

Апелляционное определение

Судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в составе: председательствующего Киселевой С.Н., судей Орловой А.И., Мехонцевой Е.М. при секретаре Мезенцевой Е.А. рассмотрела в открытом судебном заседании 17 августа 2017 года гражданское дело по иску Зинченко Дмитрия Константиновича 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» Наумова С.Н., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, объяснения Зинченко Д.К., возражавшего относительно доводов апелляционной жалобы, объяснения представителя ТСЖ «Тверитина,34» Троценко С.Н., указавшего на отсутствие нарушений прав истца, судебная коллегия

установила:

Зинченко Д.К. 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: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, 34-164. Многоквартирный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0601039:51 с разрешенным использованием – под многоквартирный дом, находящемся в общей долевой собственности всех собственников помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме. ООО «КЭП» с марта 2017 года ограничило доступ на указанный земельный участок со стороны ул. Тверитина, проезд между жилым домом № 34 и зданием подземного гаража, имеющего адрес: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, 36 заблокировав автоматическим шлагбаумом и для открытия/закрытия шлагбаума необходимо получить электронный брелок в диспетчерской ООО «КЭП». Стоимость брелка 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 Зинченко Д.К. отсутствует. В добровольном порядке обеспечить Зинченко Д.К. беспрепятственный круглосуточный доступ на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0601039:51 со стороны ул. Тверитина через проезд между жилым домом № 34 и зданием подземного гаража, имеющего адрес: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, 36 без взимания какой-либо платы либо демонтировать шлагбаум ООО «КЭП» отказалось. Просил обязать ООО «КЭП» в течении 5-ти календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу демонтировать шлагбаум, установленный на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0601039:51 со стороны ул. Тверитина на проезде между жилым домом № 34 по ул. Тверитина в г. Екатеринбурге и зданием подземного гаража, расположенного адрес: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, 36.

В судебном заседании Зинченко Д.К. требования и доводы искового заявления поддержал в полном объеме, указал, что до марта 2017 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» Наумов С.Н., Верпатова Е.М. искившие требования не признали, указали, что проект жилого комплекса по ул. Тверитина, 34 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 07 ноября 2016 года № 125-7-27 «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 вводе 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 № 4 и № 5. Зона, где в тестовом режиме было введено регулирование въезда и выезда транспортных средств, предназначена для прохода и подъезда к секциям № 4 и № 5. Зинченко Д.К. проживает в секции № 3, подъезд к которой возможен и с ул. М-Сибиряка, и с ул. Луначарского, и с ул. Декабристов; права Зинченко Д.К. на проход и проезд на своем личном транспорте к месту проживания не нарушены.

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

Решение Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга Свердловской области от 08 июня 2017 года искившие требования Зинченко Д.К. удовлетворены. На ООО «Коммунально-эксплуатационное предприятие» возложена обязанность демонтировать шлагбаум, установленный на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0601039:51 со стороны ул. Тверитина на проезде между жилым домом № 34 по ул. Тверитина в г. Екатеринбурге и зданием подземного гаража, имеющего адрес: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, 36, в течение пяти календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу. Взысканы с ООО «Коммунально-эксплуатационное предприятие» в пользу Зинченко Д.К. 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 07 ноября 2016 года № 125-7-27 «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 № 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 66:41:0601039:51, шлагбаум установлен в отсутствие соответствующего решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, что имеется угроза нарушения прав собственников помещений 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 искивые требования.

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 07 ноября 2016 года № 125-7-27 «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 07 ноября 2016 года № 125-7-27, 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: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, 34 (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, ответником 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

