

Мотивированное решение изготовлено 15 июня 2017 г.  
Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № 2-2914/2017  
в производстве Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

08.06.2017 г.

город Екатеринбург

Октябрьский районный суд города Екатеринбург Свердловской области в составе председательствующего судьи Бабкиной Н.А., с участием истца Зинченко Д.К., представителей ответчика ООО «Коммунально-эксплуатационное предприятие» Наумова С.Н., Верпатовой Е.М., представителя третьего лица ТСЖ «Тверитина, 34» Троценко С.Н., при секретаре Головановой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зинченко Дмитрия Константиновича к обществу с ограниченной ответственностью «Коммунально-эксплуатационное предприятие» об устранении препятствий в пользовании земельным участком посредством возложения обязанности по демонтажу шлагбаума,

**УСТАНОВИЛ :**

Зинченко Д.К. обратился в суд с иском к ООО «Коммунально-эксплуатационное предприятие» об обязанности ответчика 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, имеющего адрес: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, 36.

В обоснование иска Зинченко Д.К. указал, что он является собственником жилого помещения в виде квартиры № 164 в многоквартирном жилом доме № 34 по ул. Тверитина в г. Екатеринбурге. Указанный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0601039:51 уточненной площадью 20770 кв.м. с разрешенным использованием – под многоквартирный дом. Как обладатель доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, к которому также относится земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, он вправе без каких-либо ограничений со стороны иных лиц пользоваться любой частью данного участка, в том числе осуществлять подъезд к месту своего проживания на своем транспортном средстве. Ответчиком ООО «Коммунально-эксплуатационное предприятие» с марта 2017 г. ограничен доступ на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0601039:51 со стороны ул. Тверитина, проезд между жилым домом № 34 и зданием подземного гаража, имеющего адрес: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, 36 заблокирован автоматическим шлагбаумом. Согласно информации, полученной от сотрудников ответчика, управляющих открытием/закрытием данного автоматического шлагбаума, а также размещенной на досках объявлений при входах в подъезды жилого дома, для открытия/закрытия шлагбаума необходимо получение электронного брелока в диспетчерской ООО «КЭП», осуществляющего обслуживание указанного многоквартирного дома. При обращении в диспетчерскую ООО «КЭП» ему было предложено оплатить стоимость брелока в размере 700 руб., а также подписать договор на организацию движения и нахождения транспортных средств на внутридомовой территории, по условиям которого, в том числе, предусмотрено взимание платы за въезд на данную территорию, а правление ТСЖ «Тверитина, 34» наделяется полномочиями ограничивать въезд транспортных средств. Со слов сотрудников ООО «КЭП» без подписания договора получение электронного брелока невозможно, соответственно, и возможность самостоятельного открытия/закрытия истцом указанного выше автоматического шлагбаума при проезде к месту своего проживания

отсутствует. 17.03.2017 г. истцом ответчику было вручено заявление с просьбой обеспечить 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. Требования истца в добровольном порядке ответчик не удовлетворил, от представления мотивированного ответа уклоняется.

В судебном заседании истец Зинченко Д.К. на иске настаивал, пояснил, что является собственником жилого помещения с апреля 2004 года, шлагбаум был установлен в марте 2017 года, до этого был беспрепятственный доступ к придомовой территории, шлагбаум установлен на въезде на внутридомовую территорию, ограничивать въезд и выезд может только уполномоченный орган. Вместе с тем решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома об определении порядка пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, и установке шлагбаума не принималось.

Представители ответчика ООО «Коммунально-эксплуатационное предприятие» Наумов С.Н., Верпатова Е.М. с иском не согласились.

Представитель Наумов С.Н. пояснил по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление, согласно которым проект жилого комплекса по ул. Тверитина, 34 разрабатывался Институтом «Гражданпроект» в конце 80 г. – начало 90 г. по действующим на тот момент строительным нормативам. Согласно этим нормативам парковка личного автотранспорта на дворовой территории не предусматривалась, допускался временный въезд на дворовую территорию с целью посадки-высадки пассажиров и загрузки – выгрузки груза. Жилой комплекс по ул. Тверитина, 34 строился и вводился тремя пусковыми очередями и дворовая территория, соответственно, также распределялась на три зоны. 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. Вместе с этим КЭП и ТСЖ получили Предписание Главного Управления МЧС по Свердловской области от 07.11.2016 г. № 125-7-27 об обеспечении проезда спецмашин в любое время суток. Во исполнение этого 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. Другой возможности у собственников, проживающих в этих секциях, подъехать к своим секциям, кроме как с улицы Тверитина, не имеется. Истец проживает в секции № 3, подъезд к которой возможен и с ул. М-Сибиряка, и с ул. Луначарского, и с ул. Декабристов. При желании заехать с ул. Тверитина истец получает брелок. Его право на проход и проезд на своем личном транспорте к месту своего проживания никак не нарушено. Права истца на подъезд к месту своего проживания на своем транспортном средстве введенным режимом никоим образом не ограничены, а наоборот только защищены.

