

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

г. Тула

18 декабря 2023 года

Советский районный суд г. Тулы в составе:
председательствующего судьи Стрижак Е.В.
при секретаре Даниловой Д.Н.

с участием представителя истца по доверенности Лупенко Ж.А.,
ответчика Никитушкиной И.М.,
третьего лица Коновалова М.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело 71RS0028-01-2023-002280-06 (№ 2-2147/2023) по иску Ольшанской Елены Викторовны к Обществу с ограниченной ответственностью «Двор на замок», к представителю собственников жилых помещений Никитушкиной Ирине Михайловне о возложении обязанности обеспечить беспрепятственный доступ на придомовую территорию многоквартирного дома, не чинить препятствий в пользовании придомовой территорией, взыскании судебных расходов,

установил:

истец Ольшанская Е.В. обратилась в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Двор на замок» с требованиями о возложении обязанности обеспечить беспрепятственный доступ на придомовую территорию многоквартирного дома, не чинить препятствий в пользовании придомовой территорией, взыскании судебных расходов, указав в обоснование своих требований на то, что является собственником нежилого помещения Х, площадью 60,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Тула, Центральный район, пр. Ленина/ул. Л.Толстого, д. 59/81, кадастровый номер 71:00:000000:107461.

При въезде на придомовую территорию многоквартирного дома установлено ограждение – автоматические ворота, ограничивающие въезд транспортных средств на придомовую территорию многоквартирного дома, обслуживание автоматических ворот осуществляется ООО «Двор на замок».

Доступ транспортного средства истца на придомовую территорию многоквартирного дома ограничен, истец не может беспрепятственно заезжать во двор многоквартирного дома и парковать свою машину на придомовой территории ввиду отсутствия ключа от автоматических ворот.

17 августа 2023 года истец обратился в ООО «Жилищно-санитарное обслуживание» по вопросу предоставления протокола общего собрания собственников помещений в МКД, однако поступил ответ о том, что в адрес управляющей компании протокол и решение общего собрания собственников помещений в МКД не поступали.

23 августа 2023 года истец обратился к ответчику с просьбой предоставить доступ ее транспортному средству на придомовую территорию МКД, выдав ключ от автоматических ворот.

По результатам рассмотрения обращения в выдаче ключа (брелока) отказано, предложено обратиться к уполномоченному представителю собственников Никитушкиной И.М. для включения истца в список лиц, допущенных к использованию оборудования.

В телефонном разговоре с Никитушкиной И.М. последней было отказано в допуске к использованию оборудования и выдаче ключа (брелока) от автоматических ворот.

При таких обстоятельствах истец вынуждена обратиться в суд и просит обязать ООО «Двор на замок» для обеспечения беспрепятственного въезда на дворовую территорию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тула, пр. Ленина/ ул. Л. Толстого, д. 59/81 и открытия автоматических ворот, установленных со стороны данного дома, продать Ольшанской Е.В. соответствующий пульт как собственнику нежилого помещения данного многоквартирного дома, взыскать с ответчика судебные расходы в виде оплаты госпошлины при обращении в суд в размере 300 руб.

В дальнейшем истец неоднократно уточнял искомые требования и в окончательном варианте, просил суд возложить на ООО «Двор на замок», Никитушкину И.М. обязанность по обеспечению беспрепятственного въезда на дворовую территорию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тула, пр. Ленина/ ул. Л. Толстого, д. 59/81 и открытия автоматических ворот, установленных со стороны данного дома, обязанность по передаче Ольшанской Е.В. технически исправного ключа-брелока дистанционного управления работой автоматических ворот.

Истец просил суд возложить на ООО «Двор на замок», Никитушкину И.М. обязанность не чинить истцу препятствий в пользовании дворовой территорией многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Тула, пр. Ленина/ ул. Л. Толстого, д. 59/81 в виде отключения (блокировки) ключа-брелока дистанционного управления работой автоматических ворот, взыскать с ответчиков в ее пользу судебные расходы в виде госпошлины в размере 300 руб.

