

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА
через Арбитражный суд Омской области

Ответчики (податели жалобы, истцы по встречному иску):	1. Индивидуальный предприниматель Татьяна Юрьевна Сметанина ИНН 550508337539, ОГРНИП 319554300011150 Октябрьская ул., д. 107, кв. 245, г. Омск, 644007
	2. Индивидуальный предприниматель Владимир Александрович Иванов ИНН 550500004489, ОГРНИП 318554300024654 К. Заслонова ул., д. 9, кв. 9, г. Омск, 644058
	3. Индивидуальный предприниматель Сергей Владимирович Юдин ИНН 550700351426, ОГРНИП 316554300122721 Дианова ул., д. 19-А, кв. 189, г. Омск, 644106
Истцы (ответчики по встречному иску):	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ПОЛЕТ" ИНН 5507245303, ОГРН 1145543004793 юридический адрес: Красный Путь ул., д. 105, корп. 1, кв. 3, г. Омск, 644033 email: yk.polet@mail.ru Администрация Советского административного округа города Омска ИНН 5502040895 ОГРН 1025500536962 Красный Путь ул., д. 107, г. Омск, 644033 тел. +7 3812 241644, email: admsao@admomsk.ru

Исх. № 53 от 22.09.2021

Дело №**A46-4309/2020**

Кассационная жалоба

на решение Арбитражного суда Омской области от 30.04.2021,
постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2021
(с ходатайством о приостановлении исполнения судебного акта)

Решением от 30.04.2021 Арбитражный суд Омской области удовлетворил требования ООО "УК "Полёт" к индивидуальным предпринимателям Т. Ю. Сметаниной, В. А. Иванову, С. В. Юдину, обязал их:

1) восстановить входное крыльцо входа в помещение бП, расположенного с торцевой части многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Омск, улица Красный путь, дом 103, корпус 3, а именно: восстановить 4 ряда кирпичной кладки ограждения входной группы;

2) демонтировать установленную на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: город Омск, улица Красный путь, дом 103, корпус 3, металлоконструкцию – пост разгрузки (дебаркадер), основания для разгрузки, в том числе: а) произвести демонтаж арматуры забитой в кирпичную кладку; б) восстановить демонтированную кирпичную кладку; в) восстановить места повреждения арматурой и металлоконструкцией путем заполнения раствором и окраски мест повреждения в цвет кирпича; г) восстановить асфальтовое покрытие в результате производства работ по установке поста разгрузки; д) демонтировать металлический профиль, образующий стены по периметру площади крыльца;

3) демонтировать металлическую конструкцию для кондиционера, примыкающую к фасаду, внешней стене помещения 6П в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Омск, улица Красный путь, дом 103, корпус 3, путем ее демонтажа, в том числе: а) демонтировать опоры, закреплённые на фасаде дома; б) демонтировать арматуру, забитую в кирпичную кладку; в) устранить образовавшиеся отверстия путем заполнения раствором и окраски места повреждения в цвет кирпича; г) восстановить асфальтовое покрытие в результате производства работ по установке металлоконструкции для кондиционера;

4) произвести демонтаж пандуса установленного на тротуарных стойках, опирающихся на тротуарную плитку, вблизи помещения 6П в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Омск, улица Красный путь, дом 103, корпус 3, в том числе: а) демонтировать арматуру, забитую в тротуарную плитку и входную группу; б) устранить образовавшиеся отверстия путем заполнения раствором и окраски места повреждения в цвет кирпича; в) восстановить разрушенное покрытие тротуарной плитки.

В удовлетворении встречного иска к ООО "УК "Полёт" предпринимателям отказано, удовлетворены требования ООО "УК "Полёт" к АО "Тандер" о демонтаже рекламной конструкции.

Этим же решением суд отказал в удовлетворении иска администрации Советского административного округа города Омска к предпринимателям, удовлетворил их встречный иск о сохранении помещений 5/2П и 6П в перепланированном (переустроенном) виде.

Предприниматели обжаловали решение в части удовлетворения требований ООО "УК "Полёт" и в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований к ООО "УК "Полёт", АО "Тандер" – в части требования о демонтаже вывески.

Постановлением от 06.09.2021 Восьмой арбитражный апелляционный суд оставил апелляционные жалобы Предпринимателей и АО "Тандер" без удовлетворения, решение без изменения.

Предприниматели обжалуют решение и постановление в части требований ООО "УК "Полёт" и встречных требований предпринимателей.

