



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 11-КГ15-9

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 апреля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Гетман Е.С. и Романовского С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Региональной общественной организации по защите прав потребителей «Консул» по Республике Татарстан в интересах Удеевой Т.Э. к обществу с ограниченной ответственностью «Ремстройсервис» о взыскании денежных средств, компенсации морального вреда и возмещении судебных расходов

по кассационной жалобе представителя Региональной общественной организации по защите прав потребителей «Консул» Буракова А.Г. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 30 июня 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения представителей ООО «Ремстройсервис» – Зиновьевой Е.А. и Петрова Е.А., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Региональная общественная организация по защите прав потребителей «Консул» по Республике Татарстан (далее – РОО «Консул»), действуя в интересах Удеевой Т.Э., обратилась в суд с иском к ООО «Ремстройсервис» о взыскании денежных средств, компенсации морального вреда и возмещении судебных расходов.

Решением Зеленодольского городского суда Республики Татарстан от 3 апреля 2014 г. иск удовлетворен частично, с ответчика в пользу Удеевой Т.Э. взысканы денежные средства в размере [REDACTED] рубля, в счет компенсации морального вреда – [REDACTED] рублей, штраф в размере [REDACTED] рубля, судебные расходы в размере [REDACTED] рублей. С ответчика в пользу РОО «Консул» взыскан штраф в размере [REDACTED] рубля, а в доход государства – государственная пошлина в размере [REDACTED] рубля. В остальной части иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 30 июня 2014 г. решение суда отменено и по делу принято новое решение об отказе в иске.

Представителем РОО «Консул» Бураковым А.Г. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения Верховного Суда Республики Татарстан от 30 июня 2014 г. и оставления в силе решения Зеленодольского городского суда Республики Татарстан от 3 апреля 2014 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 25 марта 2015 г. истребованное дело передано для рассмотрения в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, отзыв на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При принятии обжалуемого судебного постановления судом апелляционной инстанций были допущены такие нарушения.

Судом установлено, что 14 ноября 2011 г. между ООО «Ремстройсервис» и Удеевой Т.Э. заключен договор № 49 долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Татарстан, г. [REDACTED] (л.д. 19–23).

Право собственности на квартиру [REDACTED] в доме [REDACTED] по улице [REDACTED] за Удеевой Т.Э. зарегистрировано 25 декабря 2012 г. (л.д. 15).

Истец неоднократно обращалась с заявлениями к директору ООО «Ремстройсервис» с просьбой утеплить стены, углы выступающей комнаты, так как зимой стены покрываются льдом.

Из заключения проведенной в ходе рассмотрения дела судебной экспертизы следует, что конструкция стен приобретенной истцом квартиры не соответствует по теплопроводности требованиям СНиП 23-0202003 «Тепловая защита зданий» (пункт 5.3, таблица 4). Для устранения недостатков необходимо произвести работы по утеплению наружных стен дома. Стоимость работ по устранению недостатков составляет ██████████ рубля.

Суд первой инстанции, разрешая дело и удовлетворяя частично иск, исходил из того, что выявленные в квартире Удеевой Т.Э. недостатки возникли в результате нарушений, допущенных при строительстве дома, конструкция стен квартиры не соответствует теплопроводности СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», в связи с чем обязанность по их устранению должна быть возложена на застройщика ООО «Ремстройсервис».

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции о причинах возникновения выявленных в квартире истца недостатков, однако отменил решение суда первой инстанции и принял по делу новое решение об отказе в иске, указав на то, что работы по наружному утеплению стены приведут к изменению общего имущества собственников многоквартирного дома, что возможно с согласия всех собственников помещений в доме. Поскольку такого согласия не имеется, то основания для удовлетворения иска отсутствуют.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 36 (абзац 3 части 1) Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу в многоквартирном доме относятся 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.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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 (часть 2 статья 40 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Из содержания указанных норм в их взаимосвязи следует, что согласие всех собственников помещений многоквартирного дома требуется на совершение такими собственниками действий по реконструкции, перепланировке и переустройству помещений, если в результате таких действий может произойти уменьшение общего имущества многоквартирного дома.

Согласно статье 1 (пункт 14) Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (часть 2 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации). Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (абзац 3 пункта 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения (часть 1 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации). Переоборудование жилых помещений может включать в себя установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванн, комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения (абзац 2 пункта 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Таким образом, работы по утеплению наружных стен многоквартирного дома не являются действиями по реконструкции, перепланировке и переустройству помещений, ведущими к уменьшению общего имущества многоквартирного дома, а потому вывод суда апелляционной инстанции в этой части является ошибочным.

Кроме того, в материалах дела отсутствуют доказательства того, что собственники помещений жилого дома 15 по улице Космонавтов в городе Зеленодольске возражали против проведения работ по утеплению наружных стен квартиры Удеевой Т.Э.

Более того, в протоколе судебного заседания суда апелляционной инстанции от 30 июня 2014 г. отражено, что после того, как ООО «Ремстройсервис» отказало в удовлетворении претензий жильцов по поводу утепления стен, в РОО «Консул» за защитой своих прав обратились почти все проживающие в этом подъезде (л.д. 153).

Это судом апелляционной инстанции учтено не было.

Кроме того, является ошибочным и вывод суда апелляционной инстанции о том, что истцом был избран ненадлежащий способ защиты права.

Статьей 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (часть 1). В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 данной статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2).

Как следует из материалов дела, направленная Удеевым Т.М. 4 октября 2013 г. в адрес застройщика ООО «Ремстройсервис» претензия об устранении недостатков в строительстве удовлетворена не была.

Учитывая, что требование истца об устранении строительных недостатков ответчиком выполнено не было, суд первой инстанции пришел к правильному выводу об удовлетворении заявленного требования о взыскании с ответчика денежной суммы на устранение недостатков в строительстве.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции не имелось законных оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Допущенные при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права, являясь существенными, повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Удеевой Т.Э., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 30 июня 2014 г. подлежит отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 30 июня 2014 г. отменить, оставить в силе решение Зеленодольского городского суда Республики Татарстан от 3 апреля 2014 г.

Председательствующий

Судьи