

1-инстанция: Кочнева А.Н.

2-инстанция: Акульшина Т.В., Демидова Э.Э. (докладчик), Мареева Е.Ю.

Дело № 88-6286/2020

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Москва

28 июля 2020 года

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Карцевской О.А.

судей Кислиденко Е.А., Ивановой Т.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Тютюгиной Г.В., Исаева Н.И., Гонсалес Т.С., Леоновой Л.О., Пахомовой Д.Н., Маминой С.Н., Елоховой А.В., Андропова С.В., Казановой Л.В., Борискиной Л.П., Куприяновой М.Б., Давиденко А.Н., Фахми Я.М., Артюхина Н.М., Артюхиной И.Н., Афоной Т.Е., Афоной Л.Д., Калиничева С.С., Танеевой О.Ю., Урибес С.Э., Ссориной-Чайковой В.Н., Браславской Н.Ф., Браславского С.А., Литвиновой-Ярая Л.С., Гуршумовой Э.Р., Радиной Д.Г., Скрыбиной Е.С., Глунина М.В., Сафразьян Л.Т., Гонсалес-Лопес А.Х., Любимовой О.С., Зубаревой И.Г., Вальехо-Роман К.М., Пасторе Г.Л., Мурауска Р., Рукуновой Ф.Т., Рукунова А.Н., Никитиной О.В., Никитина Д.П., Погосян А.С., Борисовой М.В., Моренко И.Г., Валева Т.Э., Добровольского С.Г., Добровольской Е.С., Марченко С.В., Трошина В.Т., Трошиной Р.Э., Морозова А.М., Тихоновой О.В., Селюгина В.К., Селюгиной Л.П., Николаевой О.Ю., Строгановой Н.М., Ореховой Е.В., Ореховой А.В., Лазутина В.Н., Лазутиной Е.В., Гавриковой Н.Н., Прокудиной Е.И., Прокудиной Н.А., Прокудина И.А., Мирошникова Ю.М., Мирошниковой Е.К., Катениной Л.А., Бобко В.И., Вальс Е.Б., Гарбуз Н.А., Брагинской А.Б., Негановой Т.Л., Сорокина В.Н., Сорокиной Л.Н., Польского Ю.И., Лагода В.Б., Вартичан Ю.В., Сафроновой Е.В., Кругловой Л.А., Арутюнян Т.С., Портнягиной В.В., Чернобельской О.А., Карпинского С.Н., Капринской О.Ф., Матвеевой Е.А., Поляновой Л.М., Астаховой О.Г., Магадова В.Р., Маркова А.Л., Замошкиной Н.А., Замошкину Т.К., Матвеевой Н.Б., Матвеева А.С., Чайкиной Е.В., Артемьевой В.В., Артемьева А.А., Матвеевой С.В., Черновой Е.Е., Черновой Е.Е., Капырина К.О., Рыбинкина Г.Л., Базалева К.Б., Дордя Д.В., Николаева З., Пановой И.Ю., Панова Н.Ю., Велиховского С.А., Велиховского К.А., Задымовой Н.М., Задымова В.В., Задымова К.В., Салатова В.В., Кузьмицкой О.Ю., Кузьмицкой М.И., Авдеенко З.А., Кузьмицкого Ю.М., Сметаниной И.Н., Берда М.А., Ягафарова А.Ф., Чернышова В.В., Ссориная-Чайкова Н.В., Спектор В.А., Набоковой М.В., Гонсалес-Лопес М.В., Горбатовской Н.И., Игнатущенко К.А., Фадеевой Н.П., Казначеевой Е.Ю., Кузнецовой Т.Ю., Берг Е.В., Рыбаковой Б.А., Капкова В.И., Гушиной Л.О., Переслегиной Е.В., Нефедова С.В., Нефедовой Н.П., Гречковой Н.А., Иванова А. Д., Оленницкой Л.П., Ковалевой И.Г..