В обжалуемой части суды неверно применили нормы материального и процессуального права, выводы судов не соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, доводы Предпринимателей не получили должной оценки, а представленные доказательства суды проигнорировали.

Спор в целом касался *четырёх* изменений:

- 1) организация пандуса для доступа маломобильных групп населения в нежилые помещения;
- 2) ликвидация четырёх рядов кирпичной кладки;
- 3) устройство дебаркадера;
- 4) устройство металлической конструкции для ограждения кондиционера магазина "Магнит".

Суд первой пришёл к следующим выводам и привёл следующие аргументы:

1. Между тем в нарушение вышеуказанных норм ЖК РФ перечисленные в исковом заявлении управляющей компании действия произведены предпринимателями без согласия собственников помещений в МКД, в результате чего занятая спорными объектами часть земельного участка и несущих стен многоквартирного дома не может использоваться собственниками помещений в МКД в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации многоквартирного дома.

2. Доказательства, подтверждающие факт получения предпринимателями согласия собственников помещений в МКД на осуществление рассматриваемых действий, равно как и подтверждающие принятие мер в целях согласования с собственниками помещений осуществления названных действий до их совершения, материалы дела не содержат.

3. В силу действующего жилищного законодательства истец вправе заявлять негативный иск в отношении общего имущества в интересах всех собственников квартир и помещений, находящихся в управляемом доме, для чего специальных решений собственников помещений по этому поводу не требуется. Обозначенная правовая позиция подтверждается судебной практикой по спорному вопросу (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2016 № 306-ЭС16-6452 по делу №А55-11924/2015).

4. Суд считает необходимым отметить, что занятие предпринимателями части земельного участка под МКД без согласия собственников помещений в МКД повлекло за собой уменьшение размера общего имущества в МКД, ограничение права пользования принадлежащим собственникам имущества и, как следствие, нарушение прав и законных интересов собственников помещений в МКД.

5. При этом утверждение предпринимателей о том, что произведенные ответчиками изменения не носят капитального характера, судом отклоняется, поскольку в рассматриваемой ситуации предприниматели незаконно осуществили возведение спорных объектов, нарушив целостность наружных несущих стен дома, изменив облик фасада дома и изменив порядок пользования частью земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, то есть фактически выделили в натуре часть общего имущества многоквартирного дома, что противоречит части 4 статьи 37 ЖК РФ, согласно которой собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6. Кроме того, в соответствии с заключением эксперта от 30.11.2020 №561/20-РО произведённые на придомовой территории изменения не соответствуют требованиям проектной документации.

7. Равным образом, суд отклоняет довод первоначальных ответчиков о том, что спорное крыльцо ведёт в нежилые помещения предпринимателей, поэтому его изменения не затрагивают прав остальных собственников. Ответчиками не представлены правоустанавливающие документы, подтверждающие право собственности на крыльцо, следовательно, на него распространяется правовой режим общей собственности всех собственников МКД.

8. При проведении экспертизы экспертом также зафиксировано наличие в объёме пространства, организованного из металлического профиля, для размещения системы кондиционирования на поверхности стены технологического отверстия, в котором установлен вывод летнего водопровода для полива растений, являющегося общим имуществом, доступ к которому ограничен возведённой ответчиками конструкцией, имеющей запирающее устройство. Осуществление предпринимателями к 28.04.2021 мероприятий по увеличению длины водопровода, с выводом крана для полива за пределы ограждающей конструкции, по мнению суда, не изменяет правовой природы общего имущества, на котором возведена указанная конструкция.

Эти аргументы поддержал суд апелляционной инстанции, однако эти выводы суда противоречат обстоятельствам дела и представленным доказательствам, суд неверно применил нормы материального права.

1. Предприниматели указывали на то, что иск ООО "УК "Полёт" родился из предписания ГЖИ Омской области, которое: а) переложило свои функции на управляющую организацию и б) самоустранилось от участия в деле.

При этом в отзыве на исковое заявление ООО "УК "Полет" предприниматели привели доводы о незаконности предписания ГЖИ от 24.12.2019, на которое ООО "УК "Полет" ссылалось как на основание для предъявления иска.

Представленные ГЖИ материалы подтверждали доводы Предпринимателей.

По акту проверки от 24.12.2019 №05-03-15/379 ООО "УК "Полет" вменялось (далее дословно):

"- выявлены нарушения положений жилищного законодательства Российской Федерации, а именно: на фасаде многоквартирного дома у нежилого помещения установлена конструкция с рекламной вывеской магазина "Магнит", на придомовой территории установлен пост разгрузки, металлическая конструкция, пандус, используемые нежилым помещением "Магнит", согласие собственников указанного многоквартирного дома об использовании общего имущества жилого дома не предоставлено;

-кирпичная кладка крыльца, расположенного с торцевой части дома, частично разрушена.

