

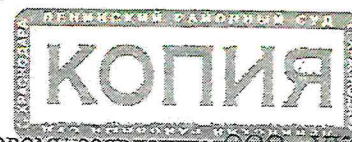
РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

суд

ено
стов

19 ноября 2020 года г. Краснодар
Ленинский районный суд г. Краснодара в составе:
председательствующего судьи Мохового М.Б.,
при секретаре Карачевой А.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ООО «УК
«Центральная - Краснодар» к ?



об обязанности совершить действие,

УСТАНОВИЛ:

Представитель ООО «УК «Центральная -Краснодар» обратился в суд к

с иском об обязанности демонтажа наружного блока кондиционера с восстановлением фасада стены в прежнее состояние, обязанности сдать по Акту результата работ по демонтажу в течение 2-х рабочих дней после выполнения работ, в случае невыполнения решения суда, обязать ответчиком предоставить доступ в квартиры для проведения указанных работ истцом за счет ответчиков, со взысканием с них необходимых расходов, установить судебную неустойку в размере 500 рублей за каждый день неисполнения судебного решения солидарно с _____, солидарно _____, взыскании расходов по оплате госпошлины в размере 6000 рублей.

Требования мотивированы тем, что ООО «УК «Центральная-Краснодар» решением общего собрания собственников, оформленных протоколом № 2 от 01.03.2016г. является управляющей организацией для многоквартирного дома №129 по ул. им. Буденного в г. Краснодаре. С УК собственники заключили договор управления.

Протоколом №1/2019 от 03.01.2019г. внеочередного общего собрания собственников помещений МКД оформлено решение по вопросу 14 повестки дня собрания. Собственники решили: утвердить Правила проживания в жилом комплексе «Центральный» по адресу: г. Краснодар, ул. им. Буденного, дом 129, утвержденные Протоколом № 02/2017 от 01.08.2017 г. общего собрания собственников, в новой редакции (Приложение №2 к Протоколу общего собрания собственников).

Разделом I Правил установлено: «Правила проживания в Жилом комплексе Центральный» разработаны для проживающих в жилом комплексе по адресу: город Краснодар, ул. им. Буденного, дом 129 в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством. Правила являются установленным собственниками помещений многоквартирного дома порядком пользования общим имуществом в целях обеспечения добрососедского проживания в Жилом Комплексе (в редакции Решения общего собрания, оформленного Протоколом №1/2019 от 03.01.2019г.). Они дополняют договорные и соответствующие нормы закона.

Раздел 7 предусматривает правила единого архитектурного облика комплекса: «Проживающий получает единый архитектурный облик здания, в который входят: ниши для кондиционерных компрессоров; единая линия горизонтали фасадов внутри двора, а также единый стиль остекления балконов и лоджий внутри двора; фасадное моноостекление (алюминиевый профиль, до 9 этажа включительно стекло 6 закал StoprayBlueVision, с 10 по 16 этаж 6 GNeutral67 закал).

Не допускается размещать оборудование систем кондиционирования на наружных ограждающих конструкциях балконов, лоджий и фасада здания. Данные системы кондиционирования должны быть размещены внутри балконов и лоджий. Водоотвод системы кондиционирования должен быть выведен в предусмотренную проектом дренажную систему, запрещается выводить его непосредственно наружу здания».

В связи с нарушением Правил проживания другие собственники помещений жилого комплекса обратились в УК с заявлениями о принятии мер по устранению нарушений.

Поскольку ответчики в добровольном порядке не исполнили требования УК, истец вынужден обратиться в суд.

Представитель истца в судебном заседании поддержала доводы искового заявления, просила удовлетворить в полном объеме.

Ответчики в судебное заседание не явились, о времени и месте слушания дела уведомлены надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщили.

При таких обстоятельствах суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

исследовав материалы дела, оценив в совокупности представленные доказательства, считает иск обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом 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 силу п. 3 ст. 39 ЖК РФ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В силу п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В судебном заседании установлено, что на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. им. Буденного, 129, оформленного протоколом № 2 от 01.03.2016г. ООО «УК «Центральная-Краснодар» является управляющей организацией для указанного многоквартирного дома.

Протоколом №1/2019 от 03.01.2019г. внеочередного общего собрания собственников помещений МКД оформлено решение по вопросу 14 повестки дня собрания, согласно которого, собственники решили утвердить Правила проживания в жилом комплексе «Центральный» по адресу: г. Краснодар, ул. им. Буденного, дом 129, утвержденные Протоколом № 02/2017 от 01.08.2017 г. общего собрания собственников, в новой редакции (Приложение №2 к Протоколу общего собрания собственников).

