



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-23832/2022

22 октября 2022 года

резолютивная часть решения объявлена 19 октября 2022 года

решение в полном объеме изготовлено 22 октября 2022 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Галкиной Н.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Межонновой Е.О., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению товарищества собственников жилья «Уют», г. Новосибирск (ИНН 5405288354) к публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (ИНН 7707083893) об обязанности привести в первоначальное положение земельный участок

при участии в судебном заседании представителей

истца – Усова В.Н., доверенность от 11.05.2021, паспорт, диплом; Лелюх И.В., протокол заседания правления № 381 от 15.06.2022

ответчика – Шипкова О.А., доверенность от 06.04.2022, паспорт, диплом

установил: товарищество собственников жилья «Уют» (далее-истец, ТСЖ) обратилось в арбитражный суд с иском к публичному акционерному обществу «Сбербанк России» в лице отделения № 0847 (далее – ответчик, банк) об обязанности привести в первоначальное положение находящийся в общей долевой собственности земельный участок площадью 13,48 кв.м, находящийся под оборудованным пандусом по адресу г. Новосибирск, ул. Кирова, 27, путем демонтажа пандуса.

Требования истца мотивированы тем, что ответчик, разместив пандус на земельном участке, находящимся в общей долевой собственности, без согласия собственников, нарушает права собственников помещений многоквартирного дома. Наличие права общей долевой собственности у ответчика не создает для него права пользования конкретной частью находящегося в общей долевой собственности зе-

мельного участка многоквартирного дома, поскольку собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Увеличение размера крылец по сравнению с предусмотренными размерами проектом здания (Технический паспорт здания (строения) по состоянию на 20.12.2004, 03.11.2005) препятствует пользованию придомовым земельным участком остальным собственникам, снижает общий размер общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Согласно части 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Представители истца в судебном заседании поддержали исковые требования.

Ответчик иск не признал, ссылаясь на то, на момент возникновения спорных отношений (на момент установки пандуса), каких-либо запретов, требований заключить с банком договора аренды с ТСЖ не было, Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом дома, утвержденные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 04.07.2017 с изменениями, утвержденными решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 01.06.2022 не должны иметь обратной силы, при этом существенно ухудшающей положение банка, также банк ссылается на то, что крыльцо является частью здания, его наличие было предусмотрено проектом при строительстве, отражено на технических и кадастровых планах. Указанное крыльцо и пандус обеспечивают функционирование отделения банка, пандус обеспечивает доступность помещений банка маломобильным группам населения, в том числе, инвалидам, реконструкция крыльца и установка пандуса была проведена во исполнение требований законодательства в сфере социальной защиты инвалидов, банк является собственником помещений в многоквартирном доме, одновременно является и собственником доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорционально занимаемой площади и соответственно может использовать часть общего имущества многоквартирного дома.

Представитель ответчика в судебном заседании поддержал возражения против иска.

Рассмотрев материалы дела, суд установил.

Истец является товариществом собственников жилья многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27 (далее – МКД) в соответствии с Уставом, созданное на основе объединения собственников помещений многоквартирного дома для совместного управления теми помещениями этого дома и землями, которые находятся в совместном владении и пользовании, а также для ведения хозяйственной деятельности в таком доме и на земле, находящейся в совместном владении, в форме эксплуатации общего имущества, строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества, а также сдачи в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирном доме или общего земельного участка

Согласно выписке из государственного кадастра недвижимости, выданной 11.02.2008 № 35/08-13834 Территориальным отделом № 1 Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости Новосибирской области, 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 МКД в силу закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ. То же следует из схем выноса границ земельного участка с кадастровым номером 54:35:073100:27.

Пунктом 13.1. «Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома» г. Новосибирск, ул. Кирова, 27 (далее - правила), 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, вопрос № 8, приложение № 5 к бюллетеню голосования) раздела «Определение существенных условий использования земельного участка (общего имущества, общей долевой собственности» установлено: «13.1. Запретить 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. К третьим лицам в данном случае относятся арендаторы и наниматели помещений в доме, в том числе детские сады, группы дошкольного содержания детей, а также другие детские образо-

вания и группы, осуществляющие образовательную деятельность и (или) деятельность по уходу за детьми. К указанным третьим лицам также относятся собственники помещений в доме, использующие земельный участок, находящийся в общей долевой собственности, в коммерческих целях без согласия на такое использование всех собственников помещений многоквартирного дома».

Банк является собственником нежилого помещения площадью 253,3 кв.м, (номер на поэтажном плане: подвал: 1-4, 1 этаж: 1-14, Этаж: подвал,1) с кадастровым (или условным) номером: 54:35:073105:965, расположенного по адресу: Новосибирская обл., город Новосибирск, ул. Кирова, д.27.

Ответчик выполнил реконструкцию двух крылец, примыкающих к двум входам в нежилое помещение со стороны фасада здания (ул. Кирова). Реконструкция произведена путем устройства пандуса между двумя входами со стороны фасада здания, на земельном участке, принадлежащем на праве общей собственности собственникам МКД, что следует из акта осмотра от 25.08.2022.