Олейникова Р.В., Берг С.В., Серянкина С.И., Лищинской Э.М., Кузнецова Н.В., Переслегина Н.В., Переслагиной А.В., Денисова Е.Б., Бобровской Т.Г., Боровского А.И., Чернецкой Л.А., Козлова В.Е., Майзль И.М., Майор О.Б., Николаева А.А., Тепловой Я.А., Лебедевой М.Н., Вельмакиной Е.П., Поленец И.А., Храмойкина В.И., Садардинова Р.Г., Васильевой Г.В., Шелястина К.Ю., Серединской А.А., Чероусько Ф.Л., Старцевой Е.Ю., действующей от себя и за несовершеннолетнего Старцевой А.С., Ситниковой О.И., Виноградовой И.Н., Лесиной Е.А., Саблиной В.Н., Панченкова А.Ю., Цветаевой О.А., Зверевой Е.А., Черкасовой Г.П., Важдаловой А.С., Родиной Е.В., Гошко А.С., Иноземцевой З.П., Варсеговой М.Е., Фоминых С.Н., Зайцевой О.Е., Украинской Н.А., Украинской Т.А., Юдиной Н.А., Наумовой И.А., Наумова И.С., Кузнецовой Р.С., Холманских Е.Н., Галенко М.Н., Соседова А.И., Ватолиной Д.Г., Власовой Е.М., Черкасова П.Е., Маслова А.А., Масловой В.И., Савкиной Н.Н., Савкина В.Т., Петрук В.О., Петрук В.О., Положая З.Б., Борискина Л.П. действующая от имени несовершеннолетнего Борискиной Е.В., Вайсмана Г.В., Ивановой И.В., Ведышевой Г.М., Гореловой Е.Г., Гореловой А.И., Горелова Ф.И., Долиной И.Ю., Литвинчик В.П., Сулеймановой В.Л., Шишкиной М.Б., Коломлиной И.Ф., Морозова Е.Ю., Сергеевой Н.С., Пирогова С.А., Пирогова С.С., Малафеевой О.Г., Родионовой П.А., Деевой И.Д., Куклачева Д.Ю., Куклачевой В.П., Казанова В.В., Дмитриенко Ю.В., Галанцевой Н.О., Ковальчук М.В., Пахомова М.В., Авдеенко М.А., Шилова К.В., Шилова Е.В., Формозова Н.А., Часовниковой Л.В., Щеголевой Г.В., Давиденко Т.Г., Давиденко Д.А., Бамбуркина А.П., Симанова А.Н., Симановой Н.И., Сенченко А.А., Степановой Г.Ф., Степановой О.Н., Сенкевич Г.Г., Авдеенко Т.М., Щепина Н.В., Баталовой Н.Г., Шевлягиной Т.В., Щербатюк В.С., Полетаевой О.Ф., Патуиной А.В., Щербакова А.В., Кузнецовой М.Ю., Чуба Н.В., Титаевой Л.О., Титаева В.В., Хесуани Н.Д., Садовской М.В., Кузьмичева Д.Л., Марковой М.Н., Горбуновой Е.В., Емельянова В.В., Емельяновой Ф.Н., Карташевой Л.А., Алексеева А.С., Базученко Г.В., Васильевой Л.А., Хромовой Т.С., Викулиной Т.Б., Воронцовой Г.А., Звягина А.И., Лукиной П.А. Пешкун И.А., действующей от своего имени и в интересах несовершеннолетних Пешкуна Д.Е., Пешкуна К.Е., Юдина А.О., Мадорской С.Н., Кузьмичева М.Д., Смирновой Н.Л., Ойстрах Б.Д., Степанова Н.Н., Федосенковой О.Е., Горбатской Н.И., действующей в интересах несовершеннолетней Горбатовской В.А., Антоновой В.Н., Салайда В.В., Назарова Л.Н., Власовой О.К., Стишова С.С., Стишова С.М., Молоховского А.Т., Токарева А.Ю., Лузгачева А.И., Калашиневой Т.В., Чемоданова А.В., действующий от своего имени и в интересах несовершеннолетнего Чемодановой С.А., Сметаниной С.Н., Назаровой М.В., Некрасова А.А., Петроченко Н.П., Якуниной Е.Ф., Карабач С.А., Кормильчиковой И.К., Киселева В.С., Пазикова А.О., Шелягиной Е.И., Сидоровой С.В., Балханова С.Е., Полинковской М.С., Мамлеева О.Р., Пазикова Т.О., Безугловой Н.И., Шлягиной Е.И., Редькина А.В., Локтева В.П., Локтевой Т.М., Викуловой