В соответствии со п. 3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами.

Согласно ч. 4 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Тем самым нарушен п. 4.8.10 "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", утверждённых Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170, п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 4 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации".

В предписании от 24.12.2019 №05-02-15/145 ГЖИ также указало на нарушение пункта 4.8.10 Правил и норм эксплуатации жилищного фонда.

Однако пункт 4.8.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 звучит следующим образом: "Входные крыльца должны отвечать требованиям: осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м; стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания; проветриваемое подполье или пространство под крыльцами должно быть открыто для осмотра; козырьки над входами и ступени крылец следует очищать при снегопадах не допуская сползания снега; не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами".

Эти требования никак не соотносились с вменённым нарушением.

Довод Предпринимателей оставлен без проверки, доказательства не оценены в совокупности и по отдельности.

2. Материалы "проверки" ГЖИ порождали, кроме того, вопрос о составе общего имущества многоквартирного жилого дома, на этот вопрос суд первой инстанции не дал ответа в решении. Суд апелляционной инстанции упрекнул Предпринимателей в "доказывании от обратного" (этот упрек в принципе не соотносится с правилами доказывания).

К исковому заявлению ООО "УК "Полет" приложена копия договора управления многоквартирным жилым домом №159кв от 03.09.2018 (приложение №6). Согласно приложению №1 к означенному договору определён состав общего имущества МКЖД. Согласно позиции 16 в состав общего имущества входит 6 лестниц. Это количество соответствует количеству подъездов.

Количество лестничных маршей (188) и межквартирных лестничных площадок (178) соответствует переменной этажности МКЖД и количеству лестниц, входящему в состав общего имущества. Крыльца в составе общего имущества отсутствуют, лестницы, ведущие к нежилым помещениям, в составе общего имущества не отражены.

Предприниматели указывали, что крыльцо, ведущее к помещению 6П, не предназначено для обслуживания нескольких помещений, оно является эвакуационным выходом для помещения 6П, то есть не может относиться к общему имуществу.

При этом никто из участников дела не оспаривал, что крыльцо до присоединения помещения 5/2П фактически обслуживало только помещение 6П, после присоединения помещения 5/2П помещение 6П увеличилось, но крыльцо всё равно обслуживает только одно помещение.

В результате перепланировки к помещению 6П было присоединено помещение 5/2П, юридическое оформление этого изменения внутренних параметров помещений связано со вступлением решения суда в законную силу, однако сам факт не может быть проигнорирован. Суд разделил позицию ООО "УК "Полёт" и указал, что Предприниматели должны были доказать право собственности на это крыльцо. По мнению первоначальных ответчиков в предмет доказывания входило не то, что крыльцо является собственностью Предпринимателей, а что оно *не является общим имуществом*. Доказательства этому представлены, однако суд их не оценил (договор управления, информационное письмо ООО "ПБ "Риц" от 19.03.2021 – приложение к ходатайству №42 от 22.03.2021, выкопировка из поэтажного плана – приложение к возражениям №35 от 12.01.2021), мотивы отклонения не привёл.

Отсутствие спорного крыльца в составе общего имущества не позволяет требовать от собственников помещения, для обслуживания которого оно предназначено, согласия всех собственников на изменение параметров.

Вывод судов о необходимости такого согласия противоречит фактическим обстоятельствам дела, что привело к неверному применению норм материального права.

3. Равным образом суд не воспринял приведённую во встречном исковом заявлении №18 от 02.09.2020, дополнительных пояснениях №22 от 24.09.2020 ссылку на судебную практику касательно ограждения для системы кондиционирования, убедительные мотивы отклонения этих доводов в решении и постановлении не приведены.

