

**Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа**

ул. Чкалова, дом 14, Иркутск, 664025, www.fasvso.arbitr.ru
тел./факс (3952) 210-170, 210-172; e-mail: info@fasvso.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Иркутск
15 октября 2019 года

Дело № А19-18807/2018

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в составе:

председательствующего Первушиной М. А.,

судей: Бурковой О.Н., Кушнаревой Н.П.,

при участии в судебном заседании представителя общества с ограниченной ответственностью «Западное управление жилищно-коммунальными системами» Пименовой Е.О. (доверенность от 16.03.2019, паспорт, диплом),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу истца - общества с ограниченной ответственностью «Западное управление жилищно-коммунальными системами» на постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19 июля 2019 года по делу № А19-18807/2018 Арбитражного суда Иркутской области,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Западное управление жилищно-коммунальными системами» (ОГРН 1153850030509, ИНН 3812114470, г.Иркутск, далее – ООО «Западное управление ЖКС», истец) обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, об обязании общества с ограниченной ответственностью «Восток» (ОГРН 1143850007916, ИНН 3811177036, г.Иркутск, далее – ООО «Восток», ответчик) за свой счет демонтировать принадлежащие ему кондиционеры в количестве 4 (четырёх) штук, расположенные на фасаде здания со стороны подъездов (главный фасад) и на левом торце здания по адресу: г. Иркутск, м-он Первомайский, д. 25, в границах первого этажа многоквартирного дома; привести стены и придомовую территорию (земельный участок) дома № 25 в м-не Первомайский в г. Иркутске в надлежащее состояние (после самостоятельно произведенного демонтажа

технологического и иного оборудования) посредством разборки металлоконструкций из одиночных и парных уголков, заделки отверстий и восстановления фактурного слоя стен дома путем оштукатуривания и окраски мест повреждений с сохранением цветовой гаммы фасада, разборки бетонных оснований из цементно-песчаного раствора, устройства асфальто-бетонного покрытия в срок до 31.05.2019.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 29 января 2019 года иски удовлетворены.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19 июля 2019 года решение суда первой инстанции отменено, принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

ООО «Западное управление ЖКС», не согласившись с постановлением суда апелляционной инстанции, обратилось в Арбитражный суд Восточно – Сибирского округа с кассационной жалобой, в которой просит его отменить, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального и процессуального права, и оставить в силе решение суда первой инстанции.

По мнению заявителя кассационной жалобы, истец наделен правом на обращение с иском к данному ответчику, являющемуся одним из собственников общего имущества многоквартирного дома. ООО «Восток» не имело права на единоличное распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, поскольку в данном случае реализация правомочий одного из собственников общего имущества может происходить только по согласованию с остальными собственниками. Соглашение между собственниками помещений о порядке владения и пользования имуществом, находящимся в общей долевой собственности не заключено, договор аренды части фасада многоквартирного жилого дома для размещения кондиционеров отсутствует.

Иные лица, участвующие в деле, о времени и месте судебного заседания извещены по правилам статей 123, 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (определение выполнено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, в связи с чем направлено лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и информационной системе «Картотека арбитражных дел» – kad.arbitr.ru), однако своих представителей в Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа не направили, в связи с чем кассационная жалоба рассматривается в их отсутствие.

Кассационная жалоба рассматривается в порядке, установленном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Проверив соответствие выводов Четвертого арбитражного апелляционного суда о применении норм права установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, правильность применения судом апелляционной инстанции норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта и исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе, Арбитражный суд Восточно – Сибирского округа приходит к выводу о необоснованности доводов кассационной жалобы и отсутствии оснований для ее удовлетворения.

Как установлено судами и следует из материалов дела, ООО «Восток» принадлежат на праве собственности нежилые помещения общей площадью 952,8 кв. м: номера на поэтажном плане подвала 1-12, 4а, 4б, 14-29, номера на поэтажном 1 этажа 1, 2, 5-12.

Согласно протоколу (подведения итогов заочного голосования) подсчета голосов собственников помещений дома № 25, мкр. Первомайский, г. Иркутск по вопросам повестки общего собрания, проводимого в форме заочного голосования от 07.11.2007, собственниками помещений в указанном доме принято решения о выборе способа управления - управление управляющей организацией, в качестве управляющей организации выбрано ОАО «Западное управление ЖКС».

ОАО «Западное управление ЖКС» 10.07.2015 реорганизовано в форме преобразования в ООО «Западное управление ЖКС».

В соответствии с подпунктами 3.1.1., 3.1.2 Устава ООО «Западное управление ЖКС» основными видами его экономической деятельности является управление и эксплуатация жилого и нежилого фонда.

На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее - МКД), между ООО «Западное управление ЖКС» и собственниками дома № 25, мкр.Первомайский, г. Иркутска был заключен договор управления многоквартирным домом от 11.09.2015.

В соответствии с пунктом 9.1 договора, договор вступает в силу с 11.09.2015 и действует в течение 5 лет.