П.С., Матешвили Н.Т., Пешкова И.Б., Булгаковой Е.Н., Кожевниковой Л.В., Перебилло Л.А., Калтур Н.К., Кременецкого С.Л., Клюкина Т.Н., Лобановой И.Ф., Морозовой Л.А., Кайстра М.В., Фомичевой О.А., Зубарева Э.В., Жариковой Н.И., Соколовой Е.Н., Булгаковой А.А., Муганцевой М.А., Вулховой Т.Б., Литинского Ю.С., Литинской А.Ф., Литинской Е.С., Ольхова Б.О., Лобачевой Э-Х.Ш., Плужниковой Н.Г., Гареева Р.Н., Рубан Р.А., Сташевского В.Т., Кляхандлер Р.С., Кляхандер Л.А., Гавриловой Т.А., Плужникова Н.Г., действующая от имени несовершеннолетнего Григорьева Д.А., Иванова А.А., Дмитриева А.В., Беляева А.А., Исаевой М.В., Исаевой А.Н., Суржиковой Т.А., Суржикова С.Т., Кураповой А.Н., Васильева О.В., Васильева В.Ф., Васильева Д., Черных С.В., Козловой Л.В., Козлова А.Г., Жарковской Е.В., Устюжанина В.В., Пушкиной А.Е., Куприянова С.В., Лаврова Д.А., Лаврова А.Д., Баранова А.В., Барановой Э.А., Махотиной Н.В., Момот С.Я., Вершининой Н.М., Зубкова С.В., Зубковой И.С., Зубкова А.С., Блохиной А.Е., Михайловой В.С., Конча Е.В., Конча В.В., Рахимбердиева А.М., Сараниной Т.А., Безугловой Н.И., Ватулиной Л.М., Костылева В.В., Костылевой Н.Н., Егоровой Е.Ю., Савичевой Л.А., Шабурова Н.В., Машовец Т.А., Бжезовского М.М., Нагайцевой Т.П., Шабуровой М.Н., Тимановой М.О., Паниной Д.В., Серегинной А.М., Лобановой М.А., Стрелы В.В., Маджаровой Т.Б., Ершова А.И., Ждановой Е.И., Тихомировой М.А., Розина Л.М., Нури С.С., Сибирко А.М., Варсеговой М.Е., Лупашко-Стальского И.П., Троновой И.М., Елифанова В.В., Ершовой Н.П., Дьяконовой Н.А., Александрова Г.Д., Безугловой Н.И. к Департаменту городского имущества города Москвы, Правительству города Москвы о признании многоквартирного жилого дома неделимой вещью, о признании корпусов жилого дома составными частями неделимой вещи (№2-2/2018)

по кассационным жалобам представителя истцов Вальехо-Роман Кармэн Мануэльевны, Вартичяна Юрия Всеволодовича, Казанова Валерия Владимировича, Гошко Андрея Сергеевича, Елоховой Анны Валерьевны, Баталовой Натальи Григорьевны, Зубков Александра Сергеевича, Добровольского Сергея Гавриловича, Долиной Ирины Юрьевны, Пахомовой Дарьи Николаевны, Фахми Ясмин Мохамедовны, Серединской Александры Алексеевны, Николаевой Ольги Юрьевны по доверенности Ефимовой Елены Игоревны и по кассационной жалобе представителя Спарроу Джонатана Далримпла по доверенности Павловой Татьяны Александровны на решение Гагаринского районного суда города Москвы от 06.07.2018 и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30.10.2019.

Заслушав доклад судьи судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции Кислиденко Е.А., объяснения представителя Ефимовой Е.И., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Коломеец К.С., возражавшей против

удовлетворения жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции

**у с т а н о в и л а:**

истцы, обратившись в суд с иском, указали, что весной 2015 в ходе проведения публичных слушаний по актуализации проекта межевания квартала Гагаринского района № 2620 жителям и собственникам квартир семикорпусного многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Строителей, д. 6 стало известно, что их жилой дом представляет собой не единый объект недвижимого имущества, как они полагали, а семь отдельных многоквартирных жилых домов, разбитых по корпусам. Жителям было предложено актуализировать проект, определив придомовой территорией не прямоугольник, общей площадью 3,7 га, а пятно застройки каждого корпуса, которые составляют в совокупности 75,8 соток, а также согласиться на формирование во дворе дома самостоятельных участков, подлежащих использованию под застройку. В ответ на обращения жителей главой Управы сообщено, что отсутствуют протоколы общего собрания собственников помещений многоквартирных домов с 1 по 7 корпус, которые позволят принять решение по объединению земельных участков. Департамент городского имущества города Москвы тоже сослался на то, что решить вопрос можно предоставлением протоколов общих собраний собственников, либо подписей большинства собственников помещений в многоквартирных домах. Представленные протоколы общего собрания собственников многоквартирного дома № 6 по ул. Строителей не устроили указанные органы по причине представления протокола собственников помещений дома, которого не существует. Жители дома лишены возможности самостоятельно выбрать управляющую компанию и заключить с ней договор по причине того, что органы местного самоуправления требуют заключения договора на коммунальное обслуживание именно от совета каждого из семи домов, тогда как дом по сути один. Письмами государственных органов подтверждена правомерность существования семи домов. Распоряжением № 3478 от 24.10.2008 Департамента земельных ресурсов города Москвы утвержден проект разделения жилых кварталов города Москвы, согласно которому дому 6 по ул. Строителей отводится земельный участок № 8, площадью 3,101 га, часть территории участка подлежала обременению сквозным проездом, реализовать данный проект не представляется возможным, так как единого жилого дома в настоящий момент юридически не существует. Дом № 6 по ул. Строителей относится к серии уникальных элитных позднесталинских кирпичных домов и входит в единый архитектурный жилой комплекс «Красные дома», построенный в 1953- 1954 годах. Данные дома первично учтены как корпуса с 12 по 18 по Боровскому шоссе. В соответствии с актами государственной приемки техническая приемка зданий производилась с конца 1953 по 1954 годы поэтапно.