Представитель Верпатова Е.М. пояснила, что они пытаются предпринять меры для наведения порядка, введение пробного режима не нарушает права истца, а защищает права жильцов в целом, в доме создано ТСЖ, которое заключило договор на управление, решение об установке шлагбаума было принято правлением ТСЖ, данный вопрос не выносился на общее собрание, земельный участок поставлен на кадастровый учет.

Представитель третьего лица ТСЖ «Тверитина, 34» Троценко С.Н. пояснил, что шлагбаум – это контрольно-пропускной пункт, который идентифицирует машины собственников, ограничения для въезда не имеется, во исполнение указания МЧС было

принято указанное решение и пункт рекомендован как элемент безопасности. Беспорядочно наставленные машины исключают возможность проезда спецтранспорта. Истцу предлагали получить брелок бесплатно. Поскольку придомовая территория общая, то оплата будет производиться жильцами 10 секций, способ контроля помимо шлагбаума возможен. На общем собрании собственников вопрос установки шлагбаума либо установления подобного порядка пользования общим имуществом не разрешался, полагают выполнить это в последующем. Шлагбаум установлен с целью установления порядка при использовании земельного участка, но в первую очередь, для обеспечения безопасности как проживающих в доме лиц, так и других граждан.

Заслушав пояснения истца, представителей ответчиков, представителя третьего лица, исследовав письменные материалы дела, суд пришел к следующему.

Из материалов дела следует, что многоквартирный жилой дом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 34 расположен на земельном участке, кадастровый номер 66:41:0601039:51, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под многоквартирный дом.

Земельный участок поставлен на кадастровый учет, на него выдан кадастровый паспорт.

Судом установлено, что ответчик осуществляет управление многоквартирным домом.

Как установлено судом, на основании решения ответчика и третьего лица во дворе дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 34, установлен шлагбаум. Въезд на придомовую территорию возможен только по брелокам при согласовании с ООО «Коммунально-эксплуатационное предприятие».

Согласно п. 1.1 договора на организацию движения и нахождения транспортных средств на придомовой территории жилого комплекса по ул. Тверитина, 34, секции 2,3,4,5 в г. Екатеринбурге (далее-договор), предлагаемого к заключению между ООО Коммунально-эксплуатационное предприятие (Правление), ТСЖ «Тверитина, 34» и Собственником, Правление и Собственник в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ по обеспечению беспрепятственного проезда пожарной техники, утвердили порядок движения и нахождения транспортных средств на придомовой территории жилого комплекса по ул. Тверитина, 34 секций № 2,3,4,5 в г. Екатеринбурге, далее по тексту «Двор». согласно Правилам въезда, выезда, движения и нахождения транспортных средств во Дворе (Приложение № 1, являющееся неотъемлемой частью Договора).

Правление обязуется обеспечить круглосуточную работу системы контроля доступа (въезда и выезда транспортных средств), и системы видеонаблюдения на территории Двора согласно договору, в соответствии с Договором обеспечить беспрепятственное движение и нахождение транспортных средств на территории Двора, согласно Правил въезда, выезда, движения и нахождения транспортных средств во Дворе (п.п. 2.1.1, 2.1.2 п. 2.1 договора).

Собственник обязуется при заключении Договора получить у Правления электронный брелок, исключительно на основании которого осуществляется въезд (выезд) во Двор. В случае утраты указанного электронного Брелока Собственник оформляет заявление на имя Правления для получения дубликата электронного брелока (п.п. 2.2.7 п. 2.2 договора).

Расчеты между Правлением и собственником по Договору осуществляются в соответствии с Правилами (Приложением № 1 к договору) (п. 4.1 договора).

При систематическом нарушении условий Договора и требований Правил Управление оставляет за собой право по решению Правления ТСЖ «Тверитина,34» ограничить въезд транспортного средства Собственника (заблокировать брелок) на территорию Двора (п. 5.2 договора).