Реконструкция была выполнена в 2015 году, что видно из технического паспорта помещения с кадастровым номером 54:35:073105:965, составленным по состоянию на 02.05.2015, где отражен оборудованный пандус.

На поэтажном плане здания по ул. Кирова, 27 в г. Новосибирске, приложенном к техническому паспорту здания (строения), составленном по состоянию на 20.12.2004, 03.11.2005, у нежилых помещений пандусы отсутствуют, имеются только входы в помещения в виде крылец.

Согласно акту осмотра от 25.08.2022, составленному членами правления ТСЖ и собственниками указанного МКД, площадь занимаемого двумя указанными крыльцами земельного участка ранее составляла 9,03 кв.м, исходя из размера крылец 1,66 м x 2,72 м, а с обустроенным пандусом - площадь занимаемого земельного участка одним крыльцом составляет 4,97 кв.м, исходя из размера 3,05 м x 1,63 м, а площадь занимаемого земельного участка другим крыльцом составляет 2,04 кв. м, исходя из размера 1,25 м x 1,63 м. Площадь земельного участка под пандусом составляет 15,50 кв.м. Таким образом, общая площадь занимаемого двумя крыльцами и пандусом земельного участка составляет 22,51 кв.м, что превышает площадь ранее занимаемого земельного участка на 13,48 кв.м.

Претензией, направленной ТСЖ в адрес банка, истец предлагал ответчику демонтировать пандус и привести в первоначальное положение земельный участок, однако до настоящего времени требование не выполнено.

Указывая на то, что увеличение размера крылец по сравнению с предусмотренными размерами проектом здания (технический паспорт здания (строения) по состоянию на 20.12.2004, 03.11.2005), препятствует пользованию придомовым земельным участком остальным собственникам, снижает общий размер общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, истец обратился в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

Изучив и проверив представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам. В силу пункта 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу статьи 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

В пункте 1 статьи 246 ГК РФ указано, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (пункт 1 статьи 247 ГК РФ).

Согласно части 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии пунктами 6), 8) статьи 138 ЖК РФ товарищество собственников жилья обязано: обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные

с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Согласно пункту 3.1.8. Устава ТСЖ, ТСЖ создано для «Представления законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления, для чего собственники помещений уполномочивают правление ТСЖ обращаться в судебные органы с соответствующими исками, связанными с содержанием общего имущества собственников и эксплуатации жилого дома, придомовой территории, прилегающей к дому скверов, в том числе по вопросам экологии, для чего доверяют правлению ТСЖ быть представителем всех собственников в государственных органах, судах, со всеми необходимыми и специальными полномочиями, предусмотренными действующим законодательством».

В силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и непредназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям многоквартирного дома), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, экс-

плуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно части 2 статьи 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Частью 2 статьи 40 ЖК РФ предусмотрено, что если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанные нормы права позволяют сделать вывод о том, что согласие всех собственников помещений в доме необходимо в случае, если реконструкция, переустройство, перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества дома, а также в случае уменьшения размера общего имущества в доме.

Как следует из материалов дела, ответчик выполнил реконструкцию двух крылец примыкающих к двум входам в нежилое помещение со стороны фасада здания (ул. Кирова). Реконструкция произведена путем устройства пандуса между двумя входами со стороны фасада здания, на земельном участке, принадлежащем на праве общей собственности собственникам МКД. Площадь занимаемого двумя указанными крыльцами земельного участка ранее составляла 9,03 кв.м исходя из размера крылец 1,66 м x 2,72 м, а с обустроенным пандусом - площадь занимаемого земельного участка одним крыльцом составляет 4,97 кв.м, исходя из размера 3,05 м x 1,63 м, а площадь занимаемого земельного участка другим крыльцом составляет 2,04 кв. м, исходя из размера 1,25 м x 1,63 м. Площадь земельного участка под пандусом составляет 15,50 кв.м.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Новосибирской области 01.12.2021 по делу № А45-15460/2021 подтверждено обстоятельство заня-

тия земельного участка площадью 13, 48 кв.м, оборудованным банком пандусом в отсутствие согласия собственников помещений МКД.

Согласно части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, в результате обустройства ответчиком крыльца и пандуса, произошло уменьшение размера находящегося в пользовании собственников земельного участка в нарушении статей 36, 37 ЖК РФ.

Доказательств согласия собственников на уменьшение общего имущества в материалах дела не имеется.

Довод ответчика о том, что действие решения общего собрания собственников от 01.06.2022 по вопросу № 8 не распространяется на правоотношения с банком, установившим пандус с использованием находящегося в общей долевой собственности земельного участка в 2015 году судом отклоняется. При этом ответчик ссылается на статью 6 ЖК РФ.

