проверены и не учтены судом при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли бы на обоснованность и законность судебного решения, либо опровергали бы изложенные выводы, в связи с чем, не могут служить основанием для отмены решения суда.

Нарушений норм материального и процессуального права, повлекших вынесение незаконного решения, судебной коллегией не установлено.

При таком положении судебная коллегия полагает, что решение суда первой инстанции является законным, обоснованным, оснований для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке, предусмотренных ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не усматривает.

Руководствуясь ст.ст. 199, 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Одинцовского городского суда Московской области от 01 декабря 2022 г.-оставить без изменения, апелляционную жалобу Дрокиной Т. И.- без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи