

СВЕРДЛОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 17 августа 2017 г. по делу N 33-14173/2017

Судья Бабкина Н.А.

Судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в составе: председательствующего Киселевой С.Н., судей Орловой А.И., Мехонцевой Е.М. при секретаре М. рассмотрела в открытом судебном заседании 17 августа 2017 года гражданское дело по иску З. к обществу с ограниченной ответственностью "Коммунально-эксплуатационное предприятие" об устранении препятствий в пользовании земельным участком по апелляционной жалобе общества с ограниченной ответственностью "Коммунально-эксплуатационное предприятие" на решение Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга Свердловской области от 08 июня 2017 года. Заслушав доклад судьи Орловой А.И., объяснения представителя ООО "Коммунально-эксплуатационное предприятие" Н., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, объяснения З., возражавшего относительно доводов апелляционной жалобы, объяснения представителя ТСЖ "Тверитина, 34" Т., указавшего на отсутствие нарушений прав истца, судебная коллегия

установила:

З. обратился в суд с иском к ООО "Коммунально-эксплуатационное предприятие" об устранении препятствий в пользовании земельным участком. В обоснование иска указал, что является собственником квартиры, расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: <...> Многоквартирный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером <...> находящемся в общей долевой собственности всех собственников помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме. ООО "КЭП" с <...> ограничило доступ на указанный земельный участок со стороны <...>, проезд между жилым домом N и зданием подземного гаража, имеющего адрес: <...> заблокирован автоматическим шлагбаумом и для открытия/закрытия шлагбаума необходимо получить электронный брелок в диспетчерской ООО "КЭП". Стоимость брелока составляет 700 рублей. Кроме того, для проезда на территорию жилого дома необходимо заключить с ТСЖ "Тверитина, 34" договор на организацию движения и нахождения транспортных средств на внутридомовой территории, который также предусматривает взимание платы за въезд на территорию жилого дома. В связи с наличием автоматического шлагбаума, установленного ООО "КЭП", проезд к месту проживания З. отсутствует. В добровольном порядке обеспечить З. беспрепятственный круглосуточный доступ на земельный участок с кадастровым номером N со стороны ул. <...> через проезд между жилым домом N и зданием подземного гаража, имеющего адрес: <...> без взимания какой-либо платы либо демонтировать шлагбаум ООО "КЭП" отказалось. Просил обязать ООО "КЭП" в течение 5-ти календарных дней с момента вступления решения

суда в законную силу демонтировать шлагбаум, установленный на земельном участке с кадастровым номером N со стороны ул. <...> на проезде между жилым домом N по <...> в <...> и зданием подземного гаража, расположенного адрес: <...>.

В судебном заседании З. требования и доводы искового заявления поддержал в полном объеме, указал, что до <...> года проезд на внутридомовую территорию был свободным, решение общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома об определении порядка пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, и установке шлагбаума не принималось.

В судебном заседании представители ООО "КЭП" Н., В. искивые требования не признали, указали, что проект жилого комплекса по <...> не предусматривает парковку личного автотранспорта на дворовой территории, допускался временный заезд на дворовую территорию с целью посадки-высадки пассажиров и загрузки-выгрузки груза. В адрес КЭП и членов Правления ТСЖ со стороны собственников дома поступило много обращений о парковке сторонних транспортных средств на дворовой территории и невозможности собственникам проехать к своему дому, кроме того, в адрес ООО "КЭП" и ТСЖ поступило предписание ГУ МЧС по Свердловской области от <...> N "Об обеспечении проезда спецмашин в любое время суток". Во исполнение Предписания, а также с целью исключения стоянки сторонних машин во дворе и определения целесообразности в последующем ввода регулирования въезда и выезда транспортных средств на всей дворовой территории Правлением ТСЖ было принято решение установить в тестовом режиме шлагбаум в зоне, предназначенной для прохода и подъезда к секциям N и N. Зона, где в тестовом режиме было введено регулирование въезда и выезда транспортных средств, предназначена для прохода и подъезда к секциям N и N. З. проживает в секции N, подъезд к которой возможен и с ул. <...>; права З. на проход и проезд на своем личном транспорте к месту проживания не нарушены.