Разделом I Правил установлено, что «Правила проживания в Жилом комплексе «Центральный» разработаны для проживающих в жилом комплексе по адресу: город Краснодар, ул. им. Буденного, дом 129 в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством. Правила являются установленным собственниками помещений многоквартирного дома порядком пользования общим имуществом в целях обеспечения добрососедского проживания в Жилом Комплексе (в редакции Решения общего собрания, оформленного Протоколом №1/2019 от 03.01.2019г.). Данные Правила дополняют договорные и соответствующие нормы закона.

Так, Раздел 7 Правил предусматривает правила единого архитектурного облика комплекса, а именно, проживающий получает единый архитектурный облик здания, в который входят: ниши для кондиционерных компрессоров; единая линия горизонтали фасадов внутри двора, а также единый стиль остекления балконов и лоджий внутри двора; фасадное моноостекление (алюминиевый профиль, до 9 этажа включительно стекло 6 закал StoprayBlueVision, с 10 по 16 этаж 6 GNeutral67 закал).

Не допускается размещать оборудование систем кондиционирования на наружных ограждающих конструкциях балконов, лоджий и фасада здания. Данные системы кондиционирования должны быть размещены внутри балконов и лоджий. Водоотвод системы кондиционирования должен быть выведен в предусмотренную проектом дренажную систему, запрещается выводить его непосредственно наружу здания.

В нарушение установленных Правил и проектного решения жилого комплекса «Центральный», собственники жилых помещений – ответчики установили наружные блоки кондиционеров на внутривортовой части наружной стены МКД, то есть не в ниши для кондиционерных компрессоров, в связи с чем, повредили фасад здания.

По данному факту в адрес ООО «УК «Центральная-Краснодар» от других собственников, а именно: были направлены заявления с требованием, принять меры по устранению данных нарушений.

Для разрешения данного вопроса, представитель ООО «УК «Центральная-Краснодар» обратился к ответчикам. Однако обращение было проигнорировано.

В соответствии с п. 1 ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно п. 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года N 170, крепление

нам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установка кондиционеров спутниковых антенн без соответствующего разрешения, недопустимы.

Стена, на которой расположены блоки кондиционеров, относится к общему имуществу собственников многоквартирного дома.

Таким образом, учитывая вышеуказанные нормы закона, а также факт того, что судом достоверно установлено несанкционированное размещение дополнительного оборудования (блоков системы кондиционирования) на фасаде многоквартирного дома, судом усматривается злоупотребление правом со стороны ответчиков.

Доводы представителя ответчиков о том, что установка внешних блоков кондиционеров, каким-либо образом нарушают требования законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, с учетом вышеизложенного, не могут быть приняты во внимание, поскольку основаны на неверной оценке обстоятельств дела.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что требования в части обязанности

своими силами и за свой счет привести свое жилое помещение в прежнее состояние - демонтировать наружный блок кондиционера с восстановлением фасада стены в прежнее состояние подлежит удовлетворению. В части требований, заявленных к суд считает необходимым отказать, поскольку он не является собственником квартиры № , расположенной по ул. Буденного, 129 в г. Краснодаре.

При этом, в силу требований ст. 206 ГПК РФ, суд полагает необходимым определить срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено, и полагает достаточным срок в один месяц.

Истцом заявлено требование о взыскании с ответчиков судебной неустойки, рассматривая которое, суд приходит к следующему выводу.

В соответствии с п. 1 ст. 308.3 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором, либо не вытекает из существа обязательства.

Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (п. 1 ст. 330 ГК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств», на основании п. 1 ст. 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя.

Уплата судебной неустойки не влечет прекращения основного обязательства, не освобождает должника от исполнения его в натуре, а также от применения мер ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение (п. 2 ст. 308.3 ГК РФ).

В данном случае взыскание с ответчиков судебной неустойки призвано обеспечить исполнение последними судебного акта в будущем.

Определяя размер подлежащей взысканию неустойки, суд исходит из общих принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из недобросовестного поведения, учитывает характер подлежащего исполнению судебного акта, фактические обстоятельства дела и представленные доказательства, принимает во внимание, что присуждение денежных средств за неисполнение судебного акта должно стимулировать ответчиков к его исполнению. Принимая во внимание изложенное, суд считает необходимым и достаточным взыскать в пользу истца с ответчиков неустойку за неисполнение решения суда по настоящему делу в установленный в решении срок в размере 500 рублей за каждый день неисполнения судебного решения солидарно с , в размере 500 рублей за каждый день неисполнения судебного решения солидарно с , в размере 500 рублей за каждый день неисполнения судебного решения солидарно с .

