



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ12-90

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 декабря 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С. и Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Голубевой И [ ] В [ ], Зарецки Браек О [ ] Н [ ] к товариществу собственников жилья « [ ] » о возложении обязанности не чинить препятствий в восстановлении эвакуационных дверных проемов

по кассационной жалобе представителя Голубевой И [ ] В [ ], Зарецки Браек О [ ] Н [ ] – Белова Г [ ] А [ ] на определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 апреля 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителя Зарецки Браек О.Н., Голубевой И.В. - Белова Г.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения представителей «ТСЖ « [ ] » Постниковой М.В., Борисовой Г.Г., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

истцы обратились в суд с указанным иском, в обоснование заявленных требований указали, что Голубева И.В., Зарецки Браек О.Н. являются собственниками квартир [ ] и [ ], расположенных в доме [ ] по [ ].

В 2000 году дверные проемы из квартир [ ] и [ ] в доме [ ] по [ ], выходящие в подъезд дома [ ], строение [ ], были заложены кирпичом со стороны подъезда, вследствие чего владельцы указанных квартир вынуждены пользоваться запасными (черными) выходами, которые из-за узости лестничных маршей затрудняют доступ в квартиры, не позволяют занести в них крупногабаритные предметы и детские коляски, а также усложняют эвакуацию людей в случае возникновения пожара.

Действия ТСЖ [ ] по закладке дверных проемов нарушают права истцов, поскольку ограничивают их право пользования принадлежащими им жилыми помещениями.

Дело неоднократно рассматривалось судами города Москвы.

Решением Пресненского районного суда г. Москвы от 1 декабря 2009 г. исковые требования Голубевой И.В., Зарецки Браек О.Н. удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 13 апреля 2010 г. решение районного суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение в ином составе судей.

При новом рассмотрении решением Пресненского районного суда г. Москвы от 22 ноября 2011 г. исковые требования Голубевой И.В., Зарецки Браек О.Н. удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 апреля 2012 г. решение Пресненского районного суда от 22 ноября 2011 г. отменено. По делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Голубевой И.В., Зарецки Браек О.Н. отказано.

В кассационной жалобе представителя Голубевой И.В., Зарецки Браек О.Н.- Белова Г.А. ставится вопрос об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 апреля 2012 г. и оставлении в силе решения Пресненского районного суда г. Москвы от 22 ноября 2011 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 16 ноября 2012 г. кассационная жалоба представителя Голубевой И.В., Зарецки Браек О.Н.- Белова Г.А. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для удовлетворения кассационной жалобы.

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

Такие нарушения были допущены судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Голубева И.В. является собственником квартиры [ ] в доме [ ] по [ ].

Зарецки Браек О.Н. является собственником квартиры [ ] в доме [ ] по [ ].

Управление многоквартирным жилым домом [ ], строение [ ], по Романову переулку осуществляет ТСЖ « [ ] ».

В соответствии с планом застройки дом [ ] и дом [ ], строение [ ], по [ ] [ ] частично примыкают друг к другу, имея общую стену по оси 6 на поэтажных планах дома [ ], строение [ ], по [ ] (т.1, л.д. 263, 388, 391, 402-403).

Удовлетворяя исковые требования Пресненский районный суд г. Москвы пришел к выводу о возложении обязанности на ТСЖ « [ ] [ ] » не чинить истцам препятствий в восстановлении эвакуационных проемов дома.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что постановлением старшего участкового уполномоченного об отказе в возбуждении уголовного дела от 25 декабря 2010 г. установлено, что 16 декабря 2010 г. владелец квартиры [ ] в доме [ ] по [ ] обратился в ОВД по району Арбат г. Москвы с заявлением о том, что дверь из его квартиры была заварена сваркой представителями ТСЖ « [ ] [ ] ». Этим же постановлением установлено, что 17 декабря 2010 г. сотрудники ответчика заложили заваренную дверь кирпичом (т.1, л.д. 183).

Согласно письму Управления по Центральному административному округу ГУ МЧС России по Москве от 17 января 2007 г. выходы на основную лестничную клетку из помещений квартир 60, 61, 62, 63 заложены со стороны ТСЖ « [ ] [ ] ». Вторая лестница, ведущая из помещений квартир на улицу, не соответствует требованиям нормативных документов по пожарной безопасности для лестниц, предназначенных для эвакуации (т.1, л.д. 22).

