



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Новосибирск

Дело №А45-17826/2022

13 декабря 2022 года

Резолютивная часть решения объявлена 06 декабря 2022 года

Полный текст решения изготовлен 13 декабря 2022 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Лузаревой И.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Хохуля А.С., рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску товарищества собственников жилья «Уют», г. Новосибирск, ИНН: 5405288354

к индивидуальному предпринимателю Доценко Василию Константиновичу, г. Новосибирск, ИНН: 190202672380

третье лицо: Старостина Марина Валерьевна, г. Новосибирск

о запрете деятельности по организации детского сада в многоквартирном доме при участии в судебном заседании представителей:

от истца: Усова В.Н., по доверенности от 11.05.2021 (срок доверенности 3 года), диплом №250051 от 01.06.1977, паспорт,

от ответчика (онлайн): Кассин А.М., по доверенности от 03.02.2022, диплом №47455 от 18.07.2015,

от третьего лица: не явился, извещен,

у с т а н о в и л:

Товарищество собственников жилья «Уют» (ТСЖ «УЮТ», Товарищество) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском о запрете индивидуальному предпринимателю Доценко Василию Константиновичу осуществлять деятельность по организации частного детского сада в квартире №69 дома №27 по ул. Кирова в городе Новосибирске, а также о запрете использования организованным детским садом детской площадки, расположенной на земельном участке, относящемся к общей долевой собственности собственников помещений по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27.

Истец на удовлетворении предъявленного иска настаивает, в исковом заявлении и дополнительных пояснениях по делу ссылается на следующее

Товарищество собственников жилья «Уют» в силу норм статьи 135, 138 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пункту 3.1.8 Устава Товарищества имеет

право обращения в суд для защиты законных интересов собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27.

С ноября 2021 года в квартире № 69 по адресу г. Новосибирск, ул. Кирова, 27, начал функционировать частный детский сад «Smile Fish», что, по мнению истца, следует из размещения на окнах указанной квартиры вывески: домашний садик «Smile Fish».

Квартира № 69 в доме 27 по ул. Кирова принадлежит на праве собственности Старостиной Марине Валерьевне, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.11.2018, кадастровый номер 54:35:0:0005:01:64.

Квартира № 69 передана собственником Старостиной М.В. по договору найма жилого помещения от 08.11.2021 Доценко Давиду Васильевичу на срок с 08.11.2021 по 08.11.2026 с правом использования квартиры также для оказания услуг по уходу за детьми (пункт 3.1. договора найма жилого помещения от 08.11.2021). В квартире, наряду с нанимателем Доценко Давидом Васильевичем, имеет право проживания, а также обладает всеми правами нанимателя Доценко Василий Константинович (пункт 3.10. договора найма жилого помещения от 08.11.2021). Доценко Василий Константинович является индивидуальным предпринимателем с основным видом деятельности: 88.91: Предоставление услуг по дневному уходу за детьми, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ОГРНИП 321547600147324).

В обоснование использования предпринимателем квартиры 69 для размещения частного детского сада, а также детской площадки многоквартирного дома, истец ссылается на представленные им в материалах акты осмотра квартиры № 69, подъезда, в котором эта квартира находится, обращения жильцов многоквартирного дома.

Так, актом осмотра квартиры № 69 в доме № 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске от 16.02.2022, составленным собственниками жилых помещений дома Дубинина О. В., Костенко М. М., установлено, что в квартире находятся дети дошкольного возраста вместе со взрослыми, детская мебель, игрушки. Какая-либо мебель для проживания взрослых людей в квартире отсутствует.

В Акте осмотра лестничных площадок первого и второго этажа подъезда №4, где находится квартира № 69, от 18.02.2022, составленного председателем правления ТСЖ «Уют» Лелюх И. В., главным инженером ТСЖ Лапшина А. Г., собственниками жилых помещений дома Пархоменко Н. В., Костенко М. М., указано, что из квартиры №69 слышны шум, крики детей и взрослых, на площадках первого и второго этажей подъезда - грязь.

Актом осмотра придомовой территории дома № 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске от 03.03.2022, составленным с участием председателя правления ТСЖ «Уют» Лелюх И.В.,

главного инженера Лапшина А. Г., собственников жилых помещений дома Пархоменко Н. В., Костенко М. М., Мелехина Н. Н. установлено, что на детской площадке, расположенной на придомовой территории, гуляют шесть детей ясельного и дошкольного возраста, одетых в желто-зеленые жилеты с надписью «SMILE FISH».

В адрес ТСЖ «Уют» поступило письменное обращение с подписями 42-х собственников жилых помещений МКД с заявлением о пресечении деятельности детского сада, использующего детскую площадку многоквартирного дома, нарушающего покой и право на отдых жителей дома.

В акте от 19.10.2022, составленным председателем правления ТСЖ «Уют» Лелюх И. В., собственниками жилых помещений дома Пархоменко Н. В. (кв.103), Костенко М. М. (кв. 75), Кузьмич Р. И. (кв. 71), указано, что при осмотре лестничных площадок первого и второго этажей 4-го подъезда, где находится кв. 69, обнаружен доносящиеся из указанной квартиры шум, крики детей, взрослых, на площадках первого и второго этажей грязно. В данном акте также указано, что утром в квартиру взрослые приводят детей, вечером детей забирают, при этом все громко разговаривают, дети часто плачут, входные двери в квартиру закрываются не сразу, что также приводит к возникновению дополнительного шума на площадке второго этажа.

Также ТСЖ «Уют» ссылается на поступившее 08.11.2022 письмо Кузьмич Р. И., 1937 года рождения, собственницы квартиры № 71, которая находится на одной лестничной площадке с квартирой 69, в котором Кузьмич Р.И. указывает, что из-за деятельности частного детского сада у нее исчезли комфортность проживания, тишина и покой, она все время слышит, как хлопают двери, на площадке утром и вечером ходят люди с детьми, при открытых дверях громко разговаривают, дети часто кричат и плачут, на лестничной площадке нередко бывает грязь, так как уборку надо делать после каждого посещения детей из частного детского сада. Кузьмич Р.И. просит ТСЖ принять меры к тому, чтобы детский сад в этой квартире не работал, так как квартиру она покупала для жилья, а не для того, чтобы терпеть неудобства от нахождения в квартире 69 воспитанников частного детского сада.

Также в ТСЖ «Уют» поступило письмо от 20.11.2022 собственницы квартиры № 129 Процун Е. В., которая возмущена использованием частным детским садом в коммерческих целях детской площадки, поскольку она не может гулять на площадке со своими маленькими внуками-2-х и 3-х лет. Расписание прогулок детей детского сада и ее внуков совпадает, ее внуки не могут воспользоваться малыми детскими формами на площадке, так как они постоянно все заняты детьми детского сада. Процун Е.В. просит ТСЖ принять меры к прекращению деятельности частного детского сада, запрещению использования детской площадки, расположенной на придомовой территории многоквартирного дома.

ТСЖ «Уют» также ссылается на состоявшееся заседание Правления ТСЖ (протокол №385 от 29.09.2022), на котором присутствовали собственники помещений многоквартирного дома Дубинин О.В. (кв.159), Мелехин Н.Н (кв.3), Пархоменко Н.В.(кв.103), Рогусов А.А.(кв.70), Лаврова Г.И (кв. 73), Костенко М.М., проживающий в кв. 75, с жалобами на деятельность частного детского сада, нарушающую их права на использование квартир для благоприятного в них проживания и отдыха.

В материалах дела имеются показания свидетелей - Лавровой Г. И. (собственник кв. 74) и Рогусова А. А. (собственника кв. 70), которые проживают в квартирах, располагающихся в подъезде № 4 в непосредственной близости от кв. 69, которые пояснили, что деятельность частного детского сада нарушает их права на отдых и покой в их квартирах, поскольку им слышен доносящийся шум из квартиры 69: топот ног, громкие звуки голосов детей и взрослых.

Истец утверждает, что поскольку отсутствует отдельный вход в помещение детского сада, его посетители по несколько раз в день осуществляют проход через входную дверь подъезда, используют для прохода лестницы, межэтажные площадки, пользуются лифтом, что приводит к их быстрому загрязнению и необходимости дополнительной уборки указанных мест общего пользования.

Ежедневно по два раза в день детей выводят гулять на детскую площадку, расположенную на придомовой территории многоквартирного дома № 27 по ул. Кирова, принадлежащую на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений многоквартирного дома.

Использование ответчиком детской площадки, лестницы, межэтажных площадок, лифта в коммерческих целях ведет к ухудшению санитарного и технического состояния общего имущества, его ускоренному износу и увеличению расходов собственников на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

Размещение частного детского сада рядом с квартирами нарушает право граждан на покой и нормальные условия для проживания.

Ответчик осуществляет предпринимательскую деятельность в жилом помещении, не предназначенном для таких целей.

Разрешения собственников многоквартирного дома на размещение у них доме частного детского сада ответчик не получал, о работе частного детского сада собственников помещений дома не информировал.

Поскольку, как утверждает истец, ответчик, не являясь собственником жилого помещения, использует общее имущество многоквартирного дома с нарушением прав и законных интересов собственников этого имущества, в связи с чем, ТСЖ «Уют» обратилось в суд в защиту прав и законных интересов собственников с настоящими исковыми требованиями о пресечении деятельности, нарушающей права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

В адрес ответчика была направлена претензия с требованием прекратить деятельность по организации и размещению частного детского сада в квартире 69 по ул. Кирова, 27 в г. Новосибирске, а также прекратить использование детской площадки и земельного участка, находящегося в общей собственности собственников жилого дома № 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске. Ответ на претензию не поступил.

В силу статьи 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.

Кадастровой выпиской о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 11.02.2008 за № 35/08-13834 подтверждается, что земельный участок с кадастровым номером 54:35:073100:27, расположенный по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова, 27, находится в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома в силу закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ.

Схемой выноса границ земельного участка с кадастровым номером 54:35:073100: также подтверждается расположение на земельном участке детской площадки.

Подтверждением того факта, что детская площадка относится к общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома по ул. Кирова, 27 в г. Новосибирске является Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного жилого дома г. Новосибирск, ул. Кирова, дом 27, утвержденные общим собранием собственников помещений МКД (Протокол от 04.07.2013, вопрос 3, пункт 2.1.а), где к общему имуществу собственников МКД в том числе относится сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, детская площадка, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Подтверждением факта владения детской площадкой на придомовой территории по ул. Кирова 27 в г. Новосибирске являются данные бухгалтерского учета ТСЖ. Так, по данным

бухгалтерского учета на забалансовом счете ТСЖ «Уют» числится детский игровой комплекс стоимостью 333 856 рублей 00 копеек (Справка ТСЖ «Уют» от 19.10.2022).

Согласно той же Справке, благоустройство детской площадки проводилось ТСЖ «Уют» в 2016-2017 годах на сумму 836018 рублей 37 копеек, включая устройство бетонного основания детской игровой площадки, а также укладка покрытия из резиновой крошки согласно договору № 039/08/2016 на строительные-монтажные работы от 16.08.2016 и договору подряда № 1396 на выполнение работ по укладке покрытия из резиновой крошки на детской площадке жилого дома по адресу г. Новосибирск, ул. Кирова, 27.

К общему имуществу собственников помещений МКД относятся и обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, холлы первых этажей, лестницы, лифты, коридоры.