В соответствии с п. 1, п. 2, п. 3, п. 7, п. 8 Приложения № 1 к договору, въезд во Двор и выезд со Двора осуществляется исключительно по электронному брелоку. Стоянка транспортных средств разрешается строго в специально отведенных местах. Электронный брелок является именным, идентифицируется с Собственником квартиры и его транспортным средством, не подлежит передаче третьим лицам. Собственник одновременно производит оплату электронного брелока в размере 700 руб. Собственник вправе въезжать на территорию парковки при наличии свободных парковочных мест, оплата по Договору осуществляется за фактическое использование парковочного места в следующем размере: - бесплатно – первые три часа, свыше 3 часов и до 24 часов -100 руб.

Согласно ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В силу ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», 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.

Согласно ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно 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 соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

Согласно ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение об установке ограждающего устройства принимается собственниками помещений при наличии необходимого кворума, а именно большинством, не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений.

В ч. 1, ч. 5.1 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Таким образом, как установлено судом, ограждающее сооружение в виде шлагбаума на земельном участке, кадастровый номер 66:41:0601039:51, размещено в отсутствие соответствующего решения, принятого общим собранием собственников

помещений в многоквартирном доме об установлении шлагбаума, его использовании и содержании, взыскании с собственников платы, до сведения собственников помещений в установленном законом порядке не была доведена информация о времени и месте проведения собрания, соответствующих вопросах.

При этом, имеется нарушение прав и угроза нарушения прав собственников многоквартирного жилого дома, в данном случае истца, поскольку возможность въезда на придомовую территорию ограничена шлагбаумом, введена оплата брелока в размере 700 руб., оплата стоянки на огражденной территории, ответчик оставляет за собой право ограничить въезд транспортного средства собственника (заблокировать брелок) на территорию двора, что недопустимо.

В свою очередь, доводы представителя ответчика об исполнении предписания Главного Управления МЧС по Свердловской области от 07.11.2016 г. № 125-7-27 об обеспечении проезда спецмашин в любое время суток судом отклоняются, поскольку представленные в материалы дела сведения подобных доказательств не содержат со стороны надзорного органа имел место ответ на обращение о предоставлении информации. Кроме того, с учетом вышеприведенных норм права, предусмотрен соответствующий порядок принятия решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений. В ходе судебного разбирательства отсутствие соответствующего решения общего собрания как на момент установки ограждения, так и на дату судебного разбирательства с достоверностью установлено, о чем в судебном заседании непосредственно было указано представителями ответчиков и третьего лица.

В силу ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Вместе с тем, как установлено в ходе судебного разбирательства, при исполнении отдельных положений данной нормы не обеспечивалось соблюдение ее в целом.

При указанных обстоятельствах, поскольку шлагбаум, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0601039:51 со стороны ул. Тверитина на

1  
проезде между жилым домом № 34 по ул. Тверитина в г. Екатеринбурге и зданием подземного гаража, имеющего адрес: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, 36, установлен в нарушение предусмотренного законом порядка, прелятствует беспрепятственному пользованию истцом придомовой территории, заявленный иск подлежит удовлетворению. Ограничение пользования земельным участком, в данном случае, налицо, при этом даже при предоставлении возможности въезда посредством брелока, суд принимает во внимание, что установлено ограничение при отсутствии согласования вопросов по его использованию и содержанию, согласно представленных документов, и как пояснил в судебном заседании представитель третьего лица, предполагается платность, однако данные вопросы на общем собрании собственников не рассмотрены, в то же время их решение предусматривает возложение на собственников дополнительных обязанностей и материальных затрат.

Удовлетворяя иски требования истца, суд считает необходимым установить ответчику для исполнения возложенной судом обязанности срок 5 дней с момента вступления в законную силу настоящего решения. Возражений, как и доводов о несостоятельности приведенного в иске срока, ответчиком не заявлено.

При этом, в соответствии с ч. 1 ст. 206 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

С учетом положений ст. 98 Гражданского процессуального кодекса РФ с ответчика в пользу истца подлежат возмещения расходы по уплате государственной пошлины в размере 300 рублей.

Руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### РЕШИЛ:

Иск Зинченко Дмитрия Константиновича к обществу с ограниченной ответственностью «Коммунально-эксплуатационное предприятие» об устранении препятствий в пользовании земельным участком посредством возложения обязанности по демонтажу шлагбаума, - удовлетворить.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Коммунально-эксплуатационное предприятие» 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.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Коммунально-эксплуатационное предприятие» в пользу Зинченко Дмитрия Константиновича в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины 300 рублей.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегию по гражданским делам Свердловского областного суда в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме. Подать апелляционную жалобу через Октябрьский районный суд города Екатеринбурга.



Н.А. Бабкина