Первичным планом были предусмотрены отдельно стоящие дома, затем архитектурный план доработан, дома соединены арками, отделка фасадов осуществлялась по окончании строительства всех корпусов дома. Фактически и технически корпуса с 1 по 7 едины. Над соединяющими корпуса арками расположены жилые квартиры. Корпуса имеют единую общую кровлю, выполненную из одного материала, системы отопления, водоснабжения, канализации каждого из корпусов дома едины и неразделимы. По проекту межевания квартала, утвержденному в 2008 году, дом значится как единый объект, ему присвоен один номер. Согласно проекту дом являлся единым зданием, единым объектом недвижимости, как и единый земельный участок под ним. По техническому паспорту от 2010 года дом признан единым объектом. Здание - это результат строительства, представляющий собой строительную систему, сети инженерно-технического обеспечения дома № 6 едины. Здание является разновидностью строения, а строение - это здание или дом, состоящий из одной или нескольких частей, как единое целое. Также здание характеризуется единым фундаментом, между частями имеется общая стена здание имеет общее назначение, при строительстве использован однородный материал стен, здание имеет единое архитектурное решение. В соответствии с актом экспертного исследования объект, жилой дом № 6, соответствует признакам единства здания, поскольку здание имеет единый фундамент, общую кровлю, общий подвал, единый чердак, фасад выполнен в едином архитектурном стиле, каждый из корпусов имеет общую единую стену, электроснабжение осуществляется от двух щитовых, отопление и водоснабжение осуществляется от ТЭЦ с одним вводом в здание, как и газоснабжение здания. Жители дома неоднократно обращались в государственные органы для восстановления единства дома в целях последующей реализации права оформления придомовой территории, но не смогли получить положительного результата. Признание корпусов единым объектом позволит получить кадастровый паспорт на единый дом и оформить в собственность единый земельный участок, исторически находившийся в пользовании жильцов многоквартирного дома.

Истцы полагают, что как собственники, они не смогут осуществлять принадлежащие им полномочия в полном объеме, тогда как ответчики являются уполномоченными представителями от имени города Москвы, которые осуществляют правомочия собственника в отношении жилых и нежилых помещений в каждом из корпусов жилого дома 6 по ул. Строителей. Публичные слушания, в ходе которых они узнали о нарушении своих прав, были организованы Департаментом городского имущества города Москвы. 19.12.2015 состоялось еще одно собрание многоквартирного жилого дома по ул. Строителей, д. 6, корп. 1-7, которым путем заочного голосования утвержден ряд вопросов, в том числе, и по утверждению статуса дома - единого 21-го подъездного 8-этажного строения. Государственная жилищная инспекция города Москвы по ЮЗАО сообщила,

что решение, принятое на общем собрании 19.12.2015, не порождает правовых последствий, так как собрания должны проводиться в каждом из семи домов. То есть собственники дома не могут выражать общее мнение по вопросам жизни дома, в том числе, по установке шлагбаумов, сложившаяся ситуация нарушает их права на внесение справедливой и обоснованной оплаты услуг ЖКХ, поскольку управляющая компания требует установления счетчиков тепловой энергии для каждого из корпусов МКД, прав жителей на проведение капитального ремонта. В этой связи просили суд признать единым неделимым объектом недвижимого имущества (неделимой вещью) многоквартирный жилой дом № 6 по ул. Строителей в городе Москве; признать объекты недвижимого имущества с кадастровыми номерами 77:06:0001004:1020, 77:06:0001004:1021, 77:06:0001004:1022, 77:06:0001004:1023, 77:06:0001004:1024, 77:06:0001004:1025, 77:06:0001004:1026 составными частями единого неделимого объекта недвижимого имущества (составными частями неделимой вещи) многоквартирного дома № 6 по ул. Строителей (город Москва).

Решением Гагаринского районного суда города Москвы от 06.07.2018, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30.10.2019, в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационных жалобах представитель истцов Вальехо-Роман К.М., Вартичяна Ю.В., Казанова В.В., Гошко А.С., Елоховой А.В., Баталовой Н.Г., Зубкова А.С., Добровольского Сергея Гавриловича, Долиной Ирины Юрьевны, Пахомовой Д.Н., Фохми Я.М., Серединской А.А., Николаевой О.Ю. по доверенности Ефимова Е.И. просит отменить принятые судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В кассационной жалобе представитель лица, не привлеченного к участию в деле, Спарроу Д.Д. по доверенности Павлова Т.А. просит отменить принятые судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, в судебное заседание не явились, руководствуясь ч. 5 ст. 379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, проверив по правилам ст. 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобах, законность судебных постановлений, судебная коллегия находит основания для отмены оспариваемых судебных постановлений.

Согласно положениям ст. 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются

несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм права.

Такие нарушения были допущены судами обеих инстанций при разрешении настоящего спора.

