

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

25 июля 2018 года

г. Краснодар

Ленинский районный суд города Краснодара в составе:
председательствующего судьи
при секретаре
при участии представителя истца
представителя ответчика
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Канцеров Дениса Борисовича к ООО Управляющая компания «Центральная» о защите прав потребителя,

Лаптевой М.Н.
Аюхановой Н.В.,
Канцеровой Е.А.,
Дьяконовой В.Е.,

УСТАНОВИЛ:

Канцеров Д.Б. обратился в суд с иском к ООО Управляющая компания «Центральная», в котором просил обязать ответчика исполнять решения собственников многоквартирного жилого дома (далее также – МКД) № 129 по ул. Буденного в г. Краснодаре, утвержденные протоколом внеочередного общего собрания № 02/2017 от 01.08.2017, восстановить контрольно-пропускной режим в целях ограничения доступа посторонних лиц и автотранспорта на территорию внутреннего двора указанного МКД, произвести ремонтные работы по восстановлению преграждающего (заграждающего) устройства на въездах, расположенных с улицы Калинина и с улицы Буденного, и с учетом уточненных требований – обязать ответчика разработать и согласовать в установленном порядке проект организации дорожного движения на территории внутреннего двора МКД.

В обосновании иска указано, что Канцеров Денис Борисович является собственником квартиры № 66, расположенной в ЖК «Центральный» по адресу: город Краснодар, улица Буденного, 129, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Между истцом и ответчиком 09.12.2015 был заключен договор № 129/66 на управление многоквартирным домом. Согласно условиям указанного договора ответчик принял на себя обязательства по управлению многоквартирным домом по ул. Буденного, 129, надлежащему содержанию общего имущества, обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества дома, не допускать его порчу или повреждение (п. 1.1, п. 1.2 договора на управление многоквартирным домом от 09.12.2015). Ежемесячная плата услуг по договору составляет 2792,92 рубля (исходя из квадратного метра 24,84 рубля).

В силу указанного договора ответчик ООО УК «Центральная» должен исполнять решения общих собраний собственников помещений МКД, если такое решение не противоречит действующему законодательству Российской Федерации (п. 3.2.13).

Собственниками МКД № 129 по ул. Буденного в городе Краснодаре (протокол № 02/2017) от 01.08.2017 на общем собрании принят том числе решение (пункт 10): «Запретить парковку автомобилей во дворе жилого дома полностью, а также утверждены правила проживания, согласно которым въезд на территорию двора запрещен, за исключением случаев: автотранспорта с доставкой строительных материалов, автотранспорта для вывоза строительного мусора и ТКО, транспорта доставки, такси, спецслужб, с временным лимитом пребывания не более 15 мин.

Данный протокол не отменен. Решением Ленинского районного суда по делу № 2-519/2018 от 18 января 2018 года отказано в признании протокола общего собрания № 02/2017 от 01.08.2017 недействительным.

КОПИЯ
ВЕРНА

Решением Ленинского районного суда по делу № 2-4373/2018 от 15 мая 2018 года отказано в признании протокола общего собрания №02/2017 от 01.08.2017 в части пункта 6, пункта 10 недействительным.

25.05.2018 группа лиц, не согласных с принятым решением собственников, а также вопреки двум судебным решениям Ленинского районного суда г. Краснодара от 18.01.2018 (2-519/2018), от 15.05.2018 (2-4373/2018), самовольно демонтировали два шлагбаума по улице Калинина, которые в силу статьи 36 ЖК РФ, являются общим имуществом всех жильцов МКД №129 по ул. Буденного в г. Краснодаре.

Согласно представленной информации ООО УК «Центральная» от 29.05.2018 демонтированное оборудование с въезда (выезда) со стороны ул. Калинина, находятся в квартире № 511 по ул. Буденного, 129.

Ответчик ООО УК «Центральная» с 25.05.2018 по настоящее время, как организация, ответственная за надлежащее сохранение общего имущества собственников, не исполняет свои обязанности, не принимает мер по восстановлению преграждающего устройства и его возврату, не контролирует работу охранной организации, в результате бездействий ответчика доступ во внутренний двор свободен для всех (как автомобилей, так и людей), натянута ООО УК «Центральная» веревка не является преграждающим устройством, весь внутренний двор жилого комплекса «Центральный», не смотря на запрет, запаркован автомобилями (более 100 машин) не только собственников, но и любого желающего человека найти бесплатную парковку в центре города. Кроме этого, во дворе находятся посторонние люди, не являющиеся собственниками их гостями, которые пользуются общим имуществом жильцов ЖК «Центральный».

На неоднократные обращения в ООО УК «Центральная» по вопросу принятия мер к исполнению решения собственников оформленного протоколом № 02/2017 в части ограничения доступа автотранспорта во внутренний двор и запрета парковки, истец получает лишь отписки, каких либо действий по устранению допущенных нарушений ответчиком не принято.

