

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

28 октября 2020 года город Новосибирск  
Ленинский районный суд г.Новосибирска в лице судьи Ветошкиной Л.В.,  
при секретаре Елисеевой М.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» к Бороздину Александру Ивановичу, Пилюгиной Татьяне Юрьевне, Сафронову Дмитрию Владимировичу, Сафронову Александру Сергеевичу, Рудневу Валерию Геннадьевичу, Афанасьевой Татьяне Васильевне, Прончакову Виктору Николаевичу об обязанности произвести демонтаж перегородки и приведении место общего пользования после демонтажа в первоначальное состояние,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с вышеуказанным иском, в котором просил обязать Бороздина А.П., Пилюгину Т.Ю., Сафронова Д.В., Сафронову А.С, Руднева В.Г., Афанасьеву Т.В., Прончакова В.Н. за счет собственных средств демонтировать перегородку (отсечку), установленную в местах общего пользования на лестничной площадке на 1 этаже возле квартир №, №, № и на 5 этаже возле квартир №, №, № в 4 подъезде многоэтажного жилого <адрес>; после демонтажа перегородки (отсечки) привести общее имущество (лестничная клетка) на 1 и 5 этажах возле квартир №, №, № в 4 подъезде многоэтажного жилого <адрес> в первоначальное состояние согласно поэтажному плану, взыскать судебные расходы.

В обосновании своих требований указали, что на основании договора управления многоквартирным домом с собственниками жилых помещений и протокола общего собрания собственников от «20» сентября 2016 г. ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» осуществляет управление многоэтажным жилым домом № по <адрес>. Собственниками жилых помещений (квартир) №, №, №, №, №, № в 4 подъезде на лестничной площадке на 1 и 5 этажах многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, установлены металлические перегородки (отсечки), представляющие собой металлические двери без запорного устройства, и осуществлено переустройство части общего имущества многоэтажного жилого дома.

Указанные перегородки установлены собственниками самовольно, без соответствующего согласования с органами государственного пожарного надзора, в отсутствие согласия всех собственников помещений в многоэтажном жилом доме на уменьшение размера общего имущества многоэтажного жилого дома, а также в отсутствие разрешения на перепланировку мест общего пользования.

Факт возведения ответчиками самовольных перегородок (отсечек) в местах общего пользования в 4 подъезде на лестничной площадке на 1 и 5 этажах многоэтажного жилого <адрес> подтверждается актами проверки ГУ МЧС России по Новосибирской области № от «26» апреля 2019 г. и № от «13» декабря 2019 г., фотографиями установленных перегородок

01.07.2019 ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» направило по почте в адрес ответчиков уведомления с требованием демонтировать перегородки (отсечки), самовольно установленные собственниками на лестничной площадке 1 и 5 этажа, в срок до 31.07.2019 года.

18.06.2020 направлены предписания собственникам квартир №, №, №, №, №, № многоэтажного жилого дома по <адрес> о демонтаже перегородок (отсечек), представлении копий документов по согласованию реконструкции общего имущества МКД и уведомлению управляющей организации об исполнении предписания в срок до 16.07.2020 года. До настоящего времени перегородки не демонтированы, общее имущество в первоначальное состояние не приведено.

В судебном заседании представитель истца Копылова К.Г. доводы, изложенные в исковом заявлении, поддержала, просила требования удовлетворить.

Ответчики Руднев В.Г., Афанасьева Т.В., Прончаков В.Н. – собственники квартир, расположенных на 5 этаже с требованиями не согласились, указали, что уведомляли управляющую компанию о намерении возвести перегородки, кроме того в настоящее время двери в перегородках они сняли.

Ответчики Бороздин А.П., Пилюгина Т.Ю., Сафронов Д.В., Сафронов А.С. в судебное заседание не явились, извещены почтовой корреспонденцией по адресу нахождения на праве собственности имущества (согласно адресной справке определить регистрацию не представляется возможным), которая вернулась по истечении срока хранения.

Суд, выслушав стороны, изучив материалы дела, приходит к следующему выводу.

На основании договора управления многоквартирным домом с собственниками жилых помещений и протокола общего собрания собственников от «20» сентября 2016 г. ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» осуществляет управление многоэтажным жилым домом № по <адрес>. Собственниками жилых помещений (квартир) №, №, №, №, №, № в 4 подъезде на лестничной площадке на 1 и 5 этажах многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, установлены металлические перегородки (отсечки), представляющие собой металлические двери без запорного устройства, и осуществлено переустройство части общего имущества многоэтажного жилого дома.

Указанные перегородки установлены собственниками самовольно, без соответствующего согласования с органами государственного пожарного надзора, в отсутствие согласия всех собственников помещений в многоэтажном жилом доме на уменьшение размера общего имущества многоэтажного жилого дома, а также в отсутствие разрешения на перепланировку мест общего пользования.

