77RS0030-01-2020-002706-73

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ21-98-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 21 сентября 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Рыженкова А.М., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Черновой Валерии Леонидовны к ООО «МАСТЕРПРОФ» об устранении препятствий в доступе к монтажным работам по устройству теневого навеса

по кассационной жалобе Черновой В.Л. на решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 7 августа 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 ноября 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16 марта 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя Черновой В.Л. – Арефьевой Е.Ю., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя ООО «МАСТЕРПРОФ» Соболева С.В., возражавшего против доводов кассационной жалобы, представителя ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках» Шадрова А.С., оставившего вопрос об удовлетворении кассационной жалобы на усмотрение суда, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Чернова В.Л. обратилась в суд с иском к ООО «МАСТЕРПРОФ» об устранении препятствий в доступе к монтажным работам по устройству

теневого навеса, указав в обоснование заявленных требований, что на основании договора купли-продажи от 31 января 2018 г. является собственником нежилого помещения площадью 720,5 кв. м по адресу: г. [redacted], в котором в соответствии с заключенным между истцом и АНО ДО «Лингвистический детский сад» договором аренды от 1 апреля 2019 г. функционирует детский сад. Застройщиком жилого комплекса ЖК «Литератор» по данному адресу являлось ЗАО «Экспериментальный завод в Хамовниках», которое по условиям договора участия в долевом строительстве от 26 марта 2014 г. обязалось в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документации построить и передать участнику долевого строительства нежилое помещение XXVI по указанному выше адресу, имеющее назначение «детское образовательное учреждение». Проектной документацией, планом благоустройства и озеленения жилого комплекса при детском образовательном учреждении было предусмотрено устройство детской площадки, на которой помимо игровых комплексов должен был находиться теневой навес общей площадью 80 кв.м. Однако по вине застройщика теневой навес возведен не был, чем нарушены требования части 1 статьи 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», а также условия договора участия в долевом строительстве. На основании заявленной истцом претензии общество «Экспериментальный завод в Хамовниках» признал факт наличия допущенного им строительного недостатка в части отсутствия теневого навеса. Между истцом и застройщиком была достигнута договоренность о возведении навеса, о чем общество «МАСТЕРПРОФ», являющееся управляющей организацией многоквартирного дома по указанному адресу, было проинформировано письмами от 6 августа 2019 года, от 26 сентября 2019 г. и от 6 ноября 2019 г. Необходимая проектная документация была направлена в управляющую организацию 5 сентября 2019 г. Однако ООО «МАСТЕРПРОФ» чинит препятствия в монтаже данного сооружения. 3 декабря 2019 г. истец направил в адрес ответчика претензию об устранении препятствий в монтаже навеса, которая оставлена ответчиком без удовлетворения.

Решением Хамовнического районного суда г. Москвы от 7 августа 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 ноября 2020 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16 марта 2021 г. вынесенные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Черновой В.Л. поставлен вопрос об отмене судебных постановлений, как принятых с нарушением закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 2 сентября 2021 г. кассационная жалоба 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 ее подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что при вынесении судебных постановлений допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые выразились в следующем.

Как установлено судом, на основании договора купли-продажи от 31 января 2018 г. Чернова В.Л. является собственником нежилого помещения площадью 720,5 кв.м по адресу: [redacted], право собственности на которое зарегистрировано за истцом в Едином государственном реестре недвижимости 2 февраля 2018 г. (л.д. 45 – 51, 41 – 44).

Основанием приобретения указанного нежилого помещения в первоначальную собственность являлся договор участия в долевом строительстве от 26 марта 2014 г., заключенный с ЗАО «Экспериментальный завод в Хамовниках» (застройщик), которое в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документации обязалось построить и передать участнику долевого строительства нежилое помещение XXVI по указанному адресу, имеющее целевое назначение «детское образовательное учреждение». (л.д. 52 – 65).

По утверждению истца, проектной документацией, планом благоустройства и озеленения жилого комплекса при детском образовательном учреждении предусмотрено устройство детской площадки, на которой застройщик в соответствии с принятыми на себя обязательствами должен был

возвести веранду (навес), однако данное обязательство застройщиком не исполнено.

На основании претензии собственника указанного нежилого помещения Черновой В.Л. ЗАО «Экспериментальный завод в Хамовниках» предприняло попытки привести детскую площадку в соответствие с требованиями проектной документации (осуществить монтаж навеса), однако ООО «МАСТЕРПРОФ», являющееся управляющей организацией многоквартирного дома, препятствовало в установке навеса на детской площадке, мотивируя свои действия отсутствием соответствующего решения собственников помещений многоквартирного дома.

Разрешая спор и принимая по делу решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 36, 44, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что земельный участок с расположенными на нем элементами благоустройства, в том числе детской площадкой, по указанному адресу является общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, которые решения об установке теневого навеса на придомовой территории на общем собрании не принимали.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Вместе с тем на основании части 1 статьи 4 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» (в редакции, действовавшей на момент заключения договора участия в долевом строительстве от 26 марта 2014 г.) по договору участия в долевом строительстве (далее – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В силу пункта 1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ договор должен содержать определение подлежащего передаче застройщиком конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Пунктом 2.1 договора участия в долевом строительстве от 26 марта 2014 г. и приложением к нему № 1 назначение принадлежащего истцу нежилого помещения в многоквартирном доме [redacted] определено как детское образовательное учреждение (л.д. 52 – 65).