Считает, что отсутствие шлагбаума не освобождает ответчиков ООО УК «Центральная» от исполнения решения общего собрания собственников помещений МКД (протокол 02/2017 от 01.08.2017) и обязательств, возложенных договором управления МКД от 09.12.2015 №129/66, в связи с чем вынужден обратиться в суд.

В судебном заседании представитель истца поддержала заявленные требования с учетом их уточнения, просила удовлетворить исковое заявление в полном объеме.

Представитель ответчика не возражала против удовлетворения заявленных требований.

В ходе рассмотрения дела установлено, что истцу на праве собственности принадлежит квартира № 66 по адресу г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Буденного, д. 129 (л.д. 12).

Управление указанным домом осуществляет Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Центральная», что подтверждается договором на управление многоквартирным домом № 129/66 от 09.12.2015 (л.д. 13-23).

Договор управления многоквартирным домом, по сути, является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования.

В соответствии с пп. 1.1 п. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности могут возникать из решений собраний.

В силу ч. 1 ст. 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.

Перечень полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, предусмотрен ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.



На общем собрании собственников многоквартирного дома, согласно протоколу № 02/2017 от 01.08.2017, среди прочих, приняты следующие решения:

- утверждены «Правила проживания в жилом комплексе «Центральный» по адресу: город Краснодар, улица им. Буденного, дом № 129 (п. 6);

- утверждена организация дорожного движения во внутреннем дворе ЖК «Центральный» в соответствии со «Схемой расстановки технических средств организации дорожного движения», разработанной проектно-изыскательской конторой «МАКСИМУМ-ДОРПРОЕКТ» (п. 8);

- в целях рационального использования земельного участка во дворе дома по адресу: г. Краснодар, ул. им. Буденного, дом 129, полностью запрещена парковка автомобилей во дворе указанного дома (п. 10).

Решением Ленинского районного суда по делу № 2-519/2018 от 18 января 2018 года отказано в признании протокола общего собрания № 02/2017 от 01.08.2017 недействительным.

Решением Ленинского районного суда по делу № 2-4373/2018 от 15 мая 2018 года отказано в признании протокола общего собрания №02/2017 от 01.08.2017 в части пункта 6, пункта 10 недействительным.

Следовательно, решения общего собрания подлежат исполнению.

До настоящего времени указанные решения собрания собственников помещений многоквартирного жилого, оформленные протоколом № 02/2017 от 01.08.2017, не исполнены.

25.05.2018 в 23.00 демонтированы два шлагбаума, которые в силу статьи 36 ЖК РФ, являются общим имуществом всех жильцов МКД № 129 по ул. Буденного в г. Краснодаре (л.д. 69-71).

Согласно представленной информации ООО УК «Центральная» от 29.05.2018 демонтированное оборудование с въезда (выезда) со стороны ул. Калинина, находится в квартире № 511 по ул. Буденного, 129 (л.д. 68).

Истцом в адрес ответчика 11.05.2018 и 07.06.2018 направлялись досудебные претензии. Получен ответ, согласно которому во исполнение обязанностей ООО УК «Центральная» по Договору управления МКД от 31.12.20015 № 129-УК-2015 ООО УК «Центральная» заключен договор с ЧОП «Юг-Безопасность» на оказание услуг «Охрана ЖК», в соответствии с которым в обязанность охранной организации входит осуществление контроля за соблюдением правил въезда на территорию ЖК «Центральный» в специально оборудованных пунктах, оснащенных шлагбаумами и постами охраны. В период с 22 по 26 мая 2018 года оборудование шлагбаумов группой жильцов было демонтировано.

В соответствии с п. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена указанным кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Исходя из п. 1 ЖК РФ, договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

КОПИЯ
ВЕРНА

Частью 1 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В судебном заседании установлено, что 09.11.2015 выдано Разрешение № RU 23306000-3406-в-2015 о введении в эксплуатацию построенного объекта: «Жилой комплекс «Центральный» в квартале 238-б города Краснодара. Многоэтажные жилые дома со встроенными помещениями и подземным паркингом, литер 1-4».

Согласно договору аренды земельного участка № 4300019374 от 16.10.2012 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0207008:78, расположенный в Западном внутригородском округе города Краснодара по улице имени Буденного, 129 передан за плату во временное владение и пользование ОАО «Кубаньстройкомплекс» на срок до 08.02.2057 года.

В использовании участка имеются следующие ограничения: земельный участок площадью 1779 кв. м. расположен за красной линией застройки (территория общего пользования), земельный участок площадью 4318 кв. м. расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций.

По смыслу разъяснений, данных в п. 66 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", согласно ч. 1 ст. 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества (далее - многоквартирный дом).

