

Решение по гражданскому делу - апелляция

Дело № 33-1707/2022

2-1438/2021

Председательствующий: Кириенко ИС

55RS0005-01-2021-001922-48

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Омск

7 апреля 2022 года

Судебная коллегия по гражданским делам Омского областного суда в составе:

председательствующего Цериградских ИВ,

и судей Дьякова АН, Дзюбенко АА,

при секретаре Овчинниковой ЕО

при подготовке и организации судебного процесса помощником судьи Васиной НН,

рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Дьякова АН гражданское дело № <...> по иску Яковлева ДД, Комарова ДА, Щукиной ЮС, Щукина СА к Дорофееву ВН, Колмогорову ДВ, Суворовой ИВ, Акобяну ВЛ, Акобян СГ, Романцовой Л., Вагнеру ИП о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, возложении обязанности по демонтажу ворот с калиткой, демонтажу металлических ограждений с калитками,

по апелляционной жалобе Дорофеева В. Н. на решение Первомайского районного суда города Омска от 22 октября 2021 года, которым постановлено:

«Исковые требования Яковлева Д. Д.ча, Комарова Д. А., Щукиной Ю. С., Щукина С. А. к Дорофееву В. Н., Колмогорову Д. В., Романцовой Л. А. удовлетворить частично.

Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, <...>, оформленное протоколом от 19 октября 2020 года:

- по вопросу №5 в части закрепления права общей долевой собственности на калитку и ворота за собственниками, участвующими в финансировании устройства калитки и ворот;

- по вопросу №7 о разрешении Дорофееву В. Н. осуществления благоустройства внешней территории дома.

Обязать Дорофеева В. Н. в месячный срок со дня вступления решения в законную силу демонтировать расположенное на территории земельного участка с кадастровым № <...> металлическое ограждение с калитками, расположенное относительно квартир №№ <...> многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, <...>.

Обязать Романцову Л. А. в месячный срок со дня вступления решения в законную силу демонтировать расположенное на территории земельного участка с кадастровым № <...> металлическое ограждение с калиткой, расположенное относительно <...> многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, <...>.

В остальной части иска отказать.

В удовлетворении иска к Суворовой И. В., Акобян В. Лёвовичу, Акобян С. Г., Вагнеру И. П. отказать».

установила:

Яковлев Д. Д.ч, Комаров Д. А., Щукина Ю. С., Щукин С. А. (далее по тексту Яковлев ДД, Комаров ДА, Щукина ЮС, Щукин СА) обратились в суд с иском к Дорофееву В. Н., Колмогорову Д. В., Суворовой И. В., Акобяну В. Лёвовичу, Акобян С. Г., Романцовой Л. А., Вагнеру И. П. (далее по тексту Дорофееву ВН, Колмогорову ДВ, Суворовой ИВ, Акобяну ВЛ, Акобян СГ, Романцовой Л., Вагнеру ИП) об оспаривании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее по тексту МКД), возложении обязанности по демонтажу ворот с калиткой, демонтажу металлических ограждений с калитками, указывая в обоснование требований, что они являются собственниками квартир в МКД № <...> по <...> в г. Омске. 12.10.2020г. они были извещены о проведении общего собрания собственников помещений МКД. В результате проведения собрания в заочной форме было принято решение об установке металлических ворот и калитки, о благоустройстве территории дома. Установка металлических ворот и калитки, а также установка металлических ограждений с соответствующим фактическим выделением части земельного участка в собственность собственников квартир № <...>, то есть Дорофеева ВН и Романцовой ЛА, нарушает права истцов как сособственников общего земельного участка. Дорофеев ВН, Романцева ЛА возвели ограждения на общем земельном участке для своего личного пользования, установив там беседку, кресла, мангальную зону и иные элементы для отдыха, ограничив права истцов на пользование земельным участком. Общим собранием также было принято решение о закреплении права общей долевой собственности на калитку и ворота за собственниками, финансировавшими их установку, чем также нарушены права истцов как сособственников общего имущества МКД. При принятии общим собранием решения под №5 не имелось информации о подрядчиках, не составлялась смета по установке ворот и калитки, не указан механизм расчета размера единовременного взноса на указанные работы, не представлен финансовый документ. В протоколе указан статус дома № <...>, как дома блокированной застройки, что не соответствует его правовому статусу, поскольку дом был поставлен на кадастровый учет в качестве МКД. При проведении общего собрания нарушена процедура его проведения, поскольку в очной форме собрание не проводилось, в протоколе общего собрания отсутствуют подписи членов счетной комиссии. Комарову ДА и Яковлеву ДД извещение о собрании по месту их постоянной регистрации не направлялось. Секретарем общего собрания была назначена Колмогорова НС, которая не является собственником помещения в МКД, как и иные члены счетной комиссии.