В заключении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 26 июля 2012 г. указано, что в пределах дворовой территории дома по указанному выше адресу размещена детская площадка и участок при детском образовательном учреждении (л.д. 79).

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта (ч. 2 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

План благоустройства с расположением малых архитектурных форм содержится в чертежах раздела инженерно-топографического плана, то есть в графической части.

На топографическом плане (схеме) к заключению государственной экспертизы изображена детская площадка с расположенным на ней теневым навесом (л.д. 118, 119).

Таким образом, объект долевого строительства (нежилое помещение XXVI в многоквартирном жилом доме) в соответствии с проектной документацией и договором участия в долевом строительстве от 26 марта 2014 г. должен был возводиться с детской площадкой и расположенным на этой площадке теневым навесом.

В соответствии с положениями части 1 статьи 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» 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.

В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей 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; возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ).

С учетом изложенного и исходя из того, что отсутствие навеса на детской площадке многоквартирного дома по указанному выше адресу, предусмотренного проектной документацией, является строительным недостатком, указанный недостаток в соответствии с вышеприведенными требованиями закона подлежит устранению застройщиком.

Между тем указанные положения федерального закона к возникшим отношениям сторон судом применены не были.

Вывод суда о необходимости проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса об установке теневого навеса на детской площадке является ошибочным, поскольку вопрос о возведении теневого навеса на площадке детского образовательного учреждения возник не в процессе эксплуатации принадлежащего истцу нежилого помещения, а был предусмотрен проектной документацией строительного объекта (многоквартирного жилого дома по адресу: [redacted]), и не требует согласия собственников помещений в многоквартирном доме, выраженного в форме решения общего собрания. Возведение детской площадки, предусмотренной проектной документацией, не является увеличением общего имущества многоквартирного дома, так как возведение элементов благоустройства является условием договора участия в долевом строительстве (л.д. 253 – 255).

В силу части 5 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации эксплуатация зданий, сооружений, должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Подпунктами «е» и «ж» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, предусмотрено, что в состав общего имущества включаются: земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами

озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В данном случае исходя из проектной документации и условий договора участия в долевом строительстве теневой навес на детской площадке как элемент благоустройства предусматривался изначально и при надлежащем исполнении застройщиком своих обязательств должен был войти в состав общего имущества многоквартирного дома.

В силу положений пунктов 1, 3 статьи 39 Федерального закона от 30 марта 1999 г. 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» на территории Российской Федерации действуют федеральные санитарные правила, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Соблюдение санитарных правил является обязательным для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

В момент заключения договора участия в долевом строительстве действовали СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 26 (далее – СанПиН 2.4.1.3049-13).

Пунктом 3.9 СанПиН 2.4.1.3049-13 предусматривалось, что на территориях дошкольных образовательных организаций для защиты детей от солнца и осадков на территории каждой групповой площадки устанавливают теневой навес площадью из расчета не менее 1 кв. м на одного ребенка. Для групп с численностью менее 15 человек площадь теневого навеса должна быть не менее 20 кв. м.

Обязанность установки теневых навесов на территориях дошкольных организаций закреплена и в пункте 3.2.1 ныне действующих санитарных правил СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 сентября 2020 г. № 28 (СП 2.4.3648-20).

Пунктом 5.20 Московских городских строительных норм (МГСН) 7.07-05 «Дошкольные образовательные учреждения», утвержденных постановлением правительства Москвы от 21 ноября 2006 г. № 911-ПП, предусмотрено, что зона игровой территории дошкольного образовательного

учреждения общего типа должна включать в себя теневые навесы при каждой групповой площадке площадью по 40 кв.м.

При этом в пункте 5.22 МГСН указано, что при малых и малокомплектных дошкольных образовательных учреждениях, предусматриваемых встроенными в первые этажи жилых домов или блокируемыми с жилыми домами, а также у прогулочных групп в качестве игровой территории допускается предусматривать только групповые площадки с теневыми навесами, размещаемые на придомовой территории, с необходимыми отступами от зданий и санитарными разрывами между площадками.

Таким образом, теневой навес, спроектированный при застройке жилого дома, является обязательным элементом общего имущества многоквартирного дома, служит для удовлетворения потребностей неопределенного круга лиц (собственников помещений многоквартирного жилого дома, воспитанников дошкольного образовательного учреждения), не создавая при этом каких-либо препятствий в пользовании детской площадкой собственникам помещений многоквартирного дома.

Однако названные выше обстоятельства, имеющие юридическое значение для правильного разрешения спора, не вошли в предмет доказывания, на обсуждение сторон не ставились и правовой оценки со стороны судебных инстанций по правилам, установленным статьями 67 и 71 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не получили.

Таким образом, при рассмотрении данного дела в нарушение части 2 статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом первой инстанции не были созданы условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения закона, что привело к неверному разрешению спора по существу.

Указанные нарушения, допущенные при рассмотрении дела судом первой инстанции, не были исправлены ни судом апелляционной инстанции, ни кассационным судом общей юрисдикции.

В соответствии со статьей 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений. Гражданское судопроизводство должно способствовать укреплению

законности и правопорядка, предупреждению правонарушений, формированию уважительного отношения к закону и суду.

Оспариваемые судебные постановления вышеуказанным положениям закона не соответствуют.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 7 августа 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 ноября 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16 марта 2021 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 7 августа 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 ноября 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16 марта 2021 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Хамовнический районный суд г. Москвы.

Председательствующий

Судьи