

Гражданское дело № 2-5288/2022
27RS0004-01-2022-006538-64

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

07 декабря 2022 г.

г. Хабаровск

Индустриальный районный суд г.Хабаровска
в составе председательствующего судьи Герасимовой И.И.
с участием истца Поповой А.Г.
с участием представителя ответчика Полещук Н.И.
при секретаре судебного заседания Гусихиной Е.А.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Поповой
Алёны Геннадьевны к ТСЖ «Соната» о признании недействительным в части
Положения о порядке въезда, выезда и парковки легкового автотранспорта на
территории ТСЖ «Соната», признании незаконными действий по ограничению в
пользовании общедомовым имуществом, возложении обязанности не чинить
препятствий в пользовании парковкой многоквартирного дома, взыскании
компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском к ответчику о признании незаконными
действий по ограничению в пользовании общедомовым имуществом, возложении
обязанности не чинить препятствий в пользовании парковкой многоквартирного
дома, взыскании компенсации морального вреда, ссылаясь на то, что является
собственником жилого помещения квартиры № 118 дома № 8А по ул.Вахова А.А.
г.Хабаровска. Управление многоквартирным домом осуществляется Товариществом
собственников жилья «Соната» (ТСЖ «Соната»), объединившее в себе собственников
трёх многоквартирных домов № 8, 8А, 8Б по улице Вахова А.А. в городе Хабаровске.
ТСЖ «Соната» осуществляет свою деятельность по управлению МКД по улице
Вахова А.А. на основании Устава, утверждённого очередным общим собранием
членов ТСЖ «Соната», протокол собрания № 13/2018 от 29.12.2018 года. Решением
общего собрания собственников от 08.04.2017г. протокол №15С/2017 было принято
решение о закрытии придомовой территории ТСЖ «Соната» и установке ворот и
шлагбаумов, установке ограждающих устройств в виде откатных ворот. Решением
общего собрания членов ТСЖ «Соната» от 04.04.2020г. протокол №14/2020
ограждающие устройства включены в состав общедомового имущества. Правление
ТСЖ обеспечивает все необходимые условия по ремонту и содержанию всех систем
контроля доступа и ограждающих устройств, устраняет выявленные нарушения в
работе в рамках своих полномочий. Решением общего собрания членов ТСЖ
«Соната», оформленным протоколом № 17С/2022 от 12.05.2022 года утверждено
Положение о порядке въезда, движения, выезда и парковки легкового
автомобильного транспорта на территории ТСЖ «Соната» (далее-Положение).
Согласно п. 1.4. Положения на беспрепятственный въезд на огороженную
придомовую территорию жилого комплекса имеет право: собственники помещений,
расположенных в МКД по ул. Вахова, д. 8, 8а, 8б; зарегистрированные лица,
постоянно проживающие в МКД по ул. Вахова, д. 8, 8а, 8б; опекуны собственников
помещений, расположенных в МКД по ул. Вахова, д. 8, 8а, 8б лица, проживающие по
ул. Вахова, д. 8, 8а, 8б по договору социального найма; лица, проживающие по ул.

Вахова, д. 8, 8а, 8б по договору коммерческого найма (с разрешения собственника помещения и предоставления копии договора аренды жилого помещения). Согласно п. 1.5. Положения регистрация в базе данных системы контроля доступа транспортного средства осуществляется путём подачи собственником помещения или зарегистрированным лицом заявления в Правление ТСЖ с приложением к нему копий документов, подтверждающих принадлежность автомобиля собственнику или зарегистрированному лицу (свидетельство о регистрации транспортного средства); копию договора о найме жилого помещения; копию документов, подтверждающих родство с собственником либо опекунов. 07.07.2022 года истец как собственник жилого помещения обратилась с заявлением в ТСЖ «Соната» с просьбой предоставить ей доступ ко всем воротам, шлагбаумам. Ранее, 29.04.2022 года истец обращалась в правление ТСЖ с аналогичным заявлением, но правление ТСЖ на заявления не отреагировало. В связи с чем 12.07.2022 года была подана жалоба председателю правления ТСЖ Полещук Н.И. на бездействие со стороны ТСЖ. На жалобу был дан ответ об отказе в пользовании парковкой в связи с тем, что истец не является собственником транспортного средства. Действия ответчика в ограничении прав истца в пользовании парковкой не законны и нарушают права истца как собственника жилого помещения. В связи с чем истец просит суд признать действия ТСЖ «Соната» по ограничению истца в пользовании парковкой незаконными; возложить обязанность на ТСЖ «Соната» не чинить истцу препятствий в пользовании парковкой, обязать ТСЖ «Соната» обеспечить доступ истцу в пользование парковкой в любое время суток на любом свободном месте; взыскать с ТСЖ «Соната» в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 3000 рублей.