В силу ч. 1 ст. 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно пунктам 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003 № 23 "О судебном решении" решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

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 (ст.ст. 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Оспариваемые судебные постановления вышеуказанным требованиям закона не отвечают.

Как установлено и следует из материалов дела, истцы являются собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Строителей, д. 6, корп.1, корп. 2, корп. 3, корп. 4, корп. 5, корп. 6, корп. 7.

Жилому восьмизэтажному дому - корпус 1 дома 6 по ул. Строителей в 2012 году присвоен кадастровый номер 77:06:0001004:1020, дом введен в эксплуатацию в 1954, его площадь составляет 6 293,6 кв.м., имеет 69 квартир (л.д. 96-102 т. 2).

Жилому восьмизэтажному дому - корпус 2 дома 6 по ул. Строителей присвоен кадастровый номер 77:06:0001004:1021, дом введен в эксплуатацию в 1954 году, его площадь составляет 6 477 кв.м., имеет 79 квартир (л.д. 103-110 тома 2).

Жилому восьмизэтажному дому - корпус 3 дома 6 по ул. Строителей присвоен кадастровый номер 77:06:0001004:1022, дом введен в эксплуатацию в 1954 году, его площадь составляет 6 007,8 кв.м., имеет 79 квартир (л.д. 111-117 тома 2).

Жилому восьмизэтажному дому - корпус 4 дома 6 по ул. Строителей присвоен кадастровый номер 77:06:0001004:1023, дом введен в эксплуатацию в 1954 году, его площадь составляет 6 508,7 кв.м., имеет 64 квартиры (л.д. 118-123 тома 2).

Жилому восьмиэтажному дому - корпус 5 дома 6 по ул. Строителей присвоен кадастровый номер 77:06:0001004:1024, дом введен в эксплуатацию в 1954 году, его площадь составляет 6 078,1 кв.м., имеет 79 квартир (л.д. 124-129).

Жилому восьмиэтажному дому - корпус 6 дома 6 по ул. Строителей присвоен кадастровый номер 77:06:0001004:1025, дом введен в эксплуатацию в 1954 году, его площадь составляет 6 416,3 кв.м., имеет 79 квартир (л.д. 130-135 тома 2).

Жилому восьмиэтажному дому - корпус 7 дома 6 по ул. Строителей присвоен кадастровый номер 77:06:0001004:1026, дом введен в эксплуатацию в 1954 году, его площадь составляет 6 405,6 кв.м., имеет 68 квартир (л.д. 136-142 тома 2), (л.д. 139-156 тома 6).

При этом, как следует из выписки из ЕГРН, ранее каждый из указанных домов имел иной самостоятельный регистрационный номер.

Согласно ответу ДГИ города Москвы от 24.03.2016 № ДГИ-ЭГР-8676/16-1, адреса: город Москва, ул. Строителей, д. 6, корп. 1, д. 6 корп. 2, д. 6, корп. 3, д. 6 корп. 4, д.6 корп. 5, д. 6 корп. 6, д. 6 корп. 7 зарегистрированы в адресном реестре города Москвы в установленном порядке на основании распоряжения префекта ЮЗАО № 2036-РП от 22.09.2005.

В обоснование своих доводов истцами представлены выписки из ЕГРН, копия протокола публичных слушаний 28.05.2015, копия протокола попытки проведения общего собрания корпусов с 1 по 7 от 2015; копия протокола общего собрания от 19.09.2015, обращения в государственные органы и ответы на обращения, ответы на обращения ГКУ «ИС Гагаринского района города Москвы», копии актов государственной поэтапной (отдельно по каждому корпусу) приемки зданий, распоряжения об утверждении проектного задания, план выдержки из проекта межевания территории 2008 года, копия акта экспертного исследования ООО «Экспертно-юридического центра «Русгарант»; сведения о собственниках помещений, паспорт домовладения 2004, фотоизображения, копия листа голосования, копия паспорта готовности дома и придомовой территории (строение по ул. Строителей, д. 6) к осенне-зимней эксплуатации 2017-2018.

Согласно ответу Департамента городского имущества г. Москвы от 24.03.2016 в соответствии с архивным материалом первичная инвентаризация спорных объектов была проведена по состоянию на 1954 год, нумерация квартир в каждом корпусе начиналась с квартиры 1, что позволило рассматривать каждый корпус как самостоятельный объект, поэтому техническая документация (поэтажные планы и экспликации) были составлены на каждый корпус отдельно.

Из ответа Управы Гагаринского района г. Москвы от 28.01.2016 на обращение Фахми Я.М. по вопросу выбора совета дома следует, что в 1954 году при инвентаризации была составлена техническая документация на 7 строительных корпусов по указанному адресу, начинающейся с квартиры



№ 1 по каждому корпусу, отдельные технические паспорта на каждый корпус составлены в 1998-1999 годах с целью приведения в соответствие паспорта, экспликации, поэтажных планов.