В рассматриваемых правоотношениях истец основывает свои требования на нормах жилищного, гражданского, земельного законодательства Российской Федерации, а также на локальных нормах - решении общего собрания собственников помещений МКД (протокол от 01.06.2022), которое регулирует правоотношения между собственниками помещений МКД № 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске. Указанное решение общего собрания собственников помещений МКД в силу нормы части 2 статьи 5 ЖК РФ, не относится к жилищному законодательству. Ответчик, установив пандус в 2015 году, продолжает использование земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений МКД и в дальнейшем.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (часть 4 статьи 36 ЖК РФ).

По смыслу части 1 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

В силу части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров.

Наличие права общей долевой собственности у ответчика не создает для него права пользования конкретной частью находящегося в общей долевой собственности земельного участка многоквартирного дома, поскольку в силу статьи 37 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома по вопросу передачи ответчику в пользование части земельного участка для установки пандуса Ответчиком в материалы дела не представлено (часть 3 статьи 36, часть 2 статьи 44 ЖК РФ).

Предусмотренное частью 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 те же самые права других собственников, а интерес одного собственника противопоставлять интересам всех остальных.

Также суд отклоняет ссылку банка на пункт 4.1. статьи 36 ЖК РФ.

Согласно пункту 4.1. статьи 36 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 29.12.2017 г. № 462-ФЗ), приспособление общего имущества в МКД для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме

согласно требованиям части 3 статьи 15 ЖК РФ, допускается без решения общего собрания собственников в многоквартирном доме. В части 3 статьи 15 ЖК РФ имеется ссылка на требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов.

Согласно пункту 2 «Правил обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов», доступность для инвалида жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, обеспечивается посредством приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида. Под указанным приспособлением понимается изменение и переоборудование жилого помещения инвалида в зависимости от особенностей ограничения жизнедеятельности, обусловленного инвалидностью лица, проживающего в указанном помещении, а также общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, для обеспечения беспрепятственного доступа инвалида к жилому помещению.

Таким образом, исключение, изложенное в пункте 4.1. статьи 36 ЖК РФ, касается только жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, для обеспечения беспрепятственного доступа инвалида к жилому помещению, и не может служить основанием для освобождения ответчика от согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме размещения пандуса к принадлежащему Ответчику нежилому помещению.

Изложенная правовая позиция поддержана в Определении Верховного суда Российской Федерации № 307-ЭС19-18022 от 11.10.2019.

Также несостоятелен довод банка о своем праве пользования общим имуществом, принадлежащим всем собственникам помещений, исходя из приходящегося на его долю как собственника 253,3 кв.м нежилого помещения по ул. Кирова, 27 в г. Новосибирске, доли в праве пользования общим имуществом размером 111, 46 кв.м, что значительно превышает используемую ответчиком часть земельного участка в

размере 13, 48 кв.м. При этом, ответчик ссылается на пункт 1 статьи 37 ЖК РФ, где установлено, что доля в праве собственности на общее имущество МКД, пропорциональна занимаемой площади, и соответственно ответчик может использовать часть общего имущества многоквартирного дома (часть земельного участка), в том числе для размещения крыльца.

Вместе с тем, наличие права общей долевой собственности у ответчика не создает для него права пользования конкретной частью находящегося в общей долевой собственности земельного участка многоквартирного дома, поскольку в силу подпункта 1 части 4 статьи 37 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Не принимается ссылка банка на часть 4 статьи 29 ЖК РФ, согласно которой на основании решения суда помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью, так как в данном случае нарушаются права собственников на решение по вопросам управления и использования общего имущества МКД, закрепленного также в статье 44 ЖК РФ.

Нарушением прав собственников признается сам факт использования общего имущества в отсутствие решения общего собрания.

Также суд отмечает, что истец неоднократно предлагал ответчику заключить договор аренды на использование указанной части земельного участка, однако в переписке с истцом банк сослался на необходимость длительного согласования для заключения такого договора с центральным аппаратом банка. Кроме того, исходя из представленных доказательств вопрос о демонтаже пандуса решался сторонами до предъявления рассматриваемого иска. Из переписки не усматривается несогласия банка с требованием о демонтаже, напротив, следует, что банк был готов осуществить такой демонтаж.

На основании изложенного, суд полагает, что в отсутствие согласия большинства собственников помещений МКД, принятого по результатам голосования на общем собрании, в рассмотренном случае у ответчика не имелось законных оснований для оборудования пандуса.

При таких обстоятельствах, исковые требования подлежат удовлетворению.

Расходы по государственной пошлине подлежат распределению по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167, 168, 169, 170, 171, 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

обязать публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ИНН 7707083893) привести в первоначальное положение находящийся в общей долевой собственности земельный участок площадью 13,48 кв.м, находящийся под оборудованным банком пандусом по адресу г. Новосибирск, ул. Кирова, 27, путем демонтажа пандуса.

Взыскать с публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ИНН 7707083893) в пользу товарищества собственников жилья «Уют» (ИНН 5405288354) расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6000 рублей.

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

Решение может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу, в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (город Тюмень) 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

Н.С. Галкина

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство Дата 21.12.2021 6:03:23 Кому выдана Галкина Наталья Сергеевна
--