

Председательствующий: Макарошкина О.Н.

Дело № 33-8694/2016
Строка по статотчету 178г

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Омского областного суда в составе: председательствующего Осадчей Е.А., судей Емельяновой Е.В., Сафаралеева М.Р., при секретаре Красавиной Н.В., рассмотрела в судебном заседании 7.09.2016 дело по апелляционной жалобе Старикова Сергея Анатольевича на решение Первомайского районного суда г. Омска от 20.05.2016, которым постановлено:

«Исковые требования удовлетворить.

Признать ничтожным указание на принятие решения по вопросу № 5 в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Омск ул. Волочаевская дом 15 «Е» от 26.05.2015 года.

Признать незаконными действия Старикова Сергея Анатольевича по устройству автомобильной парковки на земельном участке, относительно многоквартирного дома № 15 «Е» по ул. Волочаевская в г. Омске, с кадастровым номером 55:36:040101:3092, установленной относительно подъездом № 5, 6 указанного дома.

Возложить на Старикова Сергея Анатольевича обязанность освободить земельный участок, относительно многоквартирного дома № 15 «Е» по ул. Волочаевская в г. Омске, с кадастровым номером 55:36:040101:3092 от организованных парковочных мест и их демонтировать, путем приведения территории в первоначальное положение, до установки парковочных мест.

Взыскать со Старикова Сергея Анатольевича в пользу Лоскутникова Александра Иннокентьевича расходы по уплате государственной пошлины в размере 300 рублей».

Заслушав доклад судьи Сафаралеева М.Р., судебная коллегия Омского областного суда

УСТАНОВИЛА:

Лоскутников А.И. обратился в суд с иском к Старикову С.А. о признании действий незаконными, возложении обязанности привести придомовую территорию в первоначальное состояние. В обоснование заявленных требований указал, что является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Волочаевская, д. 15 Е, кв. 42. В соответствии с протоколом общего собрания собственников многоквартирного дома от 28.10.2015 Стариков С.А. является председателем совета МКД. В период с 31.07.2015 по 2.08.2015 ответчик без согласия собственников многоквартирного дома произвел работы по устройству автомобильной парковки на придомовой территории. Ссылаясь на то, что своими действиями ответчик ограничил Лоскутникова А.И. в праве пользования земельным участком в соответствии с его назначением. Омской межрайонной природоохранной прокуратурой проведена проверка, в ходе которой установлено, что работы по обустройству автопарковки осуществлены ответчиком без разрешения на строительство, выданного специально уполномоченным структурным подразделением Администрации г. Омска. В отношении Старикова С.А. составлен протокол об административном правонарушении. Государственной жилищной инспекцией Омской области при проведении проверки в сентябре 2015 также выявлены нарушения и выдано соответствующее предписание. Согласно ответу Администрации ЦАО г. Омска от 24.08.2015 Стариков С.А. за разрешением на проведение работ по сносу и кронированию зеленых насаждений не обращался, какое-либо разрешение ему не выдавалось. Кроме того,

192

согласно протоколу внеочередного собрания собственников помещений МКД, проведенного в форме заочного голосования, кворум по вопросу о размещении автостоянки во дворе многоквартирного дома отсутствовал. На основании изложенного Лоскутников А.И. просил признать действия Старикова С.А. по устройству автомобильной парковки на земельном участке многоквартирного дома № 15 Е по ул. Волочаевская в г. Омске с кадастровым номером 55:36:040101:3092, напротив 5 и 6 подъездов, незаконными и возложить на Старикова С.А. обязанность привести территорию в первоначальное состояние.

Истец Лоскутников А.И. в судебном заседании участия не принимал, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом. Представитель истца по доверенности Бейсембекова А.Ж. в судебном заседании исковые требования поддержала.

Ответчик Стариков С.А. в судебном заседании исковые требования не признал. Указал, что работы по устройству автомобильной парковки на придомовой территории проводились на основании решения собственников помещений многоквартирного дома.