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, к которым, согласно ч. 1 ст. 88 ГПК РФ, относятся государственная пошлина и издержки, связанные с рассмотрением дела.

2

Суд считает возможным взыскать с ответчиков в пользу истца расходы госпошлины в размере 6000 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ООО «УК «Центральная - Краснодар» к

об обязанности совершить действие – удовлетворить.

Обязать _____ своими силами и за свой счет привести свое жилое помещение в прежнее состояние – квартиру № _____ по ул. Буденного, 129 в г. Краснодаре – путем демонтажа наружных блоков кондиционера с восстановлением фасада стены в прежнее состояние в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу.

Обязать _____ своими силами и за свой счет привести свое жилое помещение в прежнее состояние – квартиру № _____ по ул. Буденного, 129 в г. Краснодаре – путем демонтажа наружных блоков кондиционера с восстановлением фасада стены в прежнее состояние в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу.

Обязать _____ своими силами и за свой счет привести свое жилое помещение в прежнее состояние – квартиру № _____ по ул. Буденного, 129 в г. Краснодаре – путем демонтажа наружных блоков кондиционера с восстановлением фасада стены в прежнее состояние в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу.

В случае если ответчики не исполнят решение в течение установленного срока, обязать

_____ предоставить доступ в квартиры для проведения указанных работ истцом за счет ответчиков с взысканием с них понесенных расходов.

В случае неисполнения решения суда в установленный срок, взыскать солидарно с _____ в пользу ООО «УК «Центральная - Краснодар» судебную неустойку в размере 500 рублей в день за каждый день неисполнения судебного решения.

В случае неисполнения решения суда в установленный срок, взыскать солидарно с _____ в пользу ООО «УК «Центральная - Краснодар» судебную неустойку в размере 500 рублей в день за каждый день неисполнения судебного решения.

В случае неисполнения решения суда в установленный срок, взыскать солидарно с _____ в пользу ООО «УК «Центральная - Краснодар» судебную неустойку в размере 500 рублей в день за каждый день неисполнения судебного решения.

В удовлетворении остальной части исковых требований ООО «УК «Центральная - Краснодар» - отказать.

Взыскать с _____

_____ в пользу ООО «УК «Центральная - Краснодар» расходы по оплате госпошлины в размере 6000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд путем подачи жалобы через Ленинский районный суд г. Краснодара в течение месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме.

Решение суда изготовлено в окончательной форме 19.11.2020 г.



РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО
В ЗАКОННУЮ СИЛУ
29.03.2021

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

29 марта 2022 года

г.Краснодар

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда
в составе:

председательствующего
судей

Пономаревой Л.Е.

Ефименко Е.В., Палянчук Т.А.

по докладу судьи

Ефименко Е.В.

при помощнике судьи

Маркиной И.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
ООО «УК «Центральная-Краснодар» к

об обязанности совершить действие, по
апелляционной жалобе

на решение Ленинского районного суда г.Краснодара от
19.11.2020 года.

Заслушав доклад судьи, судебная коллегия

установила:

ООО «УК «Центральная-Краснодар» обратилось в суд с иском к
об
обязании своими силами и за свой счет привести свое жилое помещение в
прежнее состояние - демонтировать наружный блок кондиционера с
восстановлением фасада стены в прежнее состояние в течение 30 дней с
момента вступления решения в законную силу; обязанности сдать по акту
ООО «УК «Центральная-Краснодар» результаты работ по демонтажу
наружного блока кондиционера с восстановлением фасада стены в прежнее
состояние в течение 2-х рабочих дней после выполнения работ; в случае
невыполнения решения суда в течение установленного срока обязать
ответчиков предоставить доступ в квартиры для проведения указанных работ
истцом за счет ответчиков, с взысканием с них необходимых расходов;
установить солидарно судебную неустойку в размере 500 рублей за каждый
день неисполнения судебного решения с _____ и _____, с
_____ и _____, с _____ и _____;
взыскать с ответчиков расходы по оплате госпошлины в размере 6 000
рублей.