Определением суда от 18 декабря 2023 года производство по настоящему гражданскому делу в части требований о возложении на ответчиков обязанности для обеспечения беспрепятственного въезда на дворовую территорию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тула, пр. Ленина/ ул. Л. Толстого, д. 59/81 и открытия автоматических ворот, установленных со стороны данного дома, передаче Ольшанской Е.В. технически исправного ключа-брелока дистанционного управления работой автоматических ворот производством прекращено ввиду отказа от иска, так как ключ-брелок предоставлен истцу в ходе рассмотрения настоящего дела.

В судебное заседание истец Ольшанская Е.В. не явилась, извещена надлежаще.

В судебном заседании представитель истца по доверенности Лупенко Ж.А. на удовлетворении требований о возложении на ответчиков обязанности не чинить истцу препятствий в пользовании дворовой территорией многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Тула, пр. Ленина/ ул. Л. Толстого, д. 59/81 в виде отключения (блокировки) ключа-брелока дистанционного управления работой автоматических ворот, взыскать с ответчиков в пользу истца судебные расходы в виде госпошлины в размере 300 руб.

Представитель ответчика ООО «Двор на замок» в судебное заседание не явился, извещен надлежаще, ранее в судебном заседании требования не признал, указав, что все въезды на придомовую территории к домам № 59/81 пр. Ленина/ ул. Л. Толстого, д. 61/4 пр. Ленина/ М. Тореза, № 2 ул. М. Тореза г. Тулы оснащены автоматические воротами, однако ответчик только предоставил собственникам указанных МКД оборудование автоматики и обязался поддерживать его работоспособность, ответчик не наделен правами на принятие решений о предоставлении до ступа на придомовую территорию и не являлся инициатором

прошедших общих собраний, старшая по МКД № 2 по ул.М. Тореза г. Тулы Никитушкина И.М, была выбрана уполномоченным представителем и согласно условиям заключенного договора аренды оборудования предоставляет ООО «Двор на замок» в письменном виде список лиц, допущенных к использованию оборудования, правом на принятие решения о предоставлении доступа на придомовую территорию ООО «Двор на замок» не наделено. В иске просит отказать.

Ответчик Никитушкина И.М. в судебном заседании исковые требования не признала, подтвердив, что решением общего собрания собственников от 07.11.2015 года она была уполномочена на подписание договора с ООО «Двор на замок» и предоставляет данной организации списки лиц, допущенных к использованию оборудования, ключ-брелок непосредственно Ольшанской Е.В. все согласны предоставить, и предоставили, однако данным ключом пользуются арендаторы Ольшанской Е.В., таким образом, в их двор въезжают различные автомобили не собственников МКД, все жильцы против этого, полагает, что не является надлежащим ответчиком по заявленным требованиям и просит в иске к ней отказать.

Привлеченный к участию в деле в качестве третьего лица старший по дому г. Тула, пр. Ленина, д. 61/4 - Коновалов М.М. пояснил в суде, что в настоящее время Ольшанской Е.В. ключ-брелок от автоматических ворот предоставлен, никаких препятствий в пользовании придомовой территорией истцу не создано, однако ключ предоставлен только Ольшанской Е.В., если по данному ключу будут въезжать посторонние лица, то ключ будет заблокирован.

Привлеченная к участию в деле в качестве третьего лица старшая по дому г. Тула, пр. Ленина, д. 59/81 - Матвеева И.Н. в судебное заседание не явилась, извещена надлежаще, ранее в судебном заседании подтвердила, что против предоставления Ольшанской Е.В. ключа от автоматических ворот возражений не имеется, ключ при этом передавать иным лицам запрещено по решению общего собрания, поэтому если подобный факт будет выявлен, что ключ будет заблокирован.

Суд, выслушав доводы участников процесса, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с п. 1, 2 ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Согласно ст. 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Согласно ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и 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.

Пунктом 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", определено, что если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу положений статей 304 - 305 Гражданского кодекса Российской Федерации имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения.