Представитель ответчика по устному ходатайству Трифонов А.В. в судебном заседании исковые требования не признал.

Представитель ООО «Альтернатива» по доверенности Криворучкина Е.Г. в судебном заседании поддержала доводы представителя истца.

Судом постановлено изложенное выше решение.

В апелляционной жалобе Стариков С.А. просит решение отменить, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права, ненадлежащую оценку доказательств. Полагает, что ответственность за устройства автопарковки помимо него должны нести иные лица, которые ею пользуются. Ссылается на законность протокола общего собрания собственников многоквартирного дома в части принятия решения об организации автостоянки на придомовой территории и на незаконность выводов суда о признании решения общего собрания в данной части ничтожным. Указывает, что решение о сносе автопарковки общим собранием не принималось. Полагает, что в результате его действий не были нарушены права истца.

В возражениях на апелляционную жалобу представитель Лоскутникова А.И. Бейсембекова А.Ж. просила оставить решение без изменения.

Изучив материалы дела, выслушав ответчика Старикова С.А., его представителя Царикова Ю.Ф., поддержавших жалобу, представителя Лоскутникова А.И. Бейсембекову А.Ж. и представителя ООО «Альтернатива» Криворучкину Е.Г., согласившихся с решением, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражения на нее, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

По смыслу положений ч.ч. 1 и 2 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. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в



установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 60 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка.

В силу п. 2 ст. 36 ЗК РФ, в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Согласно п. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Статьей 304 ГК РФ предусмотрено, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В п. 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Частью 1 ст. 56 ГПК РФ предусмотрено, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

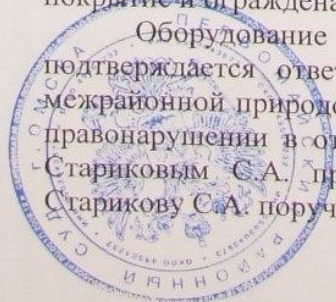
Из материалов дела следует, что Лоскутников А.И. является собственником $\frac{1}{4}$ доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Волочаевская, д. 15 Е, кв. 41.

Ответчик Стариков С.А. является председателем совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений от 28.04.2015.

Указанный многоквартирный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 55:36:040101:3092 площадью 7 200 кв.м.

Согласно ответу Омской межрайонной природоохранной прокуратуры от 17.11.2015 в ходе проведенной проверки установлено, что на территории, прилегающей к многоквартирному дому № 15 Е по ул. Волочаевская в г. Омске напротив подъездов № 5 и № 6 оборудована автопарковка площадью около 550 кв.м., которая имеет асфальтовое покрытие и ограждена металлическим забором.

Оборудование автопарковки было организовано Стариковым С.А., что подтверждается ответом Администрации ЦАО г. Омска (л.д. 82), ответом Омской межрайонной природоохранной прокуратуры (л.д. 11), протоколом об административном правонарушении в отношении Старикова С.А. от 16.10.2015, а также представленным Стариковым С.А. протоколом общего собрания от 26.05.2015, согласно которому Старикову С.А. поручено организовать оборудование автопарковки (л.д. 122).



Вместе с тем, в нарушение п. 9 ст. 176 Решения Омского городского Совета от 25.07.2007 № 45, работы по обустройству автопарковки выполнены без ордера на производство работ (л.д. 11), разрешение на строительство автомобильной парковки, а также на снос и кронирование зеленых насаждений не выдавалось, в нарушение пп. «г» п. 7 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства РФ № 878 от 20.11.2000, автопарковка расположена на расстоянии менее 10 метров от границы газорегуляторного пункта (л.д. 17).

Кроме того, в обоснование заявленных требований истец ссылаясь на то, что решение общего собрания по вопросу об оборудовании автопарковки на общем земельном участке собственниками многоквартирного дома не принималось.