В обоснование заявленных требований указано, что ООО «УК
«Центральная-Краснодар» решением общего собрания собственников,
оформленным протоколом № 2 от 01.03.2016 года, является управляющей
организацией для многоквартирного дома №129 по ул.им.Буденного в
г.Краснодаре. С управляющей компанией собственники заключили договор

управления. Решением внеочередного общего собрания собственников помещений МКД, оформленного протоколом №1/2019 от 03.01.2019 года, утверждены Правила проживания в жилом комплексе «Центральный» по адресу: г. Краснодар, ул. им. Буденного, дом 129. Раздел 7 Правил предусматривает правила единого архитектурного комплекса: «Проживающий получает единый архитектурный облик здания, в который входят: ниши для кондиционерных компрессоров; единая линия горизонтали фасадов внутри двора, а также единый стиль остекления балконов и лоджий внутри двора; фасадное моноостекление (алюминиевый профиль, до 9 этажа включительно. Не допускается размещать оборудование систем кондиционирования на наружных ограждающих конструкциях балконов, лоджий и фасада здания. Данные системы кондиционирования должны быть размещены внутри балконов и лоджий. Водоотвод системы кондиционирования должен быть выведен в предусмотренную проектом дренажную систему, запрещается выводить его непосредственно наружу здания». В связи с нарушением ответчиками указанных Правил проживания, другие собственники помещений жилого комплекса обратились в управляющую компанию с заявлениями о принятии мер по устранению нарушений. Однако, ответчики в добровольном порядке требования управляющей компании не исполнили.

Обжалуемым решением Ленинского районного суда г.Краснодара от 19.11.2020 года иски требования ООО «УК «Центральная-Краснодар» удовлетворены.

_____ обязаны своими силами и за свой счет привести свое жилое помещение в прежнее состояние - квартиру № _____ по ул. Буденного, 129 в г. Краснодаре путем демонтажа наружных блоков кондиционера с восстановлением фасада стены в прежнее состояние в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу.

_____ обязаны своими силами и за свой счет привести свое жилое помещение в прежнее состояние - квартиру № _____ по ул. Буденного, 129 в г. Краснодаре путем демонтажа наружных блоков кондиционера с восстановлением фасада стены в прежнее состояние в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу.

_____ обязаны своими силами и за свой счет привести свое жилое помещение в прежнее состояние - квартиру № _____ по ул. Буденного, 129 в г. Краснодаре путем демонтажа наружных блоков кондиционера с восстановлением фасада стены в прежнее состояние в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу.

Суд указал, что в случае, если ответчики не исполнят решение в течение установленного срока, обязать _____

предоставить доступ в квартиры для проведения указанных работ истцом за счет ответчиков с взысканием с них понесенных расходов. В случае неисполнения решения суда в установленный срок, взыскать солидарно с _____ в пользу ООО «УК «Центральная-Краснодар» судебную неустойку в размере 500 рублей в день за каждый день

неисполнения судебного решения; с ... в пользу ООО «УК «Центральная-Краснодар» судебную неустойку в размере 500 рублей в день за каждый день неисполнения судебного решения; с ... в пользу ООО «УК «Центральная-Краснодар» судебную неустойку в размере 500 рублей в день за каждый день неисполнения судебного решения.

В удовлетворении остальной части исковых требований ООО «УК «Центральная-Краснодар» отказано.

С ... в пользу ООО «УК «Центральная-Краснодар» взыскать расходы по оплате госпошлины в размере 6000 рублей.

В апелляционной жалобе ответчики просят решение суда первой инстанции отменить, как незаконное, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований в полном объеме, указав, что суд при рассмотрении дела неправильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, нарушил нормы материального и процессуального права.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12.10.2021 года решение Ленинского районного суда г.Краснодара от 19.11.202 года было отменено. По делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований ООО «УК «Центральная-Краснодар».

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 01.02.2022 года апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12.10.2021 года отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

В судебное заседание судебной коллегии по гражданским делам ответчики не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены в соответствии с требованиями статей 113, 116 Гражданского процессуального кодекса РФ, что подтверждается материалами дела.

В силу положений статьи 113 Гражданского процессуального кодекса РФ лица, участвующие в деле, извещаются или вызываются в суд заказным письмом с уведомлением о вручении, судебной повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату.

Судебное извещение, адресованное лицу, участвующему в деле, направляется по адресу, указанному лицом, участвующим в деле, или его представителем.

В соответствии со статьей 118 Гражданского процессуального кодекса РФ лица, участвующие в деле, обязаны сообщить суду о перемене своего адреса во время производства по делу. При отсутствии такого сообщения судебная повестка или иное судебное извещение посылаются по последнему известному суду месту жительства или месту нахождения

адресата и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не проживает или не находится.

В силу части 1 статьи 35 Гражданского процессуального кодекса РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться принадлежащими им процессуальными правами.

Согласно разъяснениям Верховного Суда РФ, изложенным в пунктах 63 - 68 постановления Пленума от 23.06.2015 года №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», риск неполучения юридически значимого судебного извещения, адресованного гражданину, надлежаще направленного по указанному им адресу, лежит на адресате.

