



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 19488/13

Москва

20 мая 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Маковской А.А., Козловой О.А., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление товарищества собственников жилья «Гамарника 19» о пересмотре в порядке надзора постановления Шестого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 06.11.2013 по делу № А73-762/2013 Арбитражного суда Хабаровского края.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., Президиум установил следующее.

Товарищество собственников жилья «Гамарника 19» (далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к индивидуальному предпринимателю Гульченко В.В. (далее – предприниматель) об обязанности устранить самовольное частичное переустройство функциональных нежилых помещений № 1, 2, 8 – 16 общей площадью 336,4 кв. метра, находящихся на первом этаже дома, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Гамарника, 19 (далее – спорные помещения), путем приведения этих помещений в первоначальное состояние.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Южнопортовое» (далее – общество).

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 15.04.2013 иск удовлетворен.

Постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2013 решение суда первой инстанции отменено, в иске отказано.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 06.11.2013 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций товарищество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), определяющих право товарищества на обращение в суд с иском о защите нарушенных интересов собственников помещений дома, и передать дело на новое рассмотрение в арбитражный суд, судебный акт которого отменен.

В отзыве на заявление предприниматель просит постановления судов апелляционной и кассационной инстанций оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, собственники помещений в многоквартирном жилом доме (далее – собственники), расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. Гамарника, 19, общим собранием 18.09.2008 приняли решение о создании товарищества собственников жилья, поручив ему управление имуществом дома.

В указанном доме предпринимателю принадлежат на праве собственности спорные помещения, переданные на основании договора от 18.07.2012 в аренду обществу.

Общество обратилось к товариществу с просьбой согласовать обустройство в спорных помещениях входа со стороны улицы Гамарника, однако в удовлетворении данной просьбы решением общего собрания членов товарищества от 24.11.2012 было отказано.

Между тем при обследовании фасада дома представителями товарищества было выявлено, что со стороны спорных помещений на лицевом фасаде дома в капитальной стене выполнен дверной проем (демонтаж части стены дома), заложен существовавший ранее оконный проем, оборудован вход с крыльцом на земельном участке дома с уменьшением придомовой территории.

Поскольку предприниматель отказался удовлетворить требование товарищества о приведении спорных помещений в первоначальное состояние в целях устранения нарушений в пользовании общим имуществом, товарищество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции установил, что в результате указанных действий, проведенных без согласия собственников, было изменено общее

имущество дома – капитальная стена, в которой сделан новый дверной проем и заложен оконный проем. Кроме того, на земельном участке дома, также являющемся общим имуществом, обустроено крыльцо.

При названных обстоятельствах суд пришел к выводу об обоснованности требования товарищества, направленного на защиту прав собственников по владению и пользованию общим имуществом, указав, что такие полномочия товарищества предусмотрены законом – положениями Жилищного кодекса (статьей 135, пунктами 1, 6, 7, 8 статьи 138).

Суд апелляционной инстанции, не отрицая факта нарушения ответчиком права общей собственности, не согласился с выводами суда первой инстанции об удовлетворении требований, сославшись на отсутствие у товарищества права на обращение в суд с иском по настоящему делу. При этом суд сослался на правовые позиции, изложенные в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.10.2009 № 7319/09 и от 15.12.2009 № 12537/09, отметив, что в материалах рассматриваемого дела отсутствует решение собственников о наделении товарищества полномочиями на обращение в суд с данным иском.

Вывод суда апелляционной инстанции был поддержан судом кассационной инстанции.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

Согласно части 2 статьи 40 Жилищного кодекса, 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 критериями, определенными статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса, капитальная стена фасада дома, а также земельный участок, на котором этот дом находится, являются общим имуществом.

Как установили суды, в результате неправомерных действий предпринимателя по переустройству принадлежащих ему спорных помещений в собственных целях было подвергнуто изменению общее имущество собственников квартир и иных помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, осуществленное без их согласия, что является нарушением права общей долевой собственности этих лиц.

Указанные неправомерные действия предпринимателя повлекли обращение товарищества в суд с настоящим иском. Поскольку иск обусловлен нарушением прав собственников, он был заявлен товариществом в их интересах в соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса, предусматривающей право собственника имущества требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (негаторный иск).

Правовой статус товарищества, его права и обязанности изложены в главе 13 Жилищного кодекса.

Согласно положениям пунктов 6, 7 статьи 138 Жилищного кодекса товарищество обязано обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

Пункт 2.1 устава товарищества, принятый общим собранием собственников 18.09.2008, содержит положение о том, что целью создания товарищества является совместное управление собственниками комплексом имущества многоквартирного дома, обеспечение эксплуатации этого комплекса. Основным содержанием деятельности товарищества, как следует из пункта 2.2 устава, являются сохранение и приращение общего имущества многоквартирного дома, обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества; представление общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

Таким образом, исходя из положений пунктов 6, 7 статьи 138 Жилищного кодекса, устава товарищества оно в силу возложенных на него обязанностей по надлежащему сохранению и использованию общего имущества имело право на обращение в суд с настоящим иском, а значит является надлежащим истцом по негаторному иску, заявленному в интересах всех собственников квартир и помещений, находящихся в управляемом им доме.

Поскольку нарушение права общей долевой собственности было допущено противоправными действиями одного из членов товарищества – собственника помещения в доме, при этом другие члены товарищества – решения, выражающего отказ от обращения в суд за защитой нарушенного права общей собственности, не принимали, товарищество в силу возложенных на него обязанностей вправе было обратиться в арбитражный суд с настоящим иском.

Принимая во внимание приведенные нормы права и положения устава товарищества, а также с учетом характера нарушения права общей собственности и предмета заявленного в связи с этим иска, предоставления в обоснование наличия у товарищества права на обращение в суд с

негативным иском соответствующего решения собственников не требуется.

Довод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что для обращения товарищества в арбитражный суд с иском по настоящему делу необходимо согласие собственников помещений со ссылкой на правовые позиции, изложенные в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.10.2009 № 7319/09 и от 15.12.2009 № 12537/09, является необоснованным. В рамках этих дел рассматривались требования товариществ, направленные на признание (установление) права общей собственности на помещения в доме и оспаривание наличия права индивидуальной собственности у другого лица. Поскольку настоящий спор возник в связи с нарушением права общей собственности членов товарищества и не аналогичен спору о признании права общей собственности, для инициирования которого требуется воля собственников помещений, указанные правовые позиции не подлежали применению при рассмотрении этого дела.

При названных обстоятельствах постановления судов апелляционной и кассационной инстанций нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда  
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 06.11.2013 по делу № А73-762/2013 Арбитражного суда Хабаровского края отменить.

Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 15.04.2013 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов