



14020008787411

900001161\_25089456



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело №А40-307338/19-41-2426

**Резолютивная часть решения объявлена 03.03.2020**

**Решение в полном объеме изготовлено 11.03.2020**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А., рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010, - при ведении протокола секретарем Черепковой Е.С., при участии представителей истца Малявкина В.А. по доверенности от 09.01.2020 и ответчика Копытько В.А. по доверенности от 27.01.2020, дело по иску ГБУ «Жилищник района Тверской» (ОГРН 1137746552877) к ООО «Стим» (ОГРН 1027702016440) об обязанности демонтировать вентиляцию с фасада дома, восстановлении целостности стен, 3-е лицо Мосжилинспекция, **установил:**

Истец просит суд обязать ответчика демонтировать систему вентиляции с фасада дома, восстановить целостность несущих стен в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Дегтярный пер., д. 15, к. 2.

В обоснование исковых требований истец сослался на то, что ответчик является собственником нежилого помещения площадью 279 кв. м по адресу: г. Москва, Дегтярный пер., д. 15, корп. 2. В результате обследования общедомового имущества Мосжилинспекцией составлен акт от 24.05.2019 № Рл-Ц-02490/1, которым установлено размещение вентиляционного оборудования на торцевом фасаде здания, выходящего из нежилого подвального помещения. Разрешительную документацию на размещение вентиляционного оборудования на торцевом фасаде здания ответчик не предоставил.

В судебное заседание не явилось 3-е лицо, о месте и времени судебного разбирательства извещено надлежащим образом, в связи с чем дело рассматривалось в отсутствие 3-го лица и по имеющимся в деле доказательствам в соответствии со ст. 156 АПК Российской Федерации.

Ответчик против иска возразил, сослался на то, что у истца отсутствует право на подачу иска, поскольку истец не является собственником помещений в многоквартирном доме. Истцом не указано, какие именно права и законные интересы истца или собственников помещений многоквартирного дома нарушены в результате установки системы кондиционирования на торцевом фасаде здания. При этом ответчик является собственником одного из помещений в многоквартирном доме, в связи с чем вправе использовать общее имущество дома.

Кроме того, ответчик указал, что переустройство нежилого помещения согласовано Мосжилинспекцией распоряжением от 19.07.2011 № Ц-1787-11/А111706, проектная документация предусматривала установку на торцевом фасаде здания системы кондиционирования, в акте о произведенном переустройстве и перепланировке помещений в жилом доме от 20.10.2011 указано, что все мероприятия по переустройству нежилого помещения выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов, действующих для жилых домов.

Исследовав письменные доказательства, представленные истцом и ответчиком, заслушав объяснения их представителей, суд установил, что ответчик является собственником нежилого помещения площадью 273, 9 кв. м по адресу: г. Москва, Дегтярный пер., д. 15, к. 2 (подвал, пом. I, комн. 1-6, 6а, 7-12, пом. II, ком. 1, пом. III, комн. 1, 1а, 2, 3), - что следует из выписки ЕГРП от 04.10.2019 № 77/100/169/2019-49042.

Истец ссылается на то, что 24.05.2019 Мосжилинспекцией вынесено предписание № РЛ-Ц-02490/1 о представлении в адрес инспекции протокола собрания собственников помещений многоквартирного дома с решением вопроса об использовании общедомового имущества в части размещения вентиляционного оборудования на торцевом фасаде здания, выходящего из нежилого подвального помещения, а в случае отсутствия такого протокола - принять меры к восстановлению фасада жилого дома путём демонтажа вентиляционного оборудования.

П. 1 ст. 247 ГК Российской Федерации устанавливает, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в [порядке](#), устанавливаемом судом.

В соответствии с п. 1 ст. 290 Кодекса 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.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Таким образом, наружная стена многоквартирного дома (фасад), являясь ограждающей несущей конструкцией данного дома, является общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

Ч. 2 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Кодексом и гражданским законодательством **пределах** распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, а ч. 4 ст. 36 Кодекса допускает возможность передачи объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование и **иным лицам**, но по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, и при условии, что это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которое является органом управления многоквартирным домом, относится, в частности, принятие решений о пользовании общим имуществом собственников

помещений в многоквартирном доме **иными лицами**, в том числе о **заключении договоров** на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, в силу прямого указания закона ответчик, являясь собственником помещения в многоквартирном доме и в силу этого - долевым собственником общего имущества многоквартирного дома, вправе пользоваться этим общим имуществом, в том числе и фасадом многоквартирного дома.

При этом из представленных ответчиком фотографий следует, что на фасаде многоквартирного дома установлены наружные блоки кондиционеров помимо установленных ответчиком, что свидетельствует о фактически достигнутом участниками долевой собственности соглашении об использовании фасада дома для установки на нем наружных блоков кондиционеров без какого бы то ни было отдельного решения общего собрания собственников помещений дома.

При этом из представленных ответчиком доказательств следует, что установка вентиляционного оборудования на фасаде дома произведено ответчиком с получением необходимых разрешений.

Так, в дело представлено распоряжение Мосжилинспекции от 19.07.2011 № Ц-1787-11/А111706, которым ответчику дано согласие на переустройство нежилого помещения в соответствии с представленным проектом (проектной документацией) для реализации перечисленных в распоряжении мероприятий (ремонтно-строительных работ); проектом переустройства нежилых помещений, составленным ООО «Стройстандарт ЭКС», на котором имеется отметка Мосжилинспекции, предусмотрена установка 4-х наружных блоков системы кондиционирования по наружной стене здания. Согласование установки блоков кондиционеров на стене дома произведено и ГУП ГлавАПУ Москомархитектуры, что следует из анализа объекта недвижимости для оценки возможности проведения работ, связанных с частичным изменением внешнего архитектурного облика объекта или отдельных элементов (частей) фасада или конструкций, от 24.05.2011 № 202-03-557/11-(0)-1.

В акте о произведенном переустройстве и (или) перепланировке помещений в жилом доме от 20.10.2011, составленном Мосжилинспекцией, указано, что все мероприятия по переустройству нежилого помещения выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов, действующих для жилых домов.

В соответствии со ст. 2 АПК Российской Федерации задачами судопроизводства в арбитражных судах являются защита нарушенных или оспариваемых прав и

законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, а также прав и законных интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц в указанной сфере.

Согласно ст. 4 АПК Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В ходе судебного разбирательства истец в нарушение ст. 65 АПК Российской Федерации не доказал, что использование ответчиком, который является собственником нежилого помещения в многоквартирном доме, общего имущества многоквартирного дома нарушает права и законные интересы иных собственников помещений многоквартирного дома, в связи с чем в иске суд отказывает.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 247, 290 ГК Российской Федерации, ст. 36, 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 2, 4, 65, 167-170 АПК Российской Федерации, суд

#### **Р Е Ш И Л:**

в иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

**О.А. Березова**