С учетом уточнения иска истцы просили признать недействительным решение общего собрания от 19.10.2020г. по вопросам №№ 5,7,8. Обязать ответчиков восстановить нарушенное право путем сноса ворот и калитки, а также используемых собственниками квартир №№ <...> и № <...> металлических ограждений с калитками и запирающими устройствами.

В судебном заседании истцы Яковлев ДД, Комаров ДА, Щукин ЮС, Щукин СА участия не принимали, о рассмотрении дела были надлежащим образом извещены.

Представитель Щукиной ЮС, Щукина СА, Яковлева ДД, Лыкова МВ поддержала требования иска. Суду пояснила, что у истцов от ворот с калиткой имеются ключи, они пользуются ими. Возведенные Дорофеевым ВН и Романцевой ЛА металлические ограждения имеют запирающие устройства, последними закрываются, доступа на огражденную ими территорию истцы не имеют.

Ответчики Дорофеев ВН, Колмогоров ДВ, Романцова Л., Вагнер ИП в суд не явились. Представитель Романцевой ЛА, Колмогорова ДВ - Студеникин КВ иск не признал, указав на соблюдение порядка проведения собрания и законность принятых на нем решений. Права истцов установкой ворот с калиткой не нарушены, они ими пользуются. Ограждения двух палисадников имеют запирающие устройства, они в открытом состоянии, и препятствий истцам в пользовании земельным участком нет.

Представитель 3 лица ООО «УК «Старгород» Ляпина ОВ полагала иск не подлежащим удовлетворению по аналогичным доводам.

Дело рассмотрено в отсутствие представителя третьего лица Администрация города Омска, третьих лиц Колмогорова НС, Вагнер ЕВ, Дягилева СС, Дягилевой СА, Тайнова АЕ, Воронцовой ОМ, Воронцова СВ, Соколовой ЖП, Соколова ГН, Колмогорова ВН, Колмогоровой ТА, Рожковой ЛМ, Гараниной СА, Гаранина ЕГ, Спириевой ТЮ, Лещенко НП, Тимофеевой АВ, Тимофеева АС, при их надлежащем извещении.

Судом постановлено изложенное выше решение, об отмене которого в апелляционной жалобе просит Дорофеев ВН, принятии нового решения об отказе в иске. Считает, что исковое заявление принято судом с нарушением требований п.6 ст. 181.4 ГК РФ, истцы заблаговременно не уведомили собственников дома о намерении обратиться с иском в суд. Судом неправильно установлены процессуальные статусы участников процесса и неоднократно изменялся состав истцов и ответчиков. Невозможно одновременно предъявлять требование о признании недействительным собрания в части и полностью. Судом не отражены в решении показания свидетелей со стороны ответчиков, акт осмотра территории УК «Старгород» от 1.06.2021 г. об отсутствии препятствий в пользовании придомовой территории. Не согласен с выводами суда по вопросу № <...>, поскольку к протоколу общего собрания была приложена схема благоустройства, и собственники знали, в чем заключалось благоустройство внешней территории. Полагает, оснований для признания недействительным решения по вопросу 7 не имелось, так как благоустройство включает в себя не только установку ограждения, но и озеленение, установку детской площадки, покраску бордюров. Полагает необоснованным отказ суда в истребовании документов в УК «Старгород» и в органе ГЖИ. Считает, что истцами избран неверный способ защиты. Полагает,

благоустройство не может нарушать права истцов по пользованию земельным участком МКД.