Согласно базе МосГорБТИ в 1998 году спорный объект был разделен на 7 корпусов. Адреса согласованы ГУП «ГлавАПУ», утверждены Распоряжением Префекта ЮЗАО г. Москвы от 22.09.2005 № 2036-РП и зарегистрированы в адресном реестре зданий и сооружений города Москвы, совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким домам.

Ответ Префектуры ЮЗАО г. Москвы от 08.02.2016 на обращение Фахми Я.М. по вопросу разделения многоквартирных домов на отдельные корпуса также подтверждает указанные обстоятельства, как и ответ Управы Гагаринского района города Москвы.

Из материалов дела также следует, что жители обращались в ГБУ «Жилищник Гагаринского района» города Москвы и Управу района по вопросу работы обслуживающей компании, в ГКУ «ИС Гагаринского района города Москвы» по вопросу проведения общего собрания многоквартирного дома и избрания совета многоквартирного дома, к заместителю мэра в Правительстве города Москвы, Префекту ЮЗАО города Москвы, Главе Управы Гагаринского района города Москвы, руководителю Профсоюзного ТБТИ, руководителю ГУ «ИС ЮЗАО», руководителю ГКУ «ИС Гагаринского района города Москвы» по вопросу внесения «Красных домов» как единого комплекса в программу капитального ремонта МКД в городе Москве, исправлении документов БТИ и признании каждого из «Красных домов» единым домом; в Префектуру ЮЗАО города Москвы по вопросу разделения многоквартирных домов на отдельные корпуса, в Управу Гагаринского района г. Москвы; к депутату Московской городской думы Губенко Н.Н. по вопросу о признании дома единым; к Мэру, Совету депутатов Гагаринского района города Москвы, начальнику Мосжилинспекции, к ГУ «ИС Гагаринского района», ОАО «ДЕЗ Гагаринского района» по вопросу реализации капитального ремонта; в Москомархитектуру по вопросу разработки и утверждению проекта межевания территории квартала и переадресации жилых домов; в Мосжилинспекцию и ГБУ «Жилищник Гагаринского района города Москвы» о предоставлении протоколов общих собраний собственников МКД и договоров управления с обслуживающей организацией; в Префектуру ЮЗАО города Москвы по вопросу включения многоквартирных домов в программу капитального ремонта; в Управление Президента Российской Федерации по работе с обращениями граждан и организаций с просьбой о помощи в осуществлении самоуправления своим домом; в Москомархитектуру по вопросу разработки проекта межевания территории квартала.

Из ответов государственных органов усматривается, что жильцам дома неоднократно разъяснялось право на проведение общего собрания собственников помещений каждого из семи корпусов дома 6 по

ул. Строителей в городе Москве по вопросу объединения корпусов многоквартирного дома и по вопросу объединения земельных участков.

26.11.2015 состоялась попытка проведения общего собрания собственников помещений по адресу: г. Москва, ул. Строителей, д. 6, корп. 1-7, явка на которое составила 6,004 % голосов от общего числа собственников помещений дома.

Согласно протоколу общего собрания в заочной форме, проведенного с 27.11.2015 до 15.12.2015, в голосовании приняли участие 452 собственника, обладающие 0,58648 долей по вопросу утверждения положения о совете дома, срока полномочий совета дома, избрании совета, передачу полномочий совету при заключении договора управления, избрание способа управления - управление управляющей компанией, управление ГБУ «Жилищник Гагаринского района», утверждении платы за содержание и текущий ремонт, заключения договора управления сроком на 1 год, утверждения схемы размещения шлагбаумов, установления финансирования за счет добровольных взносов автовладельцев, предоставления полномочий совету дома на представление интересов собственников помещений по вопросу установке/демонтажу шлагбаумов, организации движения транспорта, обеспечении доступа транспорта, права разработки и утверждения Положения о порядке въезда/выезда и движения транспортных средств на внутривортовых и междворовых территориях домов, осуществлять все необходимые юридические действия для подтверждения статуса единого дома, об установлении границ придомовой территории предоставлении права голосовать удаленно, представляя решение собственника на электронный адрес, определен порядок уведомления о принятых решениях и будущих собраниях.

По 16 вопросу повестки дня собственники помещений корпусов 1-7 д. 6 по ул. Строителей решили поручить избранному Совету МКД д. 6 самостоятельно или совместно с Советом МКД д. 4 корпуса 1-7, по ул. Строителей, осуществлять все необходимые фактические и юридические действия, в том числе, представлять интересы собственников во всех государственных органах, в судах, во всех иных организациях и учреждениях всех форм собственности, в целях подтверждения статуса многоквартирного д. 6, корпуса 1-7, как единого 21-подъездного, 8-этажного дома.