Службой государственного жилищного надзора Иркутской области, совместно со специалистом Комитета по управлению Свердловским округом администрации г.Иркутска 27.02.2018 проведен визуальный осмотр общего имущества собственников помещений МКД № 25, в ходе которого установлено, что на первом этаже многоквартирного дома располагаются нежилые помещения; пристрой с торца здания возле подъезда № 1 является частью указанного нежилого помещения и принадлежит на праве собственности ООО «Восток».

При осмотре выявлено, что на фасаде здания со стороны подъездов, с торцов здания собственником нежилого помещения ООО «Восток» установлены кондиционеры в границах первого этажа, согласие собственников на установку кондиционеров на фасаде здания отсутствует.

По результатам проведенной проверки Службой государственного жилищного надзора Иркутской области вынесено предостережение от 20.03.2018 № 02-86-3154/18 в адрес директора ООО «Западное управление ЖКС» о недопустимости нарушения требований жилищного законодательства и предупреждение, что в случае ненадлежащего исполнения требований жилищного законодательства директор общества будет привлечен к установленной законом ответственности.

В соответствии с протоколом внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: г.Иркутск, м/н Первомайский, д.25 от 01.05.2018, проведенного в период с 10.04.2018 по 01.05.2018, собственники помещений по вопросу 3.1 проголосовали против разрешения пользования фасадом многоквартирного дома и земельным участком, на котором расположен данный дом, являющимся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, иными лицами для установки на данном имуществе кондиционеров, холодильного и прочего технологического оборудования.

Кроме того, собственниками помещений приняты решения (вопросы 3.2 и 4): демонтировать кондиционеры, холодильное и прочее технологическое оборудование, установленные иными лицами на фасаде многоквартирного дома и земельном участке, на котором расположен данный дом, являющимся общим имуществом собственников в многоквартирном доме; наделить ООО «Западное управление ЖКС» полномочиями по представлению интересов собственников помещений во взаимоотношениях с третьими лицами (в т.ч. контролирующими, правоохранительными, судебными и иными органами власти) по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами (предоставление фасадных и торцевых стен многоквартирного дома для установки кондиционеров), а также на выдачу предписаний о демонтаже кондиционеров и подачу в суд исковых заявлений о демонтаже кондиционеров, расположенных на фасадных и торцевых стенах многоквартирного дома.

ООО «Западное управление ЖКС» на основании протокола собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 01.05.2018 направило в адрес ООО «Восток» предписание от 19.06.2018 № 2526 о демонтаже с фасада многоквартирного дома по адресу: г.Иркутск, мкр.Первомайский, д.25 кондиционеров,

холодильного и прочего технологического оборудования, принадлежащего ООО «Восток» в течение 10 дней со дня получения предписания.

Поскольку указанное предписание ООО «Восток» в добровольном порядке не исполнено, ООО «Западное управление ЖКС» обратилось в арбитражный суд с настоящими исковыми требованиями.

Арбитражный суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования, исходил из отсутствия доказательств того, что при установке спорного оборудования либо позднее ответчиком было получено согласие собственников общего имущества многоквартирного дома.

Четвертый арбитражный апелляционный суд, отменяя решение суда первой инстанции и принимая новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований, исходил из отсутствия правовых оснований для удовлетворения исковых требований.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется, в частности, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

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

В силу части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе крыши, ограждающие несущие (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и другое) и ненесущие (окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и другое) конструкции данного дома.

По смыслу статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений многоквартирного дома принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество дома, к которому относятся, в том числе, внешние стены многоквартирного дома.

Пунктом 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой

собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Восток» принадлежат на праве собственности нежилые помещения общей площадью 952,8 кв. м: номера на поэтажном плане подвала 1-12, 4а, 4б, 14-29, номера на поэтажном 1 этажа 1, 2, 5-12.

Предписание Службой государственного жилищного надзора Иркутской области о недопустимости нарушения требований жилищного законодательства в адрес ответчика не выносилось, о привлечении к ответственности он не предупреждался, в связи с чем ответчик не мог проверить его законность и обоснованность.

Протокол внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: г. Иркутск, м/н Первомайский, д. 25 от 01.05.2018, проведенного в период с 10.04.2018 по 01.05.2018, в котором речь идет о защите прав собственников помещений многоквартирного дома от иных лиц, к которым ответчик не относится, как правомерно указал суд, не наделяет истца как управляющую организацию указанными в нем полномочиями в отношении ответчика.

Судом правильно отмечено, что согласно пункта 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

Как сказано в пункте «з» части 3 статьи 25 Правил благоустройства территории города Иркутска, утвержденных решением Думы г. Иркутска от 25 декабря 2008 года № 004-20-560950/8 (далее - Правила благоустройства г. Иркутска), при содержании фасадов зданий, в том числе их отдельных конструктивных элементов, дополнительного оборудования, дополнительных элементов и устройств запрещается размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в оконных и дверных проемах, если блоки выступают за плоскость фасада здания и при этом не используются маскирующие ограждения, а также на поверхности главных фасадов здания, над тротуарами.