В возражениях на апелляционную жалобу Щукина ЮС, Щукин СА, Яковлев ДД просили об оставлении ее без удовлетворения, как необоснованной, выражая согласие с решением суда первой инстанции.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения жалобы в апелляционном порядке извещены своевременно и в надлежащей форме. Судебная коллегия рассмотрела дело по апелляционной жалобе в отсутствие истцов Яковлева ДД, Комарова ДА, Щукиных ЮС и СА, ответчиков Суворовой ИВ, Акобян ВЛ и СГ, Вагнера ИП, Колмогорова ДВ, Романцовой Л., представителей третьих лиц ООО «УК «Старгород», Администрация города Омска, третьих лиц Колмогорова НС и других (всего 18 человек), по правилам ст.ст.167,327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту ГПК РФ), поскольку их неявка препятствием к рассмотрению дела не является.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, возражений на нее, выслушав ответчика Дорофеева ВН и его представителя Студеникина КВ, поддержавших доводы своей жалобы, коллегия судей приходит к следующему.

Судом установлено и материалами дела подтверждено, что Яковлев ДД, Комаров ДА, Щукина ЮС, Щукин СА являются собственниками квартир № <...> в <...> в г. Омске, что подтверждается сведениями ЕГРН (том 1, л.д.14,18, 24-27, 193-197,203-205).

Согласно сведениям ЕГРН в МКД с кадастровым номером № <...> имеется 13 жилых помещений, права на которые зарегистрированы за физическими лицами (том 1, л.д.141-144).

Из сведений ЕГРН следует, что собственником кв. № <...> в МКД является ответчик Дорофеев ВН, собственником № <...> - ответчик Романцова Л..

МКД расположен на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070401:21042, площадью 3 166+/-11 кв.м., вид разрешенного использования «для размещения домов малоэтажной жилой застройки», находящемся в долевой собственности (доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД пропорциональна размеру общей площади квартиры) - (том 1, л.д.44-49,75).

Управление осуществляет ООО УК «Старгород» в соответствии с протоколом общего собрания собственников МКД от 12.01.2008 г. (том 1, л.д.71).

19.10.2020 г. проведено общее собрание собственников помещений МКД № <...> по <...> в г. Омске по инициативе Колмогорова ДВ, собственника кв. № <...> в заочной форме, оформленное протоколом от 19.10.2020 г.

Согласно протоколу, общее количество голосов собственников помещений 3 007,10 кв.м., количество принявших участие в голосовании составило 2 727,60 кв.м., или 90,71 % голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в доме. Кворум имеется. Собрание правомочно.

На повестку дня поставлено 8 вопросов: Избрание председателя собрания, избрание секретаря собрания, избрание счетной комиссии, назначение уполномоченного лица (старшего по дому), представляющего интересы собственников дома блокированной застройки, находящегося по адресу <...> перед третьими лицами. Организация благоустройства придомовой территории дома. Определение назначения использования земельного участка в границах двора дома. Благоустройство внешней территории дома. Оформление права собственности на земельный участок дома.

Истцами обжалуется указанное собрание по вопросам №№ 5, 7, 8.

Так по вопросу № 5 было принято решение совместно с собственниками <...> в г. Омске оградить часть земельного участка, на котором расположен <...>, а именно проезд между указанными домами металлической оградой с устройством калитки и ворот с контролем доступа. Определён ответственным лицом за организацию системы контроля доступа по калитке и воротам Колмогоров ДВ. Установлен размер единовременного финансирования устройства калитки с системой контроля доступа, а также их технической обслуживание в размере 58,5 руб. за кв.м площади, находящейся в собственности. Закреплено право общей долевой собственности на калитку и ворота за собственниками, участвующими в финансировании устройства калитки и ворот. Поручено Колмогорову ДВ совместно с представителем <...> заключить договор на устройство ограждения калитки и ворот с системой контроля доступа.

По вопросу № 7 было принято решение о разрешении Дорофееву ВН благоустройства внешней территории дома согласно прилагаемой схеме - плану территории.

По вопросу № 8 было принято решение провести работу по оформлению права собственности на земельный участок по адресу: г. Омск, <...>, определен ответственным Дорофеев ВН.

