

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

23 мая 2018 года

г. Москва

Судья Московского городского суда Н. С. Кирпикова, рассмотрев кассационную жалобу Гулько О.А., Спириной Т.М., поступившую в суд кассационной инстанции 23 апреля 2018 года, на решение Никулинского районного суда г.Москвы от 18 октября 2017 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 февраля 2018 года по делу по иску ТСЖ «Удальцова, 69,77», Охлопкова Д.Ю. к Гулько О.А., Спириной Т.М. об обязанности не чинить препятствий в пользовании общим имуществом собственников помещений, обязанности освободить ранее занятую площадь, привести общее имущество в проектное положение,

## УСТАНОВИЛ:

ТСЖ «Удальцова 69,77», Охлопков Д.Ю. обратились в суд с иском к Гулько О.А., Спириной Т.М. об обязанности не чинить препятствия в пользовании общим имуществом собственников помещений, обязанности освободить ранее занятую площадь, привести общее имущество в проектное положение, ссылаясь на то, что Охлопков Д.Ю. является собственником квартиры № 94 в многоквартирном жилом доме по адресу: \*\*\*\*\* . ТСЖ «Удальцова 69,77» является управляющей организацией данного дома. Ответчики Гулько О.А. и Спирина Т.М. являются собственниками квартир №№200, 199 соответственно в доме по вышеуказанному адресу. По мнению истцов, ответчики незаконно заняли часть общего имущества собственников МКД в виде технических помещений на 19 этаже МКД №№\*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* общей площадью 54,6 кв.м. и части приквартирного холла «В5». Перед входом в помещения ответчиками установлена перегородка с дверным проемом. Дверь заперта, доступ в помещения у управляющей организации ТСЖ «Удальцова 69,77» отсутствует. Документы, подтверждающие законность данной реконструкции, отсутствуют. Собственником квартиры №200 перекрыт выход на эксплуатируемую кровлю из технических чердачных помещений, а именно на 20 этаже во внешней капитальной стене квартиры №200 выполнен проем и установлена дверь с выходом на крышу, установлен камин с вытяжкой, на 21 этаже дверной и оконный проемы закрыты скатной крышей из металлочерепицы, срезана пожарная (металлическая) лестница с площадкой. В результате выполнения данных работ содержат общее имущество в МКД по адресу: \*\*\*\*\* в соответствии с требованиями нормативных документов и законодательных актов не представляется возможным. Ответчики нарушают права и законные интересы иных собственников помещений в многоквартирном доме, так как собственники лишены права владения, пользования и распоряжения общим имуществом указанного жилого дома.

Истцы просили суд обязать Гулько О.А., Спирину Т.М. не чинить препятствий в пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д.69, а именно: техническими помещениями №№\*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* общей площадью 54,6 кв.м. и частью приквартирного холла «В5» на 19 этаже, эксплуатируемой кровлей на 20 этаже, металлической лестницей с площадкой, предназначенной по проекту для перехода с 21 этажа на крышу 20 этажа, обязать Гулько О.А., Спирину Т.М. освободить ранее занятую ими площадь в виде технических помещений №№\*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* общей площадью 54,6 кв.м. и частью приквартирного холла «В5» на 19 этаже дома по адресу: \*\*\*\*\* , обязать Гулько О.А. привести общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \*\*\*\*\* , в первоначальное состояние по проекту, а именно: на 19 этаже демонтировать стену и

дверной проем в приквартирном холле «В5» с металлической дверью и произвести необходимый ремонт, на 20 этаже со стороны улицы возле квартиры 200 заделать дверной проем в наружной капитальной стене, ведущей из квартиры 200 на эксплуатируемую кровлю, демонтировать установленный камин и воздуходув, на 21 техническом этаже над квартирой 200 в конструкции скатной крыши с кровельным покрытием из металлочерепицы восстановить металлическую лестницу с площадкой, предназначенную по проекту для перехода с 21 этажа на крышу 20 этажа, восстановить существовавшие по проекту строительства оконный и дверной проемы, а также взыскать с ответчиков судебные расходы по уплате госпошлины.