В подтверждение того обстоятельства, что истец несет дополнительные расходы на содержание общего имущества в связи с его использованием в коммерческих целях ответчиком, истец ссылается на дополнительную оплату индивидуальному предпринимателю Тоирзода Хушкадаму, который оказывает услуги ТСЖ «Уют» по уборке и сантехническому обслуживанию общего имущества МКД по договору № Т-20/05/2022 от 20.05.2022, а также дополнительными соглашениями к указанному договору №1 от 01.06.2022, №2 от 01.07.2022, №3 от 01.08.2022 с Приложением перечня обязательных работ и услуг по уборке и сантехническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома по адресу г. Новосибирск, ул. Кирова, 27, платежными поручениями по оплате выполненных работ по договору с учетом дополнительных соглашений № 281 от 01.06.2022, № 317 от 01.07.2022, № 357 от 01.08.2022, № 391 от 01.09.2022, №440 от 03.10.2022.

Согласно пункту 1 статьи 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан. В соответствии с пунктом 2 статьи 17 ЖК РФ, допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение». Пунктом 4 статьи 17 ЖК РФ установлено, что пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, а также соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-технических, экологических, и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ Федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии с пунктом 24 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Приказом Минкомхоза от 14.05.2021 № 292/пр., право пользования жилым помещением по

договору найма жилого помещения возникает на основании договора с собственником помещения. Пунктом 25 указанных Правил также установлено, что в качестве пользователя жилым помещением по договору найма жилого помещения наниматель такого жилого помещения имеет права и несет обязанности, установленные условиями договора найма жилого помещения с учетом требования статьи 17 ЖК РФ и пункта 1 настоящих Правил.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 26 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации №1 (2021) от 07.04.2021 правовой режим общего имущества в многоквартирном доме предусматривает запрет для лиц, в том числе собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться общим имуществом многоквартирного дома единолично без согласия других собственников.

Предусмотренное в п.2 статьи 36 ЖК РФ право собственников помещений в многоквартирном доме владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать аналогичные права других собственников, противопоставляя свой интерес интересам всех остальных.

Статьей 1065 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) установлено, что опасность причинения вреда в будущем может явиться основанием к иску о запрещении деятельности, создающей такую опасность. Если причиненный вред является последствием эксплуатации предприятия, сооружения либо иной производственной деятельности, которая продолжает причинять вред или угрожает новым вредом, суд вправе обязать ответчика, помимо возмещения вреда, приостановить или прекратить соответствующую деятельность.

Правило, содержащееся в пунктах 1 и 2 статьи 1065 ГК РФ, является общим и выполняет, прежде всего, превентивную функцию, обеспечивая охрану прав и интересов граждан и организаций. Пресечение действий, нарушающих право, является согласно статье 12 ГК РФ, одним из способов защиты гражданских прав.

Ссылаясь на указанные нормы, истец указывает, что деятельность ответчика по размещению в квартире детского частного сада, связанная с использованием общего имущества многоквартирного дома, такого как земельный участок, детской площадки и малых архитектурных форм на ней, лестниц, межэтажных площадок, дверей, лифта подъезда многоквартирного дома, незаконна, так как ответчик не достиг соглашения с собственниками помещений в многоквартирном доме об условиях и порядке пользования имуществом в коммерческих целях.

Вопрос о пределах использования земельного участка в коммерческих целях рассматривался на общем собрании собственников многоквартирного дома, где по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27 (Протокол от 01.06.2022, вопрос № 8, приложение № 5 к

Бюллетеню голосования), где было принято решение о запрещении использования земельного участка в коммерческих целях.

Ответчик и третье лицо в отзывах на иск не согласились с предъявленными к ним требованиями.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителей сторон, проверив обстоятельства дела в порядке, предусмотренном ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), арбитражный суд не находит оснований для удовлетворения предъявленных ТСЖ требований, при этом учитывает следующее.

Истцом не представлены доказательства реальности наступления вреда, не предоставлены доказательства совершения ответчиком фактов нарушения пользования жилым помещением, фактов ненадлежащего пользования общедомовым имуществом, также истцом не доказаны основания полагать наличие потенциальной опасности для причинения в связи с действиями ответчика общему имуществу многоквартирного дома вреда в будущем.

Истец ссылается в своих исковых требованиях на ст. 1065 ГК РФ, не учитывая то, что положения данной статьи направлены на предупреждение причинения вреда, предусматривающее возможность предъявления иска о запрещении деятельности, создающей опасность причинения вреда в будущем. При этом деятельность, может быть не только создающей опасность причинения вреда в будущем, но одновременно с этим и уже причинившей определенный вред. Согласно п. 2 указанной статьи, если причиненный вред является последствием эксплуатации предприятия, сооружения либо иной производственной деятельности, которая продолжает причинять вред или угрожает новым вредом, суд вправе обязать ответчика приостановить или прекратить соответствующую деятельность.

В п. 27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 N 49 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении вреда, причиненного окружающей среде", в срезе квалификации статьи применимо к существующим правоотношениям между истцом и ответчиком, было отмечено, что рассматривая споры об ограничении, приостановлении либо прекращении, деятельности, осуществляемой с нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, суд должен соблюдать баланс между потребностями общества в сохранении благоприятной окружающей среды и обеспечении экологической безопасности, с одной стороны, и решением социально-экономических задач - с другой. При этом суду следует принимать во внимание не только факторы, обеспечивающие нормальную жизнедеятельность людей и организаций (например, применительно к деятельности градообразующих предприятий, теплоэлектроцентралей, очистных сооружений), но и соразмерность последствий прекращения (приостановления, ограничения) деятельности тому вреду окружающей среде, который может наступить как в результате продолжения данной деятельности, так и вследствие ее прекращения.

Таким образом, предлагаемая к применению истцом статья посвящена прежде всего предотвращению будущего вреда и в тех случаях, когда чья-либо деятельность создает реальную опасность его наступления.

Между тем, истцом не представлены доказательства как ненадлежащего использования ответчиком жилого помещения, которое нести угрозу или причинять вред, элементов подъезда, в котором расположена эта квартира, а также детской площадкой, так и реальность и потенциальность наступления вреда.

Доводы истца нивелируются отсутствием у ответчика нарушений требований пожарного, санитарно-эпидемиологического законодательства РФ, что следует из Акта проверки, составленного старшим помощником прокурора Октябрьского района г. Новосибирска младшим советником юстиции М.Ю. Кабаковой 04.03.2022 на основании решения прокурора района Павлова А.Г. от 09.02.2022 №14 о проведении проверки ИП Доценко В.К. соответствующих законодательных требований, в ходе которой не было выявлено каких-либо нарушений действующего законодательства. Данная проверка надзорным органом была инициирована по заявлению ответчика в ГУ МВД России по Новосибирской области.

Таким образом, деятельность ответчика как в пользовании жилым помещением, так и детской площадкой, опасности для общественных отношений не несет, вред не наносит, угрозу не представляет. Истцом обратное не доказано.

В соответствии с ч. 1 ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующие орган или должностное лицо.

Из отзыва ответчика и третьего лица усматривается, что с самого начала размещения ответчиком организованной детской группы в квартире, председатель ТСЖ Лелюх И.В. сообщила, что не допустит, чтобы группа по присмотру за детьми функционировала в их доме, предложения о благоустройстве площадки за счет ответчика сразу же отклонила, после чего, начались активные действия, направленные на воспрепятствование деятельности организованной группы по присмотру за детьми в указанном доме.

Так 27.04.2022 представителями ТСЖ был выгружен песок с детской площадки, в целях помешать детям из детской группы ответчика в ней играть. Это было сделано в тот момент, когда дети вышли гулять на указанную площадку (указанные обстоятельства подтверждаются отдельной видеозаписью, просмотренной судом в ходе рассмотрения настоящего дела).