При рассмотрении дела истец, воспользовавшись правом, предусмотренным ст.39 ГПК РФ, изменила предмет иска, дополнив его требованием о признании недействительными пунктов 1.5, 1.6 Положения о порядке въезда, выезда и парковки легкового автотранспорта на территории ТСЖ «Соната», утвержденного протоколом общего собрания собственников № 178С/2022 от 12.05.2022 г., в части необходимости предоставления документа, подтверждающего право собственности на автомобиль, установленного ограничения по количеству номеров телефона (не более одного) для внесения в базу пользователей системы ограничения доступа на парковку.

В судебном заседании истец поддержала искимые требования, сославшись на обстоятельства, указанные в исковом заявлении.

В судебном заседании представитель ответчика иск не признала, указав на законность ограничений в пользовании истца парковкой. ТСЖ «Соната» действует в соответствии с решением общего собрания собственников, оформленного протоколом общего собрания собственников № 178С/2022 от 12.05.2022 г., принятого в условиях недостаточности парковочных мест. Истцу предоставлен беспрепятственный доступ к подъездным путям, проездам и гостевым парковкам, ограничено право пользования стоянкой по причине отсутствия автомобиля в собственности.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, суд находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно выписке из ЕГРН от 20.07.2022 г. /л.д.31-33/ Попова А.Г. является собственником квартиры № 118 дома № 8А по ул. Вахова А.А. г.Хабаровска.

Управление многоквартирным домом № 8А, а также домами №№ 8, 8Б осуществляет ТСЖ «Соната».

Пунктом 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда N 22 от 29 апреля 2010 г. "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 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.

Решением общего собрания собственников от 08.04.2017г. было принято решение о закрытии придомовой территории ТСЖ «Соната» и установке ворот и шлагбаумов, установке ограждающих устройств в виде откатных ворот.

Решением общего собрания членов ТСЖ «Соната» от 04.04.2020г. ограждающие устройства включены в состав общедомового имущества. Правление ТСЖ обеспечивает все необходимые условия по ремонту и содержанию всех систем контроля доступа и ограждающих устройств, устраняет выявленные нарушения в работе в рамках своих полномочий.

Решением общего собрания членов ТСЖ «Соната», оформленным протоколом № 17С/2022 от 12.05.2022 года утверждено Положение о порядке въезда, движения, выезда и парковки легкового автомобильного транспорта на территории ТСЖ «Соната» (далее-Положение).

Согласно п. 1.4. Положения на беспрепятственный въезд на огороженную придомовую территорию жилого комплекса имеет право:

1.4.1. Собственники помещений, расположенных в МКД по ул. Вахова, д. 8, 8а, 86;

1.4.2. Зарегистрированные лица, постоянно проживающие в МКД по ул. Вахова, д. 8, 8а, 86;

1.4.3. Опекуны собственников помещений, расположенных в МКД по ул. Вахова, д. 8, 8а, 86;

1.4.4. Лица, проживающие по ул. Вахова, д. 8, 8а, 86 по договору социального найма;

1.4.5. Лица, проживающие по ул. Вахова, д. 8, 8а, 86 по договору коммерческого найма (с разрешения собственника помещения и предоставления копии договора аренды жилого помещения).

Согласно п. 1.5. Положения регистрация в базе данных системы контроля доступа транспортного средства осуществляется путём подачи собственником помещения или зарегистрированным лицом заявления в Правление ТСЖ с приложением к нему копий документов, подтверждающих принадлежность автомобиля собственнику или зарегистрированному лицу (свидетельство о регистрации транспортного средства); копию договора о найме жилого помещения; копию документов, подтверждающих родство с собственником либо опекунство.

Согласно заявлению от 07.07.2022 г. /л.д.11/ Попова А.Г. просит ТСЖ «Соната» обеспечить доступ ко всем воротам и шлагбаумам.

Согласно жалобе от 12.07.2022 г. /л.д.13/ в связи с невыполнением обязательств в части обеспечения беспрепятственного въезда/выезда на закрытые территории парковок, расположенных на территории ТСЖ «Соната», доступа к системе открытия ворот и шлагбаума согласно заявлений от 29.04.2022 г., 07.07.2022 г. Попова А.Г. просит председателя правления ТСЖ «Соната» обеспечить ей доступ ко всем закрытым территориям/парковкам, находящимся на территории ТСЖ «Соната».

Согласно ответу ТСЖ «Соната» на жалобу от 12.07.2022 г. /л.д.14-15/ Поповой А.Г. как единственному собственнику квартиры № 118 дома № 8А по ул.Вахова А.А. предоставлен беспрепятственный доступ на придомовую территорию при помощи системы открывания ворот через телефон, номер которого указан в заявлении от 29.04.2022 г. В связи с тем, что Попова А.Г. не является собственником транспортного средства, то в доступе к пользованию парковкой ей отказано.