Согласно правовой позиции, изложенной в судебных актах по делу №А60-23442/2019 (в том числе в определении СКЭС ВС РФ от 11.08.2020 №309-ЭС20-10204), суды правомерно исходили из следующего: общество (ответчик по тому делу), являясь собственником помещения в спорном многоквартирном доме и, как следствие, сособственником общего имущества в данном доме, может использовать часть общего имущества дома (часть фасада), в том числе для установки систем кондиционирования; помещение используется обществом под стоматологический салон, что предполагает наличие в нем вентиляционных систем; ... система кондиционирования фактически установлена внутри принадлежащего обществу помещения, состоит из внутренних и внешних блоков, является составной частью сложной вещи, а её демонтаж посредством отделения внешних блоков кондиционеров приведёт к тому, что система перестанет существовать как единая сложная вещь, пригодная к последующей эксплуатации и установленная в помещении собственника; в материалах дела отсутствуют доказательства того, что собственники помещений в многоквартирном доме имеют иную возможность установки внешних блоков кондиционеров; само по себе размещение внешних блоков кондиционеров на фасаде многоквартирного дома

для кондиционирования помещений одного из собственников не указывает на нарушение прав и законных интересов других собственников, если от такого размещения не возникают иные последствия (в частности, повышенный шум, вибрация и т.д.); объективных доказательств того, что внешние блоки кондиционеров на фасаде многоквартирного дома нарушают права и законные интересы других собственников, не представлено.

Это судебное толкование было применимо по аналогии (тем более что по другим вопросам (вывеска магазина "Магнит") суд учитывал определения ВС РФ по конкретным делам, на что прямо указано в решении, суд предлагал участникам спора предлагать свой анализ судебной практики по спорным вопросам).

При этом система кондиционирования должна быть защищена ограждающими конструкциями для безопасной эксплуатации и защиты от вмешательства.

4. Со ссылкой на заключение эксперта ООО "ОМЭКС" Д. С. Иванова суд указал, что произведённые изменения не соответствуют проектной документации.

Доводы Предпринимателей о несоответствии проектной документации фактическому исполнению и требованиям законодательства суд оставил без внимания. (Хотя этот довод подтвердился в части 12-й ступени на лестнице, ведущей к магазину "Магнит".)

К ходатайству №29 от 28.10.2020 было приложено заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в котором указано на отсутствие необходимости пандуса по причине малого количества рабочих мест.

Это указание не соответствовало законодательству и предполагаемому назначению помещений.

В материалы дела (ходатайство №38 от 05.02.2021) представлены сведения о трафике в нежилые помещения, расположенные вдоль МКЖД.

5. В решении отсутствуют убедительные аргументы, которые позволили суду прийти к решению о демонтаже пандуса.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 15 Федерального закона "О социальной защите инвалидов" федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления (в сфере установленных полномочий), организации независимо от их организационно-правовых форм обеспечивают инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников):

- условия для беспрепятственного доступа к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), к местам отдыха и к предоставляемым в них услугам;
- возможность самостоятельного передвижения по территории, на которой расположены объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур,

входа в такие объекты и выхода из них, посадки в транспортное средство и высадки из него, в том числе с использованием кресла-коляски.

В соответствии с частью 4.1 статьи 36 ЖК РФ приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в части 3 статьи 15 настоящего Кодекса, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

Согласно пункту 6.1.1 СП 59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001" в общественном или производственном здании (сооружении) должен быть минимум один вход, доступный для МГН, с поверхности земли и из каждого доступного для МГН подземного или надземного уровня, соединённого с этим зданием. В жилом многоквартирном здании доступными должны быть все подъезды. Проект МКЖД и фактическое исполнение имели недостатки в части доступности нежилых помещений для инвалидов вдоль стилобата, эти недостатки устранены. Поскольку к нежилым помещениям части общего имущества не присоединялись, общее собрание не требовалось. Собственники и арендатор исполнили публичную обязанность по обеспечению доступности помещений для маломобильных групп населения.

Исходя из части 4.1 статьи 36 ЖК РФ, согласие всех собственников на размещение пандуса не требовалось. Эта статья является специальной по отношению к общим правилам об общих собраниях, определяет необходимость собрания только источником финансирования.

Предприниматели указывали (со ссылками на те же нормативные документы), что пандус соответствует требованиям, однако возражения Предпринимателей №35 от 12.01.2021 на заключение Д. С. Иванова (в части пандуса) суды не опровергли, мотивы несогласия не привели.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 273, 276, 286–288 АПК РФ, индивидуальные предприниматели Т. Ю. Сметанина, В. А. Иванов, С. В. Юдин просят:

- 1) решение Арбитражного суда Омской области от 30.04.2021 и постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда отменить в части удовлетворения иска ООО "УК "Полёт" к Предпринимателям и отказа в удовлетворении встречного иска Предпринимателей к ООО "УК "Полёт";
- 2) принять в этой части новый судебный акт, в иске ООО "УК "Полёт" отказать, иск предпринимателей к ООО "УК "Полёт" удовлетворить.

Представитель ответчиков

Артём Сынтин