Решением Никулинского районного суда г.Москвы от 18 октября 2017 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 февраля 2018 года,

на Гулько О.А., Спирина Т.М. возложена обязанность не чинить препятствий в пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д.69, а именно: техническими помещениями №№\*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* общей площадью 54,6 кв.м. и частью приквартирного холла «В5» на 19 этаже, эксплуатируемой кровлей на 20 этаже, металлической лестницей с площадкой, предназначенной по проекту для перехода с 21 этажа на крышу 20 этажа,

на Гулько О.А., Спирина Т.М. возложена обязанность освободить ранее занятую ими площадь в виде технических помещений №№\*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* общей площадью 54,6 кв.м. и частью приквартирного холла «В5» на 19 этаже дома по адресу: \*\*\*\*\*,

на Гулько О.А. возложена обязанность привести общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \*\*\*\*\* в первоначальное состояние по проекту, а именно: на 19 этаже демонтировать дверной проем в приквартирном холле «В5» с металлической дверью и производством необходимого ремонта, на 21 техническом этаже над квартирой 200 в конструкции скатной крыши с кровельным покрытием из металлочерепицы восстановить металлическую лестницу с площадкой, предназначенной по проекту для перехода с 21 этажа на крышу 20 этажа, восстановить существовавшие по проекту строительства оконный и дверной проемы,

с Гулько О.А., Спириной Т.М. солидарно в пользу ТСЖ «Удальцова 69,77», Охлопкова Д.Ю. взыскана госпошлина в размере 900 руб.,

в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Гулько О.А., Спирина Т.М. ставят вопрос об отмене указанных судебных постановлений, полагая их незаконными.

В соответствии с частью 2 статьи 381 ГПК РФ по результатам изучения кассационных жалобы, представления судья выносит определение:

1) об отказе в передаче кассационных жалобы, представления для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции, если отсутствуют основания для пересмотра судебных постановлений в кассационном порядке. При этом кассационные жалоба, представление, а также копии обжалуемых судебных постановлений остаются в суде кассационной инстанции;

2) о передаче кассационных жалобы, представления с делом для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

Согласно статье 387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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.

Таких нарушений судами при рассмотрении данного дела по доводам кассационной жалобы не допущено.

В соответствии с частью 1 статьи 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Согласно пункту 5 части 2 статьи 26 ЖК РФ для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

В силу части 1 статьи 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 ЖК РФ.

В силу положений п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170, переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов не допускаются (п. 7.1.2). Перепланировка квартир, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается (п. 1.7.3) Наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние (п.7.1.4).

Из представленных документов следует, что Охлопков Д.Ю. является собственником квартиры №94, расположенной по адресу: \*\*\*\*\*.

В соответствии с решением общего собрания собственников и будущих собственников помещений по адресу: \*\*\*\*\* от 16 октября 2007 года ТСЖ «Удальцова 69,77» является управляющей организацией дома 69.

Собственником квартиры №199 в доме по указанному выше адресу является Спирина Т.М., собственником квартиры № 200 - Гулько О.А.

Как следует из пояснений представителей истцов, ответчики незаконно заняли часть общего имущества собственников многоквартирного дома в виде технических помещений на 19 этаже МКД №№\*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* общей площадью 54,6 кв.м. и части приквартирного холла «В5». Перед входом в помещения ответчиками установлена перегородка с дверным проемом. Дверь заперта, доступ в помещения у управляющей организации ТСЖ «Удальцова 69,77» отсутствует, документы, подтверждающие законность данной реконструкции, не представлены.

Из пояснений ответчиков судом установлено, что перегородку в приквартирном холле они не возводили, на момент приобретения квартир данная перегородка уже имелась, более того, по мнению ответчиков, в технических помещениях №№\*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* отсутствует какое - либо инженерное оборудование, доступ к которому ограничен перегородкой.

Согласно акту осмотра от 29 июля 2016 года, подписанному представителями Мосжилинспекции по ЗАО, ТСЖ «Удальцова 69,77», в ходе комиссионной проверки доступ в квартиру №200 собственником Гулько О.А. для проверки на предмет проведения несанкционированных работ по переустройству и переоборудованию обеспечен не был. Также заперта дверь в несущей перегородке, расположенной между прилифтовым и приквартирным холлом, что ограничивает свободный доступ в помещение приквартирного холла «В5», а также в технические помещения № XXIX. В ходе обследования технических чердачных помещений собственником квартиры 200 перекрыт выход на эксплуатируемую кровлю из технических чердачных помещений.

По результатам данного обследования Мосжилинспекция выдала предписание в адрес ТСЖ «Удальцова 69,77» об устранении вышеуказанных нарушений срок до 30 ноября 2016 года, впоследствии срок перенесен до 31 марта 2017 года.