В соответствии со статьей 28 данных Правил благоустройства г. Иркутска наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции допускается размещать на кровле зданий, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада здания, на

дворовых фасадах здания в единой системе размещения, на лоджиях, в нишах, с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи).

Как сказано в пункте 20 статьи 105 Правил благоустройства г. Иркутска крепление к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), установка кондиционеров и спутниковых антенн не допускается без соответствующего разрешения.

Частью 1 статьи 102 Правил благоустройства г. Иркутска предусмотрена выдача разрешений администрацией города Иркутска.

В части 6 статьи 89 Правил благоустройства г. Иркутска в случае возникновения спорных вопросов в отношении благоустройства отведенной и прилегающей территории между собственниками, владельцами и пользователями земельных участков и (или) объектов недвижимости, а также их частей администрация города Иркутска в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и заключенными договорами, соглашениями принимает меры к их разрешению.

Исходя из того, что вопросы пользования, владения и распоряжения общим имуществом, находящимся в долевой собственности, урегулированы нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации, учитывая при этом, что Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 и вышеуказанные Правила благоустройства г. Иркутска являются актами публичного, а не частного права, апелляционный суд пришел к правильному выводу, что в пункте 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, в пункте 20 статьи 105 Правил благоустройства территории города Иркутска, утвержденных решением Думы г. Иркутска от 25 декабря 2008 года № 004-20-560950/8 речь идет о необходимости получения разрешения уполномоченного органа власти.

Соответственно, нарушения данных Правил приводит к возникновению спора в порядке производства по делам об административных правонарушениях (например, в качестве нарушения норм Закона Иркутской области от 30.12.2014 № 173-ОЗ), а также в порядке административного судопроизводства.

Соответственно, само по себе размещение внешних блоков кондиционеров на фасаде многоквартирного жилого 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., и не позволяет управляющей компании осуществлять демонтаж.

По результатам проверки Службой государственного жилищного надзора Иркутской истцу выдано предостережение от 20.03.2018 № 02-86-3154/18 в адрес директора ООО «Западное управление ЖКС» в котором не имеется каких-либо требований в отношении ООО «Восток». Наличие шума или вибрации надлежащими доказательствами не подтверждено, возникновение таких последствий указано как предположительное. Предписания о демонтаже внешних блоков кондиционеров не выносилось.

В соответствии с положениями статей 209, 247, 290, 304, статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, а также принимая во внимание правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в Постановлении от 12.10.2010 № 8346/10, собственники помещений и, соответственно, доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома могут использовать часть общего имущества многоквартирного дома (часть фасада), в том числе для установки систем кондиционирования.

Данная позиция подтверждена также в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 25.06.2016 № 304-ЭС16-7628.

В силу статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Установка внешних блоков кондиционеров к внесению таких изменений не приводит.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к реконструкции объектов капитального строительства установка внешних блоков кондиционеров не относится. На это же имеется ссылка в имеющемся в деле письме Администрации г. Иркутска.

Система кондиционирования фактически устанавливается внутри помещений, поскольку имеет внутренний блок, функционирующий в целях охлаждения. Согласно пункту 12 Перечня технически сложных товаров, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 10.11.2011 № 924, это сложная вещь.

Наличие в составе также внешнего блока, необходимого для отвода тепла от внутреннего блока, указывает на то, что внешний блок - это составная часть сложной вещи в смысле статьи 134 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Демонтаж спорного имущества в результате отделения внешних блоков кондиционеров приведет к тому, что система перестанет существовать как единая сложная вещь, пригодная к последующей эксплуатации и установленная в помещениях отдельного собственника, что может привести к нарушению требований статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, лишению собственника права пользования принадлежащим ему имуществом.

Как следует из части 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Решение о демонтаже внешних блоков кондиционеров одного из собственников не предусмотрено как компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в силу части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, поэтому его неисполнение ответчиком не является нарушением части 5 статьи 46 Кодекса. Кроме того, в самом решении не идет речь об ответчике как о собственнике, в нем согласно буквальному толкованию речь идет о защите прав собственников от нарушений, допущенных иными лицами, собственниками не являющимися.

При таких обстоятельствах, суд апелляционной инстанции правомерно отказал в удовлетворении заявленных исковых требований.

Нарушение норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены судебного акта, не установлено.

По результатам рассмотрения кассационной жалобы Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа приходит к выводу, что постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19 июля 2019 года по делу № A19-18807/2018 Арбитражного суда Иркутской области основано на полном и всестороннем исследовании имеющихся в деле доказательств, принято с соблюдением норм материального и норм процессуального права, в связи с чем на основании пункта 1 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит оставлению без изменения.

Руководствуясь статьями 274, 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа

ПОСТАНОВИЛ:

Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19 июля 2019 года по делу № А19-18807/2018 Арбитражного суда Иркутской области оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьёй 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

М.А. Первушина

Судьи

О.Н. Буркова

Н.П. Кушнарева