В судебном заседании представитель третьего лица ТСЖ "Тверитина, 34" Т. считал заявленные искивые требования незаконными и не обоснованными, указал, что шлагбаум является контрольно-пропускным пунктом, который идентифицирует машины собственников жилых помещений; З. предоставлялась возможность получить брелок от шлагбаума бесплатно; на общем собрании собственников вопрос установки шлагбаума либо установления подобного порядка пользования общим имуществом не разрешался, шлагбаум установлен с целью установления порядка при использовании земельного участка, для обеспечения безопасности как проживающих в доме лиц, так и других граждан.

Решением Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга Свердловской области от 08 июня 2017 года искивые требования З. удовлетворены. На ООО "Коммунально-эксплуатационное предприятие" возложена обязанность демонтировать шлагбаум, установленный на земельном участке с кадастровым номером N со стороны <...> на проезде между жилым домом N по <...> в <...> и зданием подземного гаража, имеющего адрес: <...>, в течение пяти календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу. Взысканы с ООО "Коммунально-эксплуатационное предприятие" в пользу З. расходы по уплате государственной пошлины 300 рублей. В апелляционной жалобе ООО "Коммунально-эксплуатационное предприятие" просит решение суда отменить, ссылаясь на то, что судом не учтено, что действия ООО "КЭП" направлены на защиту прав собственников на подъезд к своим секциям на своем транспорте, а также на выполнение требований предписания ГУ МЧС по Свердловской области от <...> N "Об обеспечении проезда спецмашин в любое время суток".

Проверив материалы дела в пределах доводов апелляционной жалобы в соответствии с частью 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

В силу положений пункта 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включая 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.

Согласно пункту 1 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе придомовой территории (части 1, 2 статьи 39, ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в числе прочих полномочий, принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им; Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов

собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Установив, что расположенный на земельном участке с кадастровым номером N, шлагбаум установлен в отсутствие соответствующего решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, что имеется угроза нарушения прав собственников помещений многоквартирного жилого дома, поскольку возможность въезда на придомовую территорию ограничена шлагбаумом, введена оплата брелока в размере 700 рублей, а также ООО "КЭП" оставляет за собой право ограничить въезд транспортного средства собственника (заблокировать брелок) на территорию двора, суд правомерно удовлетворил заявленные иски. Доводы апелляционной жалобы о том, что судом не учтено, что действия ООО "КЭП" направлены на защиту прав собственников на подъезд к своим секциям на своем транспорте, а также на выполнение требований предписания ГУ МЧС по Свердловской области от <...> N "Об обеспечении проезда спецмашин в любое время суток", не могут быть признаны состоятельными, поскольку не опровергают тот факт, что собственники помещений многоквартирного жилого дома в нарушение требований действующего законодательства ограничены в праве пользования земельным участком под многоквартирным домом в отсутствие соответствующего решения общего собрания собственников.

Кроме того, ответ ГУ МЧС по Свердловской области от <...> N, данный председателю ТСЖ "Тверитина, 34", не является предписанием, вынесенным в адрес ООО "КЭП" и ТСЖ, а является разъяснением по вопросу организации стоянки автотранспорта во дворе жилого дома по адресу: <...> (л. д. 37). Необходимость регулирования использования придомовой территории не может являться основанием для нарушения порядка использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме. Тот факт, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе по введению ограничений пользования им, не принималось, ответчиком не оспаривался в ходе судебного разбирательства.

Учитывая изложенное, судебная коллегия приходит к выводу, что суд правильно разрешил возникший спор, а доводы, приведенные в апелляционной жалобе, не являются основаниями для отмены решения суда в силу статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга Свердловской области от 08 июня 2017 года оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Председательствующий
С.Н.КИСЕЛЕВА

Судьи
А.И.ОРЛОВА
Е.М.МЕХОНЦЕВА