

МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ
от 20 ноября 2014 г. по делу N 33-45952

Судья: Смирнова М.Л.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе:
председательствующего Снегиревой Е.Н.,
судей Карпушкиной Е.И., Павлова А.В.,
при секретаре К.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по докладу судьи Карпушкиной Е.И. по апелляционной жалобе и дополнениям к ней представителей А. З. и С. на решение Перовского районного суда города Москвы от 7 мая 2014 года, которым постановлено:

Исковые требования ГУП ДЕЗ района Новогиреево г. Москвы к А. об обязанности демонтировать козырек, расположенный над отдельным входом в нежилое помещение, удовлетворить.

Обязать А. демонтировать козырек, расположенный над отдельным входом в нежилое помещение с кадастровым номером *** (до перевода в нежилое помещение - квартира ***), расположенное по адресу: ***

установила:

ГУП ДЕЗ района Новогиреево обратилось в суд с иском заявлением к А. об обязанности демонтировать козырек, расположенный над отдельным входом в нежилое помещение, указав, что нежилое помещение *** на первом этаже многоквартирного дома *** по Свободному проспекту г. Москвы принадлежит ответчику. В связи с перепланировкой квартиры по указанному адресу в нежилое помещение были произведены работы, в том числе устройство отдельного входа, над которым устроен козырек. От жителя *** по указанному адресу поступают жалобы на незаконно обустроенный козырек, который находится под ее квартирой, что причиняет неудобства, т.к. козырек удобен для третьих лиц, которые могут беспрепятственно проникнуть в ее квартиру, что может угрожать жизни, здоровью и ее имуществу. Просит обязать ответчика демонтировать козырек, расположенный над отдельным входом в указанное нежилое помещение.

Представитель истца Т. в судебном заседании иск поддержал, пояснив, что установлением козырька нарушены права жителей дома, отсутствует согласие жителей на установление козырька, не проводилось общее собрание жителей. И. является ветераном ВОВ, у нее под окном на этом козырьке скапливается мусор, кроме того, из-за козырька нарушаются правила безопасности, т.к. на него можно легко залезть и проникнуть в квартиру. Просит иск удовлетворить.

Ответчик в суд не явился, извещен.

Третье лицо И. иск поддержала, просила удовлетворить иск.

Судом постановлено изложенное выше решение, которое представители А. З. и С. просят отменить.

В апелляционной жалобе ссылаются на допущенные судом первой инстанции при рассмотрении дела нарушения норм материального и процессуального права.

В соответствии с **частью 1 ст. 327.1** ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов изложенных в апелляционной жалобе.

В судебную коллегию представитель А. С. явился, доводы апелляционной жалобы поддержал.

Представитель ДЕЗ Новогиреево К.Ж., третье лицо И. и ее представитель К.Л. в заседании судебной коллегии считали доводы апелляционной жалобы - не подлежащими удовлетворению. Полагали, что решение принято в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Исследовав материалы дела, проверив доводы апелляционной жалобы, заслушав стороны, судебная коллегия приходит к выводу о том, что не имеется оснований для отмены решения суда, постановленного в соответствии с фактическими обстоятельствами дела и требованиями действующего законодательства.

В соответствии с [ч. 1 ст. 22](#) Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего [Кодекса](#) и законодательства о градостроительной деятельности.

[Часть 2 ст. 23](#) Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает перечень документов, необходимых при переводе жилого помещения в нежилое помещение, которые собственник соответствующего помещения должен представить в орган, осуществляющий такой перевод.

Указанный перечень является исчерпывающим, поскольку [частью третьей](#) данной нормы установлено, что орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представление других документов, кроме документов, установленных [частью второй](#) указанной статьи.

Однако, как следует из положений Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации, для проведения реконструкции многоквартирного дома требуется решение общего собрания собственников помещений, а в отдельных случаях и согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Так, [пунктами 1 и 2 ст. 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.

В случаях же, когда речь идет об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции или когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме ([ч. 3 ст. 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, несмотря на отсутствие в [ч. 2 ст. 23](#) Жилищного кодекса Российской Федерации указания о праве органа местного самоуправления потребовать от заявителя представления согласия всех собственников многоквартирного дома на стадии решения вопроса о переводе жилого помещения в нежилое, если такой перевод связан с необходимостью проведения работ по реконструкции дома, либо с предоставлением заявителю в этих целях части общего земельного участка, при условии, что этот земельный участок передан в порядке, установленном [ст. 16](#) Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома, то в указанных случаях положения [частей 2 и 3 ст. 23](#) Жилищного кодекса Российской Федерации необходимо применять в совокупности с нормами, которые предусматривают необходимость получения согласия всех собственников либо решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу [ст. 29](#) ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного [частью 6 статьи 26](#) настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с [пунктом 3 части 2 статьи 26](#) настоящего Кодекса. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Согласно **ч. 2 ст. 40** ЖК РФ, 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.