Обращаясь с требованием о признании решений общего собрания недействительными в части, истцы указали, что установка ворот и калитки, установка металлического ограждения нарушают их права как собственников земельного участка;

что Дорофеевым ВН и Романцевой ЛА было установлено металлическое ограждение по периметру жилого дома с сопутствующим фактическим выделением части земельного участка со стороны собственников квартир № <...> и № <...> для их личного использования, ограничив тем самым права пользования общей долевой собственностью другим собственникам, установив на них беседку, кресла, мангальную зону и иные элементы для личного отдыха; что часть ограждения фактически установлена до проведения собрания;

что формулировка решения по вопросу №5 - о закреплении права общей долевой собственности на калитку и ворота за собственниками, участвующими в финансировании устройства калитки и ворот, ущемляет права истцов, которые не участвовали в их финансировании;

что порядок финансирования в протоколе общего собрания не указан, документы ответчиками в указанной части истцам не представлены;

что ключи от калиток имеются только у Дорофеева ВН и Романцовой Л.;

что поскольку право собственности на земельный участок уже оформлено, решение по вопросу № 8 является незаконным;

что при проведении собрания допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания.

В обоснование требований иска представлено заключение ООО «Центр кадастровых, оценочных и юридических услуг «Кадастр-М» о местоположении ограждений на земельном участке с кадастровым № <...>, согласно которого часть земельного участка с кадастровым номером № <...> огорожена. Огороженная часть земельного участка площадью 193 кв.м, находится в пользовании собственника <...> МКД № <...> по <...> в г. Омске. Ограждение имеет калитку, которая закрывается на ключ, доступ к этой части земельного участка ограничен. Данное обстоятельство препятствует использованию земельного участка всеми собственниками. Огороженная часть земельного участка площадью 39 кв.м, находится в пользовании собственника <...> данного дома. Ограждение оборудовано воротами, которые закрываются на ключ, что препятствует пользованию земельным участком всеми собственниками помещений МКД. Площадь земельного участка с кадастровым № <...> уменьшилась за счет установленных ограждений - (том 1, л.д.41).

Возражая против требований иска, Дорофеев ВН указал, что ограждение возведено за счет общих денежных средств собственников помещений МКД размером около 100 000 руб., поэтапно устанавливалось, вложено собственниками помещений в благоустройство около 100 000 руб., им внесено 25 000 руб., пользоваться огороженной территорией могут все собственники. При приобретении им квартиры в 2019 г. часть палисадника была уже огорожена, и после собрания им продлено ограждение.

Согласно акту осмотра территории, составленному 1.06.2021г. ООО «УК «Старгород», при входе во внутренний двор МКД № <...> по <...> в г. Омске расположены ворота и калитка, установлен шлагбаум. Ворота и калитка расположены на границах земельных участков МКД. Доступ свободный. По внешнему периметру МКД со стороны <...> в г. Омске расположено два палисадника. Палисадник, расположенный справа от входа во внутренний двор, имеет ограждение с одной калиткой. Палисадник, расположенный ближе к <...>, имеет ограждение с двумя калитками, на момент осмотра все калитки палисадников открыты (том 2, л.д.68-103).

Оценив представленные доказательства, объяснения участников процесса, суд пришел к выводу о наличии оснований для признания незаконным решения по вопросу № <...> в части закрепления права общей долевой собственности на калитку и ворота за собственниками, участвующими в финансировании устройства калитки и ворот в силу ничтожности, а также по вопросу № <...> - о разрешении Дорофееву ВН осуществления благоустройства внешней территории дома. Кроме того, на ответчика Дорофеева ВН возложена обязанность в месячный срок демонтировать на территории

земельного участка металлическое ограждение с калитками, относительно кв. № <...> МКД, по <...>; на Романцову Л. возложена обязанность в тот же срок демонтировать металлическое ограждение с калиткой, относительно кв. № <...> данного МКД.

Судебная коллегия с выводами суда первой инстанции соглашается в части.

В соответствии со ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту ГК РФ) одним из способов защиты нарушенного права является признание недействительным решения собрания.

Порядок организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регулируется ст.ст.45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту ЖК РФ).

Согласно ст.44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В соответствии со ст.45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Согласно ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктом 1.1, 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа

голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, указанным в статье 45 настоящего Кодекса иным лицом, по инициативе которых было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В соответствии с ч. 1 ст. 181.2 ГК РФ решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества. Решение собрания может приниматься посредством заочного голосования.

Решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно (ч. 1 ст. 181.3 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 181.4 ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания, у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия, допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении, допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (п. 3 ст. 181.2 ГК РФ).