Предписанием Управления по ЦАО ГУ МЧС России по Москве от 12 марта 2007 г. на ТСЖ « [ ] [ ] » возложена обязанность по восстановлению в соответствии с проектом жилого дома проемов дверей эвакуационных выходов из помещений квартир 60, 61, 62, 63 подъезда дома [ ] по [ ] (т.1, л.д. 23).

26 февраля 2007 г. УУМ ОВД по району Арбат г. Москвы составлен протокол по делу об административном правонарушении, согласно которому в третьем подъезде произведены изменения объемно-планировочных решений: заложены двери эвакуационных выходов из квартир 60-63 дома [ ] по [ ].

12 марта 2007 г. актом проверки соблюдения требований пожарной безопасности также установлено, что в нарушение требований п.п. 40, 53 Правил пожарной безопасности двери эвакуационных выходов из квартир 60-63 в доме [ ] по [ ] заложены (т.1, л.д. 25).

На основании названного акта ТСЖ [ ] [ ] [ ] [ ] привлечено к административной ответственности в виде штрафа в размере 20 МРОТ (т.1, л.д. 26).

Судом также установлено, что указанные действия надзорных органов ответчиком обжалованы не были.

Отменяя решение Пресненского районного суда г. Москвы от 22 ноября 2011 г., судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда пришла к выводу, что дом [ ], строение [ ] и дом [ ] по [ ] являются самостоятельными объектами недвижимости, что подтверждается технической документацией, представленной Центральным ТБТИ, и ответом Центрального ТБТИ, согласно которым лестничная клетка «А», примыкающая к жилому дому, расположенному по адресу: г. [ ], является помещением общего пользования только жилого дома по [ ], строение [ ].

Согласно документам БТИ на дом [ ], строение [ ], по [ ] [ ] - поэтажному плану и экспликаций по состоянию на 28 декабря 1993 г. – дверные проемы на лестничных клетках 3 и 5 этажей дома [ ], строение [ ], по [ ], ведущие из принадлежащих истцам квартир в доме [ ] отсутствуют (т. 1 л.д. 475-479).

Также судебная коллегия исходила из того, что в соответствии с документами, предоставленными БТИ заделка дверного проема в квартире [ ] санкционирована и произведена в связи с реконструкцией дома [ ], строение [ ], по [ ] (т.1, л.д. 287).

В соответствии с ответом Центрального ТБТИ в исходно-разрешительной и проектной документации на реконструкцию объекта выходы квартир [ ] и [ ] на лестничную клетку дома [ ] по [ ] [ ] в технической документации не значатся.

С указанным выводом судебной коллегии согласиться нельзя, поскольку заключение о законности или незаконности реконструкции, изменении архитектурно- планировочных решений, в том числе о закрытии дверных проемов, находится вне компетенции органов БТИ, в связи с чем документы, представленные Центральным БТИ г. Москвы без документов, содержащих сведения о характере реконструкции дома [ ], строение [ ] по [ ], и санкционирующих закладку дверных проемов, выходящих из квартир истцов, не могли быть положены

в основу судебного постановления суда кассационной инстанции, как несоответствующие требованиям ст. 59 и ст. 60 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Пресненским районным судом при рассмотрении дела не установлено, что дом [ ], строение [ ], по [ ] [ ] был реконструирован, доказательств, подтверждающих обратное, материалы дела не содержат.

Судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда не была дана оценка обстоятельству, установленному судом первой инстанции, что в соответствии с первоначальным проектом дома [ ] по [ ] для выходов из ряда квартир, расположенных в этом доме, предусмотрен подъезд дома [ ] строение [ ] по [ ] (т.1, л.д. 299-300).

Судом также установлено, что согласно распоряжению Первого заместителя Префекта ЦАО г. Москвы от 29 декабря 1993 г. № 2147р (т.1, л.д.417) утвержден акт Государственной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного комплексным капитальным ремонтом жилого дома по адресу: г. [ ] д. [ ], стр. [ ] (ранее ул. [ ] дом [ ] стр. [ ]).

Согласно п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ понятие капитальный ремонт объектов капитального строительства содержит исчерпывающий перечень работ: замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Исходя из содержания указанной нормы права при проведении капитального ремонта изменение планировки, включая закладку дверных проемов, не предусмотрено.

В соответствии с письмом Комитета по культурному наследию города Москвы от 7 апреля 2011 г. дом [ ] строение [ ] по [ ] объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) или выявленным объектом культурного наследия не является, а лишь относится к объектам, обладающим признаками объекта культурного наследия, и находится на территории объединенной охранной зоны № 19, утвержденной постановлением Правительства Москвы № 881 от 16 декабря 1997 г. (т.1, л.д. 243).