Отказывая истцу в праве пользования парковкой, расположенной на общедомовой территории ТСЖ «Соната», ответчик ссылается на решение общего собрания, которым право пользования придомовой парковкой поставлено в зависимость от наличия права собственности на автомобиль.

Право пользования парковкой и иным общедомовым имуществом производно от права собственности на жилое помещение, а не от права собственности на автомобиль. Таким образом, собственнику помещения в многоквартирном доме принадлежит безусловное и неотчуждаемое право на пользование общим имуществом многоквартирного дома. При этом какие-либо способы ограничения или лишения собственника помещения в многоквартирном доме такого права действующим законодательством не предусмотрены.

В соответствии с п.п.3 п.1 ст.181.4 ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если допущено нарушение равенства прав участников гражданско-правового сообщества при проведении заседания общего собрания или заочного голосования.

Проанализировав пункты 1.5, 1.6 Положения о порядке въезда, выезда и парковки легкового автотранспорта на территории ТСЖ «Соната», утвержденного протоколом общего собрания собственников № 178С/2022 от 12.05.2022 г., в части необходимости предоставления документа, подтверждающего право собственности на автомобиль, установленного ограничения по количеству номеров телефона (не более одного) для внесения в базу пользователей системы ограничения доступа на парковку, суд приходит к выводу о том, что указанные ограничения носят дискриминационный характер, нарушают равенство собственников жилых помещений в пользовании общедомовым имуществом. В связи с чем исковые требования о признании недействительными пунктов 1.5, 1.6 Положения о порядке въезда, выезда и парковки легкового автотранспорта на территории ТСЖ «Соната», утвержденного протоколом общего собрания собственников № 178С/2022 от 12.05.2022 г., в части необходимости предоставления документа, подтверждающего право собственности на автомобиль, установленного ограничения по количеству номеров телефона (не более одного) для внесения в базу пользователей системы ограничения доступа на парковку подлежат удовлетворению.

Учитывая, что запрет ответчика на беспрепятственный доступ к общему имуществу, а также на парковку автомобиля в любое время суток на любом свободном месте на придомовой территории нарушает права истца, суд признает незаконными действия ТСЖ «Соната» по ограничению Поповой А.Г. в пользовании общедомовым имуществом парковкой многоквартирного дома по адресу г.Хабаровск ул.Вахова, 8А и находит возможным возложить на ответчика обязанность не чинить Поповой А.Г. в пользовании общедомовым имуществом парковкой многоквартирного дома по

адресу г.Хабаровск ул.Вахова, 8А, обеспечив беспрепятственный доступ к пользованию парковкой в любое время суток на любом свободном месте.

В соответствии со ст.151 ГК РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

В ходе судебного разбирательства нашел свое подтверждение факт нарушения права собственника жилого помещения Поповой А.Г. на беспрепятственный доступ к общему имуществу МКД. Учитывая характер причиненных истцу нравственных страданий, а также требования разумности и справедливости, суд находит возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 1 000 руб.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ взысканию с ответчика в пользу истца подлежат расходы по оплате государственной пошлины в размере 600 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать недействительными пункты 1.5, 1.6 Положения о порядке въезда, выезда и парковки легкового автотранспорта на территории ТСЖ «Соната», утвержденного протоколом общего собрания собственников № 178С/2022 от 12.05.2022 г., в части необходимости предоставления документа, подтверждающего право собственности на автомобиль, установленного ограничения по количеству номеров телефона (не более одного) для внесения в базу пользователей системы ограничения доступа на парковку.

Признать незаконными действия ТСЖ «Соната» по ограничению Поповой Алёны Геннадьевны в пользовании общедомовым имуществом парковкой многоквартирного дома по адресу г.Хабаровск ул.Вахова, 8А.

Возложить на ТСЖ «Соната» обязанность не чинить Поповой Алёне Геннадьевне в пользовании общедомовым имуществом парковкой многоквартирного дома по адресу г.Хабаровск ул.Вахова, 8А, обеспечив беспрепятственный доступ к пользованию парковкой в любое время суток на любом свободном месте.

Взыскать с ТСЖ «Соната» ИНН 2723133278 в пользу Поповой Алёны Геннадьевны (идентификатор паспорт гражданина Российской Федерации 08 13 195957) компенсацию морального вреда в размере 1 000 руб., судебные расходы в размере 600 руб.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в месячный срок со дня принятия решения в окончательной форме в Хабаровский краевой суд через Индустриальный районный суд г. Хабаровска.

Судья



И.И.Герасимова

Решение принято в окончательной форме 11 января 2023 года