Представленный Стариковым С.А. протокол общего собрания от 26.05.2015, в котором имеется решение собственников по вопросу оборудования автопарковки, противоречит копии протокола общего собрания от 26.05.2015, представленной истцом. В остальной части, за исключением вопроса об оборудовании автопарковки оба протокола по содержанию являются идентичными, подписаны Стариковым С.А. как инициатором и председателем общего собрания.

При этом нарушение ч. 1 ст. 46 ЖК РФ в общем собрании принимали участие собственники, обладавшие менее 2/3 голосов, что недостаточно для решения вопроса о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Оценив данные обстоятельства, суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу о недействительности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Омск ул. Волочаевская, дом 15 «Е», от 26.05.2015 в части вопроса № 5, об удовлетворении требований о незаконности действий Старикова С.А. по устройству автомобильной парковки на земельном участке, а также обоснованно возложил на ответчика обязанность освободить земельный участок от организованных парковочных мест путем приведения территории в первоначальное состояние.

Судебная коллегия соглашается с данными выводами.

Доводы ответчика о том, что помимо него в качестве ответчиков следовало привлечь иных пользователей автомобильной парковки, отклоняются.

Данные доводы не опровергают правильных по существу выводов суда, поскольку Стариков С.А. не оспаривает, что пользуется данной автопарковкой.

Пояснения Старикова С.А. о том, что он не предпринимал действий по организации парковки, оцениваются судебной коллегией критически.

Как следует из представленных в материалы дела документов, Стариков С.А. являлся инициатором и организатором размещения автопарковки на земельном участке, выделенном под размещение многоквартирного жилого дома по адресу: г. Омск, ул. Волочаевская, д. 15 Е. Об этом же указано в представленном Стариковым С.А. протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, права Лоскутникова А.И. как одного из собственников помещений в многоквартирном доме нарушены, в том числе, в результате действий Старикова С.А., в связи с чем он является надлежащим ответчиком по делу.

Исковые требования к иным лицам в настоящем деле не заявлялись, основания для привлечения соответчиков по инициативе суда отсутствуют.

Ссылки Старикова С.А. на то, что он представил подлинник протокола общего собрания собственников многоквартирного дома от 26.05.2015 с включенным пятым вопросом относительно автопарковки, а истец представил лишь копию протокола от 26.05.2015, в котором содержится лишь четыре вопроса, отклоняются.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции Стариков С.А. подтвердил, что подписи на обоих протоколах выполнены им. Его представитель не оспаривал выводы



суда первой инстанции относительно ничтожности решения общего собрания в части вопроса о размещении автопарковки.

При этом, опрошенная в ходе доследственной проверки Татарина С.В. пояснила, что подпись от ее имени в графе «секретарь» в протоколе, представленном Стариковым С.А., выполнена не ею.

Сам Стариков С.А. в ходе доследственной проверки пояснял, что подлинник протокола у него отсутствует.

Доводы апелляционной жалобы о том, что действия Старикова С.А. не привели к нарушению прав истца, несостоятельны.

Как установлено выше, действия ответчика по организации автопарковки на земельном участке, являющимся общим имуществом собственников многоквартирного дома, совершены с нарушением установленного порядка, без получения согласия иных участников общей долевой собственности, с нарушением градостроительных норм и правил безопасности. В ходе работ по оборудованию автопарковки были снесены зеленые насаждения.

Данные обстоятельства подтверждают нарушение прав истца в результате действий ответчика, что является достаточным основанием для удовлетворения требования Лоскутникова А.И.

Таким образом, решение суда, в целом, соответствует нормам материального права, нарушений норм процессуального права, которые могли бы повлечь отмену или изменение решения, не допущено, выводы суда соответствуют обстоятельствам дела, постановлены при надлежащей оценке доказательств, в связи с чем апелляционная жалоба Старикова С.А. не подлежит удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А :

решение Первомайского районного суда г. Омска от 20.05.2016 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи областного суда:

Копия верна.

Зам. председателя Первомайского районного суда г. Омска

Секретарь суда



И.М. Солодкевич

Н.Н. Лойко