Таким образом, названным постановлением Правительства Москвы установлен порядок и характер использования территории, прилегающей к памятнику истории и культуры. В письме Москомнаследия указано, что

дом [ ] строение [ ], по [ ] в г. [ ] памятником истории и культуры не является.

В связи с чем, нельзя согласиться с выводом судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда о том, что дом [ ] и дом [ ] строение [ ] по [ ] находятся на территории объединенной охранной зоны № 19, утвержденной постановлением Правительства г. Москвы от 16 декабря 1997 г. № 881, относятся к объектам, обладающими признаками объекта культурного наследия.

В силу пункта 6 части 2 статьи 366 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в кассационном определении должны быть указаны и мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылка на закон, которым руководствовался.

Согласно статье 195 (часть 1) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным. Суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании (часть 2 названной статьи).

В соответствии с частью 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены, и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Обстоятельства дела, установленные судом, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства, законы, которыми руководствовался суд должны быть указаны мотивировочной части решения суда (часть 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В кассационной жалобе представитель истцов ссылается на нарушение судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда норм процессуального права, выразившееся в том, что в вопреки требованиям ст. 67 Гражданского процессуального кодекса РФ в определении судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда не указано, по каким мотивам суд кассационной инстанции отверг архивные документы, свидетельствующие о наличии в квартирах истцов дверных проемов, выходящих в подъезд дома [ ], строение [ ], по [ ], а также не указано оснований, по которым судебная коллегия отдала предпочтение заключению ООО «Консалт Проект», а не заключению ООО «Амада Групп».

При этом указанные заключения ООО «Амада групп» и ООО «Консалт Проект» так же как и справки Центрального БТИ, представленные ответчиком, являлись предметом исследования суда первой инстанции и им дана судом правовая оценка. Заключение ООО «Консалт Проект», предоставленное ответчиком, судом первой инстанции обоснованно не принято во внимание, поскольку, как указано в решении суда, в названном

заклучении квартиры [ ] и квартира [ ] в доме [ ], строение, [ ] по [ ] в г. [ ] не обследовались, заключение касается лишь наружной стены дома [ ], строение [ ], смежной со стеной дома [ ] по [ ].

Согласно пункту 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Выводы суда о фактах, имеющих юридическое значение для дела, не должны быть общими и абстрактными, они должны быть продемонстрированы в судебном постановлении убедительным образом, в противном случае нарушаются задачи и смысл судопроизводства.

Между тем определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда содержит противоречивые выводы.

Отменяя решение Пресненского районного суда г. Москвы, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда пришла к выводу о том, что закладка дверных проемов из квартир истцов была произведена на законном основании в результате реконструкции (т.2, л.д. 32), в то же время судебная коллегия указала, что устройство ранее заложённых проемов в несущей стене, соединяющей квартиры [ ] и [ ], расположенные в доме [ ] по [ ], и лестничные площадки дома [ ] строение [ ] по [ ] в г. [ ] ведет к изменению конструктивных элементов жилых домов (т.2, л. 33).

Также нельзя согласиться с выводом судебной коллегии об использовании общего имущества собственников помещений дома [ ], строение [ ], по [ ] в соответствии с положениями ст. 36 Жилищного кодекса РФ, поскольку как видно из решения суда первой инстанции Пресненским районным судом города Москвы рассматривались иски о восстановлении эвакуационных выходов из квартир истцов, ведущих на лестничные клетки подъезда жилого дома.

Следовательно, вывод суда кассационной инстанции о том, что правовых оснований для возложения на ТСЖ « [ ] » обязанности не чинить препятствий в восстановлении эвакуационных дверных проемов из квартир [ ] и [ ] дома [ ] по [ ] в г. [ ] не имеется, является неправильным.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ считает, что у судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда не имелось предусмотренных законом

оснований для отмены решения суда первой инстанции и вынесения нового решения об отказе в иске. В связи с чем его нельзя признать законным и оно подлежит отмене с оставлением в силе решения Пресненского районного суда г. Москвы от 22 ноября 2011 г.

Руководствуясь статьями 387, 388 и 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 апреля 2010 г. отменить, оставить в силе решение Пресненского районного суда г. Москвы от 22 ноября 2011 г.

Председательствующий

Судьи