Между тем из указанного решения, как указал суд первой инстанции, не следует, что собственниками помещений принято решение об объединении 7 корпусов жилого дома в единый недвижимый объект, в том числе объединении общего имущества каждого из корпусов многоквартирного дома.

Таким образом, суд первой инстанции, разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, исходил из того, что отсутствует нарушение прав истцов, связанных с формированием земельного участка под каждым из семи корпусов, поскольку из материалов дела, ответов государственных органов, следует, что при проведении публичных слушаний

жители высказались за корректировку границ земельных участков 7 и 8, определенных проектом межевания для эксплуатации жилых домов 6 корп. 1-7 и 4 корп. 1-7, об объединении земельных участков, определенных для каждого корпуса, в связи с чем в заключении по результатам публичных слушаний Окружной комиссией по вопросам градостроительства и застройки при Правительстве Москвы, в ЮЗАО Департаментом городского имущества города Москвы учтены замечания и предложения участников публичных слушаний, проект межевания доработан, дому 6 корпуса 1,2,3,4,5,6,7 выделен земельный участок, площадью 3,684 га.

Кроме того, суд первой инстанции, руководствуясь положениями ст. ст. 130, 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в п. 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пришел к выводу, что дом № 6 еще при строительстве не представлял собой единый объект, поскольку после принятия домов (каждого корпуса отдельно) в эксплуатацию с момента постройки они были поставлены на учет, как отдельные корпуса, учтены органом, осуществляющим инвентаризацию объекта, как самостоятельные объекты недвижимости, в отношении них составлены технические паспорта в отношении каждого здания, в связи с чем соответствующим образом, в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о семи объектах недвижимости. А поэтому, исходя из прямого указания статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в отсутствие названной регистрации такая совокупность вещей не является единым недвижимым комплексом.

То есть суд первой инстанции, отказывая в иске, сослался на то, что корпус 1, корпус 2, корпус 3, корпус 4, корпус 5, корпус 6, корпус 7 дома 6 по ул. Строителей в городе Москве не являются составными частями единого неделимого недвижимого объекта.

Суд апелляционной инстанции, проверяя законность и обоснованность решения районного суда, согласился с тем, что отсутствуют основания для признания спорного многоквартирного дома № 6 по ул. Строителей в городе Москве единой (неделимой вещью).

Между тем с принятыми судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Лицами, участвующими в деле, являются стороны, третьи лица, прокурор, лица, обращающиеся в суд за защитой прав, свобод и законных интересов других лиц или вступающие в процесс в целях дачи заключения по основаниям, предусмотренным статьями 4, 46 и 47 ГПК РФ, заявители и другие заинтересованные лица по делам особого производства (ст. 34 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Частью 1 ст. 43 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне

истца или ответчика до принятия судом первой инстанции судебного постановления по делу, если оно может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству лиц, участвующих в деле, или по инициативе суда. Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, пользуются процессуальными правами и несут процессуальные обязанности стороны, за исключением права на изменение основания или предмета иска, увеличение или уменьшение размера исковых требований, отказ от иска, признание иска или заключение мирового соглашения, а также на предъявление встречного иска и требование принудительного исполнения решения суда. О вступлении в дело третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, выносится определение суда.

При подготовке дела к судебному разбирательству судья разрешает вопрос о вступлении в дело соистцов, соответчиков и третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора, а также разрешает вопросы о замене ненадлежащего ответчика, соединении и разъединении исковых требований (п. 4 ч. 1 ст. 150 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.06.2008 № 11 "О подготовке дел к судебному разбирательству", состав лиц, участвующих в деле, указан в статье 34 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Возможность участия тех или иных лиц в процессе по конкретному делу определяется характером спорного правоотношения и наличием материально-правового интереса. Поэтому определение возможного круга лиц, которые должны участвовать в деле, начинается с анализа правоотношений и установления конкретных носителей прав и обязанностей. С учетом конкретных обстоятельств дела судья разрешает вопрос о составе лиц, участвующих в деле, то есть о сторонах, третьих лицах - по делам, рассматриваемым в порядке искового производства; заявителях, заинтересованных лицах - по делам особого производства и по делам, вытекающим из публичных правоотношений, а также об участниках, содействующих рассмотрению дела, - представителях сторон и третьих лиц, экспертах, специалистах, переводчиках, свидетелях.

В нарушение указанных норм процессуального закона и разъяснений по их применению Пленума Верховного Суда Российской Федерации суду первой инстанции с учетом заявленных истцами требований о признании многоквартирного дома неделимой вещью, признании корпусов жилого дома составными частями неделимой вещи, характера спорных правоотношений и его субъектов следовало рассмотреть вопрос о привлечении в качестве третьих лиц всех остальных собственников квартир, находящихся в корпусах 1-7 дома № 6 по ул. Строителей. Однако этот вопрос судом первой инстанции разрешен не был, несмотря на то, что решение по заявленным

исковым требованиям затрагивает интересы всех собственников помещений корпусов жилого дома.