В ходе рассмотрения дела установлено, что Ольшанская Е.В. является собственником нежилого помещения X, площадью 60,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Тула, Центральный район, пр. Ленина/ул. Л.Толстого, д. 59/81, кадастровый номер 71:00:000000:107461 что подтверждается свидетельством о регистрации права, сведениями из ЕГРН.

Из протоколов общего собрания собственников помещений МКД по адресу г.Тула, пр. Ленина/ул. Л. Толстого, 59/81 и МКД по адресу г. Тула, ул. М. Гореза, д. 2, а также МКД по адресу: г. Тула, пр. Ленина/М.Гореза, 61/4 от 07 ноября 2015 года следует, что собственниками МКД было принято решение установить 2 единицы автоматических ворот и 3 калитки с кодовыми замками при въезде во двор. Распределить затраты на изготовление и монтаж ворот и калиток поквартирно.

При этом указано, что все нежилые помещения выходят на ул. пр. Ленина, а входы в них находятся за пределами двора, поэтому в целях безопасности жителей, всем собственникам и их посетителям, приезжающим в офисы и магазины на автотранспорте доступ во двор должен быть закрыт.

При этом все вышеназванные многоквартирные дома имеют единую дворовую территорию в условной форме четырехугольника, образованную вследствие их расположения домов на местности.

Данные обстоятельства установлены решением Центрального районного суда г. Тулы от 14 августа 2017 года по гражданскому делу № 1 2-169/2017 по иску Писарницкой И.И. к Никитушкиной И.М., ИП Пестрецову об обязанности обеспечить беспрепятственный въезд на дворовую территорию многоквартирного дома, взыскании компенсации морального вреда, решением суда от 19 июля 2017 года Центрального районного суда г.Тулы по гражданскому делу № 2-321/2017 года по иску Калиниченко О.В, к Никитушкиной И.М., ИП Пестрецову А.В., заочным решением Центрального районного суда г. Тулы от 24 января 2018 года по иску

Нехорошева И.А., к Никитушкиной И.М., ИП Пестрецову А.В., вступившим в законную силу.

Согласно решению общего собрания по третьему вопросу собрание собственников каждого МКД решило уполномочить старшего по дому 2 по ул. М. Тореза г.Тулы Никитушкину И.В. заключить договор на установку ворот и калиток с фирмой «Индиго-интерьер».

Вышеуказанными решениями судов установлено, что все решения общих собраний от 07 ноября 2015 года реализованы в полном объеме в соответствии с волей собственников помещений указанных многоквартирных домов.

Как следует из данных решений судов, согласно спецификациям № 2315 от 07 декабря 2015 года, № 2408 от 22 декабря 2015 года уполномоченным лицом Никитушкиной И.М. оплачивались не только работы по изготовлению и установке металлических автоматических ворот и калиток, но и по изготовлению ключей от автоматических ворот для собственников помещений многоквартирного дома, выразивших желание приобрести такой ключ.

Согласно части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда.

Установлено, что согласно договору от 22 июня 2023 года, заключенному между ООО «Двор на замок» и собственниками помещений в МКД, расположенных по адресу: г.Тула, пр.Ленина, д. 61/4, пр. Ленина, д. 59/81, ул. М. Тореза, д. 2, в лице представителя Никитушкиной И.М., действующей на основании протоколов № 1 от 07.11.2015 года, заключили договор, согласно которому арендодатель предоставляет арендатору в аренду на 5 лет оборудование для автоматических распашных ворот, производит монтаж, пусконаладочные работы и техническое обслуживание.

При этом в силу п. 3.1 заключенного договора арендодатель обязуется обеспечить доставку оборудования, произвести монтаж оборудования, передать комплект оборудования в пользование, в том числе техническую документацию, производить за свой счет капитальный ремонт, с согласия и за счет арендатора в случае необходимости приобретать и устанавливать дополнительное оборудование, обеспечить возможность удаленного открытия ограждающих устройств из диспетчерской и т.д.