В соответствии с **п. п. "в" п. 2** Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества включаются, в том числе ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Согласно **ст. 290** ГК РФ 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.

Материалами дела установлено, что ГУП ДЕЗ района Новогиреево является управляющей компанией многоквартирного дома по адресу: ***.

Квартира ***, расположенная на первом этаже указанного дома, была переведена в категорию нежилого помещения с кадастровым номером *** согласно выписке из ЕГРП. В настоящее время собственником указанного нежилого помещения является ответчик А., что подтверждается выпиской из ЕГРП. Над входом указанного нежилого помещения обустроен козырек, который присоединен к фасаду многоквартирного дома, который является частью общего имущества дома.

Согласно письму ДЖП и ЖФ от *** проект по изменению фасада здания с устройством отдельного входа в помещение, разработанный ООО "****", согласован с ГУП "Главное архитектурно-планировочное управление" и ГУП "МосжилНИИпроект". Согласования по вопросу установки козырька со смежными помещениями, в том числе с собственником квартиры *** достигнуто не было. Это подтверждается протоколом Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве, согласно которому от ***, согласно которому условием реализации проекта по перепланировке указанной квартиры является недопущение негативного воздействия на условия проживания.

Удовлетворяя искивые требования, суд пришел к правильному выводу, что вопрос установки козырька со смежными помещениями, в том числе с собственником квартиры *** И. достигнуто не было, поэтому искивые требования правильно удовлетворены путем обязания А. демонтировать козырек, расположенный над отдельным входом в нежилое помещение с кадастровым *** (до перевода в нежилое помещение - квартира ***, расположенное по адресу: *** Выводы суда первой инстанции мотивированны, основаны на оценке представленных сторонами доказательств по правилам **ст. 67** ГПК РФ, не согласиться с ними у судебной коллегии оснований не имеется.

Доводы жалобы представителя А. З. и дополнительной жалобы С. о том, что ГУП ДЕЗ района Новогиреево подал иск в интересах и по просьбе И. незаконно, поскольку она вправе была обратиться в суд с самостоятельными требованиями о защите ее нарушенного права, не могут быть приняты коллегией во внимание, поскольку согласно протокола годового общего собрания помещений МКД, расположенного по адресу: *** управляющей организации ГУП ДЕЗ Новогиреево предоставлены полномочия по представлению интересов собственников помещений многоквартирного дома в арбитражных судах и судах общей юрисдикции г. Москвы (л.д. 11 - 17). Кроме того, в материалах дела имеется заявление И. (л.д. 18) с просьбой от ее имени обратиться в суд с заявлением о демонтаже козырька, установленного на фасаде доме.

Доводы дополнительной апелляционной жалобы представителя А. С. о том, что А. не был извещен о слушании дела, поскольку адрес его регистрации *** не является адресом фактического его места жительства, т.к. он не проживает там, не обоснованны и не могут служить основанием для отмены решения суда, поскольку суд извещал ответчика по известному адресу регистрации А., другим адресом места проживания ответчика суд не располагал, т.е. суд выполнил свою обязанность, предусмотренную **ст. 167** ГПК РФ об извещении ответчика по известному адресу места жительства.

Доводы жалобы С. о том, что суд не принял во внимание, что А. приобрел нежилое помещение в нынешнем состоянии у М., которая должна быть привлечена в деле в качестве третьего лица являются несостоятельными, поскольку А. в настоящее время является собственником нежилого помещения квартиры *** и должен нести ответственность за состояние своего имущества. (ст. 290 ГК РФ).

Доводы апелляционной жалобы представителя А. С. о том, что суд в своем решении сослался на п. 1.3 Постановления Правительства Москвы от 22.06.2010 года N 502-ПП, согласно которого, переустройство и (или) перепланировка помещений, связанные с передачей в пользование части общего имущества собственников переустраиваемых и (или) перепланируемых помещений в многоквартирном доме, могут производиться только при наличии принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о передаче соответствующей части общего имущества в пользование, однако, данное постановление было принято после получения М. - прежним собственником помещения всех согласований, не могут служить основаниями к отмене решения, поскольку права И., жителя квартиры *** дома *** по *** в стали нарушаться после постройки крыльца с козырьком, т.к. окна ее квартиры выходят на построенный козырек на котором скапливается мусор, снег и который служит беспрепятственному проникновению в ее квартиру посторонних лиц, что может угрожать жизни здоровью и ее имуществу.

С учетом изложенного, судебная коллегия считает, что решение суда является законным, поскольку вынесено в соответствии с нормами материального и процессуального права, которые подлежат применению к данным правоотношениям. В решении отражены имеющие значение для данного дела факты, подтвержденные проверенными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости.

Оснований для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке, предусмотренных ст. 330 ГПК РФ, судебная коллегия не усматривает.

Руководствуясь ст. ст. 328 - 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

Решение Перовского районного суда города Москвы от 07 мая 2014 года оставить без изменения, апелляционную жалобу и дополнения к ней представителей А. З. и С. - без удовлетворения.