Как следует из ответа застройщика дома 69 по ул. Удальцова ОАО «Строительная сберегательная касса», ОАО «ССК» выполняло функции инвестора, заказчиком был ГУП «УЭЗ», генеральным подрядчиком АО «Главболгарстрой». Согласно акту приемки законченного производством строительно-монтажных работ жилого дома приемочной комиссией, проектно-сметная документация была разработана ОАО «Моспроект». ОАО «ССК» не располагает данными о том, что в строительный проект дома 69 по ул.Удальцова вносились изменения в плане переноса, ликвидации металлических лестниц с технического 21-го этажа на 20 этаж в зоне квартиры 200 и возведения дополнительных, не предусмотренных проектом перегородок.

Из ответа на судебный запрос, поступивший от АО «Моспроект», следует, что в проектной документации жилого дома по адресу: \*\*\*\*\* в разделе АР11 предусмотрена металлическая стремянка МС-32 с технического 21-го этажа на 20 этаж (покрытие 19го этажа) по оси 103, между осями 226-227, выполненная при строительстве. Изменения по стремянке МС-32 в проектную документацию не вносились. Перегородка с металлической дверью в общедомовом коридоре 19-го этажа между осями 223-226 и 1-04-107 в зоне квартир 199, 200 и технических помещений дома в проектной документации не предусматривалась.

Судом установлено, что в соответствии с решением Мосжилинспекции от 29 декабря 2007 года о согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения и производства связанных с этим ремонтных работ в жилом доме по адресу: \*\*\*\*\* Гулько О.А. дано разрешение на устройство эвакуационного выхода, устройство проемов в несущих стенах дома с усилением металлоконструкций.

Разрешая настоящий спор, суд, руководствуясь требованиями действующего законодательства, оценив в совокупности собранные по делу доказательства, в том числе показания свидетелей Тимофеева С.Д., Гулько Д.Е., Леонтьевой И.В., Беляевой О.Ф., пришел к выводу об обоснованности заявленных истцами требований об обязанности ответчиков не чинить препятствий в пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, обязанности освободить ранее занятую ими площадь в виде технических помещений №№\*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* общей площадью 54,6 кв.м. и части приквартирного холла «В5» на 19 этаже дома, обязанности привести общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме в первоначальное состояние по проекту, обязанности ответчика Гулько О.А. восстановить металлическую лестницу с

площадкой, предназначенной по проекту для перехода с 21 этажа на крышу 20 этажа, и существовавшие по проекту строительства оконный и дверной проемы.

Доводы Гулько О.А. о том, что она не возводила указанную перегородку, а также не демонтировала лестницу и оконный и дверной проемы, судом проверены и отклонены, поскольку данные доводы противоречат представленным доказательствам, при этом из пояснений ответчика судом установлено, что с момента строительства дома она является первым и единственным собственником квартиры №200, также ответчик не отрицала и тот факт, что на основании разрешения Мосжилинспекции произведена частично перепланировка квартиры 200, позволяющая обеспечить выход на крышу, иного выхода на крышу не имеется, так как действительно отсутствует лестница с 21-го технического этажа.

Доводы ответчиков о том, что ТСЖ «Удальцова 69,77» является ненадлежащим истцом, признаны судом несостоятельными, поскольку в силу положений статьи 161 ЖК РФ управляющая организация обязана следить за техническим состоянием общего имущества собственников, при этом возведенная межквартирная перегородка, не предусмотренная проектом строительства дома, а также отсутствие лестницы с технического 21-го этажа на кровлю 20 этажа, предусмотренной проектом, не позволяют в полной мере осуществлять функции по управлению и контролю за техническим состоянием общего имущества собственников многоквартирного дома.

С данными выводами суда согласилась судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

Доводы кассационной жалобы о том, что ТСЖ «Удальцова 69,77» является ненадлежащим истцом по заявленным требованиям, а сами ответчики никаких действий по возведению перегородок и демонтажу общего имущества дома не предпринимали, воспроизводят возражения ответчиков против заявленных исковых требований, которые являлись предметом проверки судов первой и апелляционной инстанции и получили надлежащую правовую оценку в принятых по делу судебных постановлениях.

В целом доводы кассационной жалобы сводятся к иной оценке установленных судом обстоятельств и собранных по делу доказательств, правом на которую суд кассационной инстанции действующим процессуальным законодательством не наделен.

При таких обстоятельствах, учитывая, что допущенных судами существенных нарушений норм материального и процессуального права по доводам кассационной жалобы не усматривается, оснований к отмене обжалуемых судебных постановлений по таким доводам не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 части 2 статьи 381, статьей 383 Гражданского процессуального кодекса РФ,

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать Гулько О.А., Спириной Т.М. в передаче для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции жалобы на решение Никулинского районного суда г.Москвы от 18 октября 2017 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 февраля 2018 года.

Судья  
Московского городского суда

Н. С. Кирпикова