Согласно сообщению генерального директора ООО «Двор на замок» пульт для открытия автоматических ворот, расположенных по адресу: г. Тула, пр. Ленина, д. 59/81, М. Тореза, д. 2, получен Ольшанской Е.В. 28 октября 2023 года, статус «Активный».

Согласно приложению № 1 к договору от 22.06.2023 года автомобиль Т 678 УО 71 регион Ольшанской Е.В. включен в список лиц с указанием номера телефона и количества пультов для доступа к оборудованию – 1.

То обстоятельство, что ключ-брелок был выдан Ольшанской Е.В. только после ее обращения в суд, свидетельствует о нарушении ее прав со стороны ответчиков.

При этом доводы ООО «Двор на замок» и Никитушкиной И.М. о том, что они не являются надлежащими ответчиками по заявленным требованиям являются несостоятельными, так как именно ООО «Двор на замок» произвело установку автоматических ворот в соответствии с заключенным договором 22.06.2023 года, а Никитушкина И.М. подписала соответствующий договор от 22 июня 2023 года и как уполномоченный представитель собственников предоставляет в ООО «Двор на замок» в письменном виде список лиц, допущенных к использованию оборудования.

Фактически ответчики установили санкцию за нарушение порядка пользования земельным участком, что привело к запрету свободного въезда истца к принадлежащему ей на праве собственности помещению, а также ограничило парковку принадлежащего Ольшанской Е.В. транспортного средства на придомовой территории, тем самым своими действиями создав препятствия, мешающие истцу осуществлять правомочия по пользованию и распоряжению принадлежащей ему собственностью, что недопустимо.

При таких обстоятельствах требования истца об обязанности Общества с ограниченной ответственностью «Двор на замок», представителя собственников жилых помещений Никитушкину Ирину Михайловну не чинить Ольшанской Елене Викторовне препятствий в пользовании дворовой территорией многоквартирного дома по адресу г. Тула пр. Ленина, ул. Л. Толстого, д. 59/81 в виде отключения блокировки ключа-брелока дистанционного управления работой автоматических ворот подлежат удовлетворению.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов, суд учитывает, что согласно части 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

При обращении в суд истцом оплачена госпошлина в размере 300 руб., что подтверждается чеком от 15 сентября 2023 года.

Учитывая, что требования истца судом удовлетворяются, с каждого ответчиков в пользу Ольшанской Е.В. подлежат взысканию судебные расходы равных долей, то есть по 150 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 191-199 ГПК РФ, суд,

решил:

исковые требования Ольшанской Елены Викторовны к Обществу с ограниченной ответственностью «Двор на замок», представителю собственников жилых помещений многоквартирных жилых домов Никитушкиной Ирине Михайловне удовлетворить,

обязать Общество с ограниченной ответственностью «Двор на замок», представителя собственников жилых помещений Никитушкину Ирину Михайловну не чинить Ольшанской Елене Викторовне препятствий в пользовании дворовой территорией многоквартирного дома по адресу: г. Тула пр. Ленина, ул. Л. Толстого, д. 59/81 в виде отключения блокировки ключа-брелока дистанционного управления работой автоматических ворот,

взыскать в пользу Ольшанской Елены Викторовны судебные расходы с Общества с ограниченной ответственностью «Двор на замок» (ОГРН 1157154023718, местонахождение г. Тула, ул. Пушкинская, д. 23, пом. 4) в размере 150 руб., с Никитушкиной Ирины Михайловны, 16 февраля 1964 года рождения, уроженки г.Болохово Киреевского района Тульской области, зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. 15-ая Парковая, д. 41, корпус 1, кв. 4, в размере 150 руб.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда через Советский районный суд г. Тулы в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 25 декабря 2023 года.

Судья:

«КОИВИЯ ВЕРНА»
подпись судьи
Иванова
уполномоченная работник аппарата
федерального суда общей юрисдикции
25.12.2023

не вступило в законную силу
Судья
Секретарь

г. Тула
пронумеровано и скреплено
печатью
подпись
Ирина Михайловна