Истец указывает, что ответчик своей деятельностью мешает спокойной жизни жильцам дома, что не соответствует действительности. Однако группу по присмотру и уходу за детьми

ответчика посещают два ребенка из числа жильцов данного дома, что подтверждается договорами по присмотру и уходу за ребенком с Бондиной Д.С. от 17.01.2022, и с Тропиной Ю.В. от 02.02.2022.

Также собственник нежилого помещения площадью 373,6 кв. м Вяткин А.Н. в своем письме ответчику сообщает, что не возражает против деятельности ответчика в указанном доме и полностью ее одобряет, также он как собственник помещения поддерживает возможность использования ответчиком детской площадки, внуками как самого ответчика так и тех детей, которые ходят вместе с ними в данную группу, воспрепятствование предоставлению такой социально значимой услуги как присмотр и уход за детьми, по мнению Вяткина А.Н., гораздо важнее, чем финансовые интересы управляющих ТСЖ "УЮТ". Сам Вяткин А.Н. имеет право пользоваться общедомовым имуществом, как и все остальные собственники в соответствии площадью, находящейся на праве собственности.

Привлеченная судом в качестве третьего лица собственник сдаваемого в соответствии с условиями договора найма от 08.11.2021 жилого помещения Старостина М.В., г., на основе полученных в качестве платы за найм жилого помещения денежных средств, полностью оплачивает коммунальные платежи, в которые входит плата за содержание общего имущества дома (включая уборку общедомового имущества и взносы на капитальный ремонт), что подтверждается выпиской из лицевого счета, выданной и удостоверенной истцом 18.10.2022 и платежным документом для внесения платы за ЖКУ за сентябрь 2022 года.

Утверждение истца о том, что в квартире № 69 осуществляется деятельность частного детского сада «Smile Fish», ошибочны, поскольку на вывеске, расположенной над окнами этой квартиры, имеется надпись «Домашний садик», а не частный детский сад, что подтверждается приложенными истцом фотографиями.

Истец в указанной квартире организовал группу по присмотру и уходу за детьми, в которой находятся как его внуки, так и жители указанного дома, включая и иных детей из соседних домов.

Утверждение истца о том, что собственники многоквартирного дома не давали своего согласия на размещение в доме частного детского сада, необоснованно, поскольку действующим законодательством не предусмотрено получение такого согласование при открытии групп по присмотру и уходу за детьми, поскольку прав собственников жилых помещений функционирование такой группы не нарушает.

Позиции истца о том, что в связи с открытием группы по присмотру за детьми, в подъезде слышны детские крики, плач, топот ног, хлопанье дверей, сама по себе не может служить основанием для признания деятельности ответчика создающей потенциальную опасность для других собственников многоквартирного дома, так как детские крики и плач малолетних детей не являются нарушением прав соседей, поскольку дети ожидаемо издают такие звуки в

многоквартирном доме. Утверждая о повышенном шуме, создаваемом детьми, находящимися в квартире № 69, истец не представил доказательств о превышении допустимого уровня шума в действительности.

Между тем, присмотр и уход за детьми в жилом помещении ни в коем случае не мешает покою соседям, как и обычное проживание других детей в той же самой квартире.

Отдельный вход для группы по присмотру и уходу за детьми не предусмотрен в случае размещения ее в жилом фонде.

Довод истца о том, что деятельность ответчика, организовавшего группу по присмотру за детьми, приводит к быстрому загрязнению подъезда и необходимости дополнительной уборки мест общего пользования, а также ухудшает состояние детской площадки МКД, не нашла своего подтверждения в материалах дела.

Ссылка истца на договор по оказанию услуг по уборке мест общего пользования, заключенный с Тоирзоде Хушкадам, во исполнение которого истец осуществляет дополнительную оплату исполнителю за уборку помещений МКД, и придомовой территории, не может быть связана исключительно с размещением группы по присмотру за детьми в квартире МКД ввиду следующего.