В соответствии с положениями ст. 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно: принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества; принято при отсутствии необходимого кворума; принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; противоречит основам правопорядка или нравственности.

Согласно разъяснениям данным в п. 109 Постановления Верховного Суда РФ от 23.06.2015г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ», решение собрания не может быть признано недействительным в силу его оспоримости при наличии совокупности следующих обстоятельств: голосование лица, права которого затрагиваются этим решением, не могло повлиять на его принятие, и решение не может повлечь существенные неблагоприятные последствия для этого лица (пункт 4 статьи 181.4 ГК РФ).

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В силу ст. 38 ЖК РФ, при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В силу п. 13 ст. 39.20 Земельного Кодекса Российской Федерации, особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами.

В соответствии с ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Вводный закон) с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В п. 4 ст. 36 ЖК РФ закреплено, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В п. 39 "Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4.12.2013 г., разъяснено, что лицо, обладающее равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома, вправе реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности.

В силу ст. 304 ГК РФ собственник жилого помещения в многоквартирном доме вправе предъявить негаторный иск, если общее имущество неправомерно используется одним из собственников помещения (квартиры).

Из положений части 2 статьи 44 ЖК РФ следует, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, в том числе:

- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

- принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение

соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

Судебная коллегия считает правильным вывод суда первой инстанции по вопросу №5 оспариваемого общего собрания об установке ворот с калиткой, которыми пользуются в том числе истцы, установлении соответствующей платы за это, принятого в пределах компетенции общего собрания, с учетом большинства голосов при наличии соответствующего кворума. В указанной связи, у суда не имелось оснований для признания недействительным решения общего собрания по вопросу ограждения части земельного участка, на котором расположен <...>, а именно проезда между указанными домами металлической оградой с устройством калитки и ворот с контролем доступа, определения ответственным лицом за организацию системы контроля доступа по калитке и воротам Колмогорова ДВ, установления размера единовременного финансирования устройства калитки с системой контроля доступа, а также их технического обслуживания, с поручением Колмогорову ДВ совместно с представителем <...> заключить договор на устройство ограждения калитки и ворот с системой контроля доступа.

Вместе с тем, действующим гражданским законодательством не предусмотрено закрепление права общей долевой собственности на калитку и ворота лишь за собственниками, участвующими в финансировании устройства калитки и ворот.

В соответствии со ст. 289 ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ).

Предусмотренное в п. 2 ст. 36 ЖК РФ право собственников помещений в многоквартирном доме владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать аналогичные права других собственников, противопоставляя свой интерес интересам всех остальных.

Следовательно, собственники помещений МКД в равной степени вправе владеть, пользоваться, распоряжаться общим имуществом. При этом, в отсутствие письменного договора между собственниками помещений МКД о возмещении издержек на содержание имущества в виде установки ворот с калиткой (общее имущество собственников), к отношениям таких собственников применяются положения о неосновательном обогащении и об обязанности возратить собственнику, понесшему расходы, неосновательно сбереженное за его счет имущество (ст.ст.1102,1107 ГК РФ).

Что касается признания недействительным решения общего собрания по вопросу № <...> о разрешении Дорофееву ВН осуществления благоустройства внешней территории дома, возложении на него обязанности в установленный срок демонтировать расположенное на территории земельного участка под МКД металлическое ограждение с калитками, расположенное относительно квартир №№ <...> указанного МКД, судебная коллегия в названной части выводы суда находит не основанными на нормах материального права и не соответствующими установленным обстоятельствам дела.

Материалами дела достоверно подтверждено и сторонами не опровергнуто, что на территории МКД на земельном участке с кадастровым № <...> установлено два металлических ограждения: 1) металлическое ограждение площадью 193 кв.м. с двумя калитками с запирающим устройством, расположенное относительно квартир № <...> данного МКД № <...>; указанная территория земельного участка используется собственником <...> Дорофеевым ВН.; 2) металлическое ограждение с калиткой с запирающим устройством, расположенное относительно квартиры № <...> дома, территория земельного участка используется собственником <...> Романцевой ЛА.

Как приведено выше, согласно пункту 2.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД и который относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке.