Более того, как следует из материалов дела и не отрицалось истцами, собственники жилых помещений, находящихся в корпусе 7, возражают против объединения домов-корпусов в один единый многоквартирный дом.

Суд апелляционной инстанции допущенные судом первой инстанции названные нарушения норм процессуального права не устранил.

В ст. 133 Гражданского кодекса Российской Федерации дано понятие неделимой вещи - это вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются (ч.2).

Согласно ст. 133.1 недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Из приведенных правовых норм следует, что составная часть единого недвижимого комплекса не является самостоятельным объектом недвижимости и не может иметь самостоятельную юридическую судьбу.

Таким образом, для правильного разрешения настоящего дела суду надлежало установить обстоятельства, имеющие существенное юридическое значение, а именно: является ли каждый корпус дома № 6 самостоятельным объектом, т.е. домом отдельно стоящим, имеющим свою инфраструктуру или же каждый корпус - это составная часть единого неделимого дома № 6 по ул. Строителей в городе Москве.

В соответствии с ч. 2 ст. 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических

обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел.

Согласно ч.2 ст.56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Совокупность обстоятельств, имеющих значение для дела, определяется судом исходя из норм материального права, подлежащих применению, с учетом основания иска, доводов и возражений сторон.

В силу положений статей 67, 71, 195 - 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд обязан исследовать по существу все фактические обстоятельства и не вправе ограничиваться установлением формальных условий применения нормы, а выводы суда о фактах, имеющих юридическое значение для дела, не должны быть общими и абстрактными, они должны быть указаны в судебном постановлении убедительным образом со ссылками на нормативные правовые акты и доказательства, отвечающие требованиям относимости и допустимости, в противном случае нарушаются задачи и смысл судопроизводства, установленные статьей 2 названного Кодекса.

При разрешении настоящего спора данные положения закона судами не соблюдены.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с ним согласился суд апелляционной инстанции, сослался на то, что признаки архитектурного и строительного единства, как то: единый фундамент дома; общая кровля, единый проходной чердак; единый проходной подвал; арки с квартирами над ними, соединяющие корпуса; общие стены между корпусами; единые неразделимые системы; однородный материал стен; единое архитектурное решение не являются доказательствами существования единого многоквартирного жилого дома.

При этом суд апелляционной инстанции в своем определении сослался на то обстоятельство, что спорный объект, дом № 6 по ул. Строителей, в 1998 году разделен на 7 корпусов, что следует из базы МосГорБТИ.

Кроме того, истцы в ходе разрешения спора последовательно указывали на то, что жилой дом, находящийся по адресу: г. Москва, ул. Строителей, д. 6, корп. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, ранее являлся единым объектом капитального строительства, т.е. неделимой вещью.

В подтверждение данных доводов истцами представлено заключение специалиста ООО «Экспертно-юридического центра «Русгарант», поддержавшего свои выводы, будучи допрошенным в суде, из которого следует, что здание (жилой дом), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Строителей, д. 6, корп. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, является единым объектом капитального строительства в соответствии с действующими правовыми актами; корпуса 1- 7 здания не являются отдельными объектами капитального строительства (зданиями) в соответствии с действующими

правовыми актами и строительными нормами и правилами; техническая эксплуатация корпусов 1-7 здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Строителей, д. 6, как 7 отдельно стоящих объектов капитального строительства (зданий) в соответствии с действующими правовыми актами и строительными нормами и правилами невозможна; техническая эксплуатация корпусов 1-7 данного здания как единого объекта возможна в соответствии с действующими правовыми актами и строительными нормами и правилами; здание (жилой дом), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Строителей, д. 6, корп. 1, 2,3,4,5,6,7, должно состоять на учете БТИ как единый объект.

В силу положений ст. 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами являются объяснения сторон и третьих лиц, показания свидетелей, письменные и вещественные доказательства, аудио- и видеозаписи, заключения экспертов.

Согласно ч. 1 ст. 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Между тем в нарушение указанных норм права суды отказали в удовлетворении ходатайства о назначении и проведении по делу строительно-технической экспертизы, тем самым не установили юридически значимые обстоятельства, относящиеся к предмету доказывания по настоящему спору.

При таких обстоятельствах судебные постановления нельзя признать законными и обоснованными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит разрешить спор в строгом соответствии с нормами процессуального и материального права.

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции, руководствуясь ст.ст. 379<sup>6</sup>, 390, 390<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

**о п р е д е л и л а :**

решение Гагаринского районного суда города Москвы от 06.07.2018 и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30.10.2019 отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции, в ином составе суда.

Председательствующий

Судьи

Второй кассационной  
общей юрисдикции  
прокуратуры  
печатью  
подпись