Истец исполняет обязанности управляющей компании дома по адресу г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27. К таким обязанностям также относится начисление управляющей компанией платы за жилищно-коммунальные услуги, которые она оказывает, а именно за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. Заключая договор с подрядчиком на ремонт и содержание МКД, и, соответственно рассчитываясь за это, исходя из тех денежных средств, которые поступают от собственников помещений многоквартирного дома, в счета по которым включены расходы на содержание общедомового имущества, и одновременно ссылаясь на то, что заключение договора подряда на ремонт и содержание МКД является дополнительными затратами управляющей компании, ТСЖ не учитывает положение "Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004"(утв. Госстроем России), где в перечень обязательных работ, входящих в плату за содержание общего имущества жилого дома входит:

-внешнее благоустройство: подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;

-санитарная уборка жилищного фонда: ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей; еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа; ежедневное мытье пола кабины лифта; ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей.

В перечень работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт) входит внешнее благоустройство: замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских

игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

Также суд обращает внимание на то, что представленные истцом договоры подряда с ООО «Имперіум» от 16.08.2016 №039/08/2016, а также с ИП Гуевский А.Д. от 01.09.2016 №1396 не свидетельствуют о наличии на детской площадке игрового и иного оборудования - в указанных договорах такие сведения не содержатся. В договоре с ООО «Имперіум» упоминается только устройство бетонного основания площадки, а в договоре с ИП Гуевский А.Д. - укладка покрытия из резиновой крошки. Исходя из представленных истцом письменных доказательств, детская площадка состоит исключительно из бетонного основания и покрытия. В этой связи факт незаконного использования игрового оборудования ответчиком в контексте элементов детской площадки, становится несостоятельным.

Также суд отмечает, что документы неуместны в негативном иске, поскольку истец не предъявляет ответчику требования о взыскании компенсации за расходы на дополнительную уборку и текущее содержание детской площадки. При этом, истец не лишен возможности заявить такие требования к ответчику в ином исковом порядке.

Утверждение истца о том, что нахождение на детской площадке, принадлежащей на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений многоквартирного дома, малолетних детей организованной детской группы ответчика вызывает дополнительный шум, который мешает жителям дома и приводит к дискомфорту их отдыха, также не является основанием для удовлетворения предъявленного иска, поскольку нахождение детей на детской площадке, иногда и шумное, является нормальным ее использованием и не может мешать жителям дома.

Кроме того, истец не привел достоверных доказательств того, что посещение детьми организованной детской группы ответчика фактически создает реальные препятствия к пользованию детской площадкой и ее малыми формами другим детям, проживающим в многоквартирном доме. Представленная истцом видеозапись таким доказательством не является.

Также не подтверждены надлежащими средствами доказывания утверждения истца о том, что использование детьми организованной детской группы ответчика детской площадки, лестниц, межэтажных площадок, лифта в подъезде многоквартирного дома приводит к ухудшению санитарного и технического состояния общего имущества, его ускоренному износу и увеличению расходов собственников на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

Ссылки истца на нарушение ответчиком требований санитарных норм не соответствуют обстоятельствам дела.

Требования Санитарных норм для деятельности по присмотру и уходу за детьми в жилых помещениях установлены в Постановлении Главного государственного санитарного врача РФ от 28.09.2020 N 28 "Об утверждении санитарных правил СП 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи".

Согласно позиции истца, пунктом 3.1.2 постановления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, Главного государственного санитарного врача Российской Федерации №28 от 28.09.2020 «Об утверждении санитарных правил СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи», установлено, что дошкольные организации должны иметь собственную территорию для прогулок детей (отдельно для каждой группы). Таким образом, по мнению истца, организованный частный детский сад нарушает нормы СП 2.4.3648-20.

Однако, согласно п. 3.1.11. СП 2.4.3648-20, для организации прогулок в группах по присмотру и уходу за детьми (без реализации образовательной программы) допускается использование детских игровых площадок, оборудованных в соответствии с требованиями законодательства.