При этом, благоустройство внешней территории дома включает в себя озеленение, огораживание территории, установка лавочек, мест для отдыха, малых объектов, урн, вазонов и др. Обязанность по благоустройству может быть возложена на конкретное лицо как в полном объеме, так и в части определенных работ.

Из анализа содержания протокола общего собрания, оформленного протоколом от 19.10.2020 г. и листов голосования следует, что по данному вопросу отсутствует конкретизация данного благоустройства, и конкретный вид благоустройства не указан. Фактически Дорофееву ВН поручено любое осуществление благоустройства внешней территории МКД, что не противоречит указанным выше нормам материального права.

Данное решение принято количеством голосов 2 574,80, что составило 94,4% от количества участвовавших в голосовании, соответственно 85,62 % от количества собственников в МКД.

При указанном, собственниками помещений МКД правомерно возложены полномочия по благоустройству внешней территории дома на ответчика Дорофеева ВН.

В ходе судебного разбирательства ответчик Дорофеев ВН пояснял, что благоустройство подразумевало установку ограждения палисадника в соответствии со схемой - планом территории благоустройства, что согласуется с переданными ему собственниками МКД полномочиями.

Доказательств тому, что установленное Дорофеевым ВН ограждение небезопасно для граждан и собственников, в материалах дела не имеется, ограждение осуществлено ответчиком в соответствии с переданным ему правом большинством собственников по благоустройству внешней территории данного МКД, в том числе земельного участка. Указанные действия совершены в интересах всех собственников помещений МКД № <...> по <...> и объективных доказательств тому, что ответчик Дорофеев ВН действовал исключительно в своем интересе в материалах дела не имеется, таковых не представлено и суду апелляционной инстанции.

При изложенном, правовых оснований для признания недействительным решения общего собрания собственников помещений указанного МКД, оформленного протоколом от 19.10.2020 г. по вопросу № <...> о разрешении Дорофееву ВН осуществления благоустройства внешней территории дома у суда первой инстанции не имелось. Соответственно, не имелось таковых и для возложения на Дорофеева ВН обязанности по демонтажу расположенного на территории земельного участка под МКД металлического ограждения с двумя калитками, относительно квартир №№ <...> МКД № <...>.

В названной части решение суда не может быть признано законным и обоснованным, подлежит отмене, как постановленное при несоответствии выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; при неправильном применении норм материального и процессуального права (пункты 3 и 4 части 1 статьи 330 ГПК РФ), с принятием нового решения об отказе в иске.

Само по себе наличие запирающих устройств не свидетельствует о том, что доступ истцам на огороженные территории относительно квартир № <...> МКД запрещен.

Согласно представленному в материалы дела ООО «УК «Страгород» акту от 1.06.2021г., вышеуказанные калитки не заперты.

Показания свидетеля Чалых МВ в судебном заседании от 30.06.2021 г. о том, что со слов ее подруги Щукиной ЮС доступ на указанную территорию ограничен (том 2, л.д.105-107), не являются бесспорным доказательством того, что истцы не могут пользоваться данным земельным участком.

Вместе с тем доказательств того, что собственники МКД располагают комплектом ключей от запирающих устройств на огражденной территории, судам первой и апелляционной инстанции не представлено, вопреки требованиям ст. 56 ГПК РФ.

Поскольку спорный земельный участок является общей собственностью собственников МКД, ответчиком ключи от запирающих устройств истцам не переданы, и в целях устранения прав последних на беспрепятственное пользование участком площадью 193 кв.м с двумя калитками, судебная коллегия считает возможным возложить на Дорофеева ВН обязанность выдать собственникам МКД ключи от запирающих устройств металлического ограждения, возведенного относительно кв№ <...> и № <...> МКД, тем самым избрать иной способ защиты нарушенного права истцов, предусмотренный ст. 12 ГК РФ.

В остальной части решение суда сторонами, в том числе Романцовой Л. не обжалуется, предметом проверки суда апелляционной инстанции не является.

Доводы апеллянта о том, что исковое заявление принято судом с нарушением требований, предусмотренных п.6 ст. 181.4 ГК РФ, судебной коллегией отклоняются.

Установленное п. 6 ст. 181.4 ГК РФ правило о заблаговременном уведомлении участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с иском в суд является обязательным условием обращения в суд.