Согласно паспорту антитеррористической защищенности «Торгово-офисные помещения ЖК «Центральный» по ул. Буденного 129 в г. Краснодаре ОАО «Кубаньстройкомплекс» (п. 5.2.1 и п. 5.2.2) на внутреннюю территорию ЖК «Центральный» для жильцов дома с ул. Буденного (Пост 2) и ул. Калинина (Пост 3) предусмотрены въезды и выезды автотранспорта, оборудованные шлагбаумами и постами охраны. Для посетителей и жильцов имеется подземная 2-уровневая автомобильная парковка на 616 машиномест.

Согласно п. 75 Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390, руководитель организации обеспечивает исправное содержание (в любое время года) дорог, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям, открытым складам, наружным пожарным лестницам и пожарным гидрантам. Запрещается использовать для стоянки автомобилей (частных автомобилей и автомобилей организаций) разворотные и специальные площадки, предназначенные для установки пожарно-спасательной техники.

Схема двора указанного МКД с пожарным проездом утверждена.

Согласно ответу, полученному истцом от Застройщика – ОАО «Кубаньстройкомплекс» (л.д. 66), парковочные места во дворе МКД изначально не предусматривались. ЖК «Центральный» относится к 1 категории объектов массового пребывания людей по возможным последствиям совершения террористических актов. Паспортом Антитеррористической защищенности объекта, согласованного УМВД России по г. Краснодару, УФСБ России по Краснодарскому краю от 20.02.2018, указано, что внутренний двор объекта оборудован шлагбаумами и постами охраны, местом для стоянки автотранспорта определен подземный паркинг, парковка автомобилей во дворе не предусмотрена. Несанкционированная парковка (даже кратковременная) может привести к блокировке подъездных путей и в случае возникновения чрезвычайной ситуации проезд спец. машин (пожарной машины, скорой медицинской помощи) будет ограничен.

КОПИЯ
ВЕРНА

Согласно статьям 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом. Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются (ч. 1 ст. 310).

В соответствии с ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранения имущества физических и юридических лиц. Управляющие организации и лица оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее состояние общего имущества в соответствии с законодательством РФ и договором. В нарушение вышеуказанных норм ответчик прекратили осуществление мероприятий по сохранности общего имущества, и мер по безопасности для жизни и здоровья собственников помещений, что не допустимо.

На основании вышеизложенного подлежит удовлетворению требование истца обязать ответчика исполнять решения собственников многоквартирного жилого дома (далее также – МКД) № 129 по ул. Буденного в г. Краснодаре, утвержденные протоколом внеочередного общего собрания № 02/2017 от 01.08.2017, восстановить контрольно-пропускной режим в целях ограничения доступа посторонних лиц и автотранспорта на территорию внутреннего двора указанного МКД, произвести ремонтные работы по восстановлению преграждающего (заграждающего) устройства на въездах, расположенных с улицы Калинина и с улицы Буденного.

В части заявленного требования - обязать ответчика разработать и согласовать в установленном порядке проект организации дорожного движения на территории внутреннего двора МКД, надлежит отказать, так как согласно п. 8 решения собственников МКД, утвержденного протоколом № 02/2017 от 01.08.2017, собственниками утверждена организация дорожного движения во внутреннем дворе ЖК «Центральный» в соответствии со «Схемой расстановки технических средств организации дорожного движения», разработанной проектно-изыскательской конторой «МАКСИМУМ-ДОРПРОЕКТ».

Согласно ч. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этой связи с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 4500 рублей.

Согласно ч. 2 ст. 195 ГПК РФ суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

В соответствии со ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 131-132 ГПК РФ,



РЕШИЛ:

Исковое заявление Канцеров Дениса Борисовича к ООО Управляющая компания «Центральная» удовлетворить частично.

Обязать ООО УК «Центральная» исполнять решения собственников многоквартирного жилого дома № 129 по ул. Буденного в городе Краснодаре, утвержденные протоколом внеочередного общего собрания № 02/2017 от 01.08.2017 года.

Обязать ООО УК «Центральная» восстановить контрольно-пропускной режим в целях ограничения доступа посторонних лиц и автотранспорта на территорию внутреннего двора многоквартирного жилого дома № 129 по ул. Буденного в г. Краснодаре.

Обязать ООО УК «Центральная» произвести ремонтные работы по восстановлению преграждающего (заграждающего) устройства на въездах расположенных с улицы Калинина и с улицы Буденного.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО УК «Центральная» в доход государства госпошлину в размере 4500 рублей.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Ленинский районный суд города Краснодара в течение месяца.

Председательствующий

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ 28.08.2018 г.

КОПИЯ ВЕРНА:

судья

секретарь



КОПИЯ ВЕРНА

Ленински район
г. Краснодар
пронумеровано и скреплено печатью
_____ листов
подпись: _____



КОПИЯ
ВЕРНА