Таким образом, указанная позиция истца представляется суду ошибочной и поскольку деятельность ответчика отнесена именно к группе по присмотру и уходу за детьми (без реализации образовательной программы), требования санитарных правил разрешают ему использовать детскую площадку.

В этой связи не имеет правового значения ссылка истца на то, пунктом 13.1 «Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома» г. Новосибирск, ул. Кирова, 21, утвержденных решением общего собрания собственников многоквартирного дома от 04.07.2013 с изменениями, утвержденными решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 01.06.2022 (Протокол от 01.06.2022) запрещено использование земельного участка, являющегося придомовой территорией многоквартирного жилого дома № 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске, в том числе расположенной на нем детской площадки, третьими лицами в коммерческих целях, в том числе детскими садами, группами дошкольного содержания детей, а также другими детскими образованиями и группами, осуществляющими образовательную деятельность и (или) деятельность по уходу за детьми.

Ссылки ТСЖ на составленные работниками ТСЖ с участием некоторых жителей многоквартирного дома Акты осмотра от 16.02.2022, 18.02.2022, 03.03.2022, не могут служить объективными доказательствами, подтверждающими нарушение ответчиком законных интересов всех собственников помещений многоквартирного дома, поскольку данные

документы составлены истцом без привлечения ответчика либо собственника квартиры Старостиной М.В. Также указанные акты не могут отражать фактов нарушений требований санитарного законодательства, так как ТСЖ не является государственным органом. Жалобы, заявления граждан сами по себе, не являются бесспорными доказательствами нарушения требований санитарно-эпидемиологических норм и правил со стороны ответчика.

Показания свидетелей Мелехина Н.Н., Лавровой Г.И. и Рогусова А.В. не выражает позицию всех собственников многоквартирного дома и представляет собой их частное мнение, не подтвержденное иными доказательствами по делу.

Как отмечено ранее, превышение допустимого уровня шума в квартире должно быть зафиксировано надлежащим образом уполномоченными государственными органами с применением технических средств. Пояснения свидетелей, также как и составленные ТСЖ акты, о громких звуках, доносящихся из квартиры № 69, не могут подменить собой отсутствие в материалах дела официальных документов уполномоченных государственных органов. Позиция допрошенных по ходатайству истца свидетелей, построенная на эмоциональных факторах, не может быть оценена судом в качестве надлежащего доказательства по делу, свидетельствующего о нарушении ответчиком прав и законных интересов собственников многоквартирного дома, а также подтвердить угрозу возможного причинения им вреда деятельностью ответчика по организации группы по присмотру за малолетними детьми. Устанавливать наличие шума и загрязненности в подъезде многоквартирного дома на основании односторонних актов ТСЖ, писем жильцов дома и показаний свидетелей, является недопустимым. ТСЖ, не являясь государственным органом для установления вышеуказанных обстоятельств, такими полномочиями не наделено.

Как следует из предмета спора о запрещении ответчику деятельности, создающей опасность причинения вреда в будущем, истцу недостаточно ссылаться лишь на превышение уровня шума в квартире, повышенное загрязнение общедомового имущества, частные жалобы отдельных жильцов дома. В предмет данного спора входит установление фактического и потенциального причинения вреда ответчиком, однако, совокупность обстоятельств настоящего спора не позволяет суду прийти к выводу об обоснованности утверждений истца, основанных на доказательствах, по сути носящих эмоциональный и субъективный характер.

При таких обстоятельствах, основания для удовлетворения предъявленного Товариществом иска у суда отсутствуют.

Руководствуясь ст. 110, 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

в удовлетворении иска отказать.

Судебные расходы по государственной пошлине по иску отнести на товарищество собственников жилья «Уют».

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

Решение может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

И.В. Лузарева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 29.12.2021 0:24:12
Кому выдана Лузарева Ирина валентиновна