Во исполнение определения судьи об оставлении иска без движения, истцами представлены фотоснимки уведомлений о намерении обратиться в суд от 16.11.2020 г. (том 1, л.д.130-132),

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 65 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", если иное не установлено законом или договором и не следует из обычая или практики, установившейся во взаимоотношениях сторон, юридически значимое сообщение может быть направлено, в том числе посредством электронной почты, факсимильной и другой связи, осуществляться в иной форме, соответствующей характеру сообщения и отношений, информация о которых содержится в таком сообщении, когда можно достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано (например, в форме размещения на сайте хозяйственного общества в сети "Интернет" информации для участников этого общества, в форме размещения на специальном стенде информации об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и т.п.).

Таким образом, законом не установлены способы извещения участников гражданско-правового сообщества о предстоящем обращении в суд, также действующее законодательство не предусматривает обязанности размещения уведомления в конкретном месте. Необходимым условием уведомления, является его письменная форма, а также соответствие характера сообщения отношениям, информация о которых содержится в сообщении, когда можно достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

В настоящем случае истцами использованы доступные для них формы уведомления других участников гражданско-правового сообщества о намерении обратиться в суд с иском, в частности, размещено объявление на почтовых ящиках, в подтверждение чего представлен соответствующий фотоснимок, что свидетельствует о том, что истцы предприняли меры, необходимые для уведомления о своем намерении оспаривать решение собрания.

Доводы, изложенные в апелляционной жалобе, выводов суда не опровергают, направлены на переоценку доказательств и субъективное толкование норм материального права, в связи с чем не могут служить основанием для отмены постановленного решения.

Указание на то, что суд неправильно определил процессуальные статусы сторон, противоречит материалам дела, не обосновано.

Доводы апелланта о том, что судом первой инстанции необоснованно приняты от истцов уточненные иски, во внимание приняты быть не могут.

В соответствии с требованиями части 1 статьи 39 ГПК РФ истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований либо отказаться от иска, ответчик вправе признать иск, стороны могут окончить дело мировым соглашением. При этом в гражданском процессуальном законодательстве отсутствует ограничение на количество таких уточнений иска.

В этой связи, суд до вынесения решения по существу спора правомерно принял от истцов уточненные требования иска, и правовые основания для отказа в их принятии отсутствовали.

Указание апелланта на то, что истцами одновременно заявлено требование о признании недействительным решения собрания полностью и в части, противоречит материалам дела, тексту уточненного искового заявления (том 1, л.д.239).

Суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были им исследованы и принимает решение по заявленным требованиям (ст.ст.195,196 ГПК РФ).

В соответствии с разъяснениями Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 N 23 "О судебном решении" заявленные требования рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом, а также по обстоятельствам, вынесенным судом на обсуждение в соответствии с частью 2 статьи 56 ГПК РФ.

Вопреки доводам апелляционной жалобы, судом нарушений части 3 статьи 196 ГПК РФ не допущено, решение принято по заявленным истцами требованиям.

Ссылка ответчика на необоснованный отказ суда в истребовании документов в ООО «УК «Старгород» и в органе ГЖИ несостоятельна. В любом случае, определение объема доказательственного материала и достаточности представленных сторонами доказательств в силу правил ст. ст. 56, 57 ГПК РФ отнесено к компетенции суда.

Оснований для отмены решения в полном объеме по доводам апелланта нет.

В остальной части решение суда требованиям законности и обоснованности соответствует, по доводам апелляционной жалобы отмене либо изменению не подлежит.

Руководствуясь статьями 328 - 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Первомайского районного суда города Омска от 22 октября 2021 года отменить в части удовлетворения исковых требований к Дорофееву В. Н.. В указанной части принять новое решение.

В удовлетворении требований о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Омск, <...>, № <...>, оформленного протоколом от 19 октября 2020 г. по вопросу № 7 о разрешении Дорофееву В. Н. осуществления благоустройства внешней территории многоквартирного дома, отказать.

Обязать Дорофеева В. Н. выдать собственникам многоквартирного дома ключи от запирающих устройств металлического ограждения, возведенного на территории земельного участка с кадастровым № <...>, относительно квартир № <...> и № <...> многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Омск, <...>, № <...>.

В остальной части решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу Дорофеева В. Н. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 11 апреля 2022 года.