Факт возведения ответчиками самовольных перегородок (отсечек) в местах общего пользования в 4 подъезде на лестничной площадке на 1 и 5 этажах многоэтажного жилого <адрес> подтверждается актами проверки ГУ МЧС России по Новосибирской области № от «26» апреля 2019 г. и № от «13» декабря 2019 г., фотографиями установленных перегородок

Управляющая организация направляла собственникам квартир предписание о демонтаже перегородки. Однако данное предписание не исполнено собственниками квартир до настоящего времени.

Правовое регулирование отношений собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества, определено ст. ст. 289, 290 Гражданского кодекса РФ, ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Перечень аналогичного содержания закреплен в ч. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ.

Правовая природа общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома характеризуется тем, что данное имущество не имеет самостоятельной потребительской ценности, не является самостоятельным объектом гражданского оборота и предназначено в первую очередь для обеспечения возможности пользования жилыми помещениями (ч. 4 ст. 37 ЖК РФ, ч. 2 ст. 290 ГК РФ).

Согласно пп. «а» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила № 491), в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (ч. 2 ст. 36 Жилищного кодекса РФ и ст. 247 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 37 Жилищного кодекса РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Кроме того, УНДиПР ГУ МЧС России по Новосибирской области Управляющей организации вынесено предписание по устранению нарушений требований пожарной безопасности.

Частью 2 ст. 36 ЖК РФ также установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, предусматривает, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех без исключения собственников помещений (в данном доме путем оборудования нового помещения).

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 (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ).

По настоящему делу решение общего собрания, принятое всеми собственниками многоквартирного дома о предоставлении части площадки, расположенной на лестнице, в пользование ответчикам для использования в личных целях, не представлено.

Кроме того, в силу п.п. 10, 16 Правил № 491 управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

В перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: <адрес>, входит содержание лестничных площадок и маршей.

Согласно п. 4.1.1 Рекомендаций по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда, нормы расхода материальных ресурсов и обеспеченности уборочным инвентарем на санитарное содержание домовладений, утвержденные Приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191, работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, подоконников, перил, оконных и лифтовых ограждений, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье кабин и лифтов.

Установленная на лестничной клетке перегородка препятствует работе по уборке лестничных клеток.

В соответствии с подпунктом "б" пункта 36 Правил противопожарного режима, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390 при эксплуатации эвакуационных путей, эвакуационных и аварийных выходов запрещается загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также блокировать двери эвакуационных выходов.

Ответчики незаконно установили перегородку, чем отделили в собственное пользование часть общего имущества, а именно часть лестничной площадки. В связи с чем, требования подлежат удовлетворению.

В соответствии с частью 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Руководствуясь ст.194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» к Бороздину Александру Ивановичу, Пилюгиной Татьяне Юрьевне, Сафронову Дмитрию Владимировичу, Сафронову Александру Сергеевичу, Рудневу Валерию Геннадьевичу, Афанасьевой Татьяне Васильевне, Прончакову Виктору Николаевичу об обязанности произвести демонтаж перегородки и приведении место общего пользования после демонтажа в первоначальное состояние удовлетворить.

Обязать Бороздина Александра Ивановича, Пилюгину Татьяну Юрьевну, Сафронова Дмитрия Владимировича, Сафронова Александра Сергеевича демонтировать перегородку, установленную в местах общего пользования, на лестничной клетке 1 этажа возле квартир № по адресу <адрес>, после демонтажа перегородки привести общее имущество в первоначальное состояние согласно поэтажному плану.

Взыскать солидарно с Бороздина Александра Ивановича, Пилюгиной Татьяны Юрьевны, Сафронова Дмитрия Владимировича, Сафронова Александра Сергеевича в пользу ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» оплаченную государственную пошлину в размере 6000 рублей.

Обязать Руднева Валерия Геннадьевича, Афанасьеву Татьяну Васильевну, Прончакова Виктора Николаевича демонтировать перегородку, установленную в местах общего пользования, на лестничной клетке 5 этажа возле квартир №, № по адресу <адрес>, после демонтажа перегородки привести общее имущество в первоначальное состояние согласно поэтажному плану.

Взыскать солидарно с Руднева Валерия Геннадьевича, Афанасьевой Татьяны Васильевны, Прончакова Виктора Николаевича в пользу ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» оплаченную государственную пошлину в размере 6000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 06.11.2020 года.

Судья/подпись/ Л.В.Ветошкина

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № 2-6049/2020 Ленинского районного суда г. Новосибирска. 54RS0006-01-2020-009559-82