Учитывая, что неявка лиц, извещенных в установленном порядке о времени и месте рассмотрения дела, и неполучение лицом, участвующим в деле, направленных судом извещений о времени и месте рассмотрения дела, является их волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве дела и иных процессуальных прав, судебная коллегия находит возможным рассмотреть дело в порядке, предусмотренном статьями 167, 327 Гражданского процессуального кодекса РФ, в отсутствие не явившихся лиц.

Кроме того, информация о рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции является общедоступной и заблаговременно размещена на сайте Краснодарского краевого суда - Kraevoi.krd.sudrf.ru.

При новом рассмотрении дела, исследовав материалы дела, проверив и обсудив доводы апелляционной жалобы, дополнений к ней, возражения на апелляционную жалобу, выслушав пояснения представителя ответчиков по доверенностям ..., представителей ООО «УК «Центральная-Краснодар» по доверенностям . . . и I . . . , судебная коллегия приходит к следующему.

На основании статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ установлено, 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.

Согласно пункту 3 статьи 39 Жилищного кодекса РФ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491, определено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом

7

лировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Из материалов дела следует, что на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. им. Буденного, 129, оформленного протоколом № 2 от 01.03.2016 года, ООО «УК «Центральная-Краснодар» является управляющей организацией для указанного многоквартирного дома.

Решением внеочередного общего собрания собственников помещений МКД, оформленного протоколом № 1/2019 от 03.01.2019 года, утверждены Правила проживания в жилом комплексе «Центральный» по адресу: г. Краснодар, ул. им. Буденного, дом 129, утвержденные решением общего собрания собственников от 01.08.2017 года, в новой редакции (Приложение №2 к Протоколу общего собрания собственников).

Разделом I Правил установлено, что «Правила проживания в Жилом комплексе Центральный» разработаны для проживающих в жилом комплексе по адресу: г. Краснодар, ул. им. Буденного, дом 129 в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством. Правила являются установленными собственниками помещений многоквартирного дома порядком пользования общим имуществом в целях обеспечения добрососедского проживания в Жилом Комплексе (в редакции решения общего собрания, оформленного протоколом №1/2019 от 03.01.2019 года). Данные Правила дополняют договорные и соответствующие нормы закона.

Раздел 7 Правил предусматривает правила единого архитектурного облика комплекса, а именно, проживающий получает единый архитектурный облик здания, в который входят: ниши для кондиционерных компрессоров; единая линия горизонтали фасадов внутри двора, а также единый стиль остекления балконов и лоджий внутри двора; фасадное моноостекление (алюминиевый профиль, до 9 этажа включительно стекло 6 закал StoprayBlue Vision, с 10 по 16 этаж 6 G Neutral 67 закал). Не допускается размещать оборудование систем кондиционирования на наружных ограждающих конструкциях балконов, лоджий и фасада здания. Данные системы кондиционирования должны быть размещены внутри балконов и лоджий. Водоотвод системы кондиционирования должен быть выведен в предусмотренную проектом дренажную систему, запрещается выводить его непосредственно наружу здания.

Таким образом, собственники многоквартирного дома принятием вышеуказанных Правил установили прямой запрет на использование фасада дома с внутренней части двора для размещения любых конструкций, в том числе и блоков кондиционеров.

При рассмотрении дела судом первой инстанции установлено, что в нарушение установленных Правил и проектного решения жилого комплекса «Центральный», собственники жилых помещений по адресу: г. Краснодар,

ул. им. Буденного, дом 129 - ответчики установили наружные блоки кондиционеров на внутривортовой части наружной стены МКД, то есть не в ниши для кондиционерных компрессоров, в связи с чем, повредили фасад здания.

По данному факту в адрес ООО «УК «Центральная-Краснодар» от других собственников МКД, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. им. Буденного, дом 129, были направлены заявления с требованием принять меры по устранению данных нарушений.

Для разрешения данного вопроса ООО «УК «Центральная-Краснодар» обратилось к ответчикам. Однако, обращение управляющей компании ответчиками было проигнорировано.

Положениями части 1 статьи 246 Жилищного кодекса РФ установлено, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться имуществом, находящимся в долевой собственности, по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (пункт 1 статьи 247 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Фасад здания, по смыслу данной статьи является общим имуществом собственников многоквартирного дома.

Аналогичную правовую позицию содержит норма статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

При рассмотрении дела судом первой инстанции установлено, что наружная конструкция стены жилого дома, на которой ответчиками расположены наружные блоки кондиционеров, относится к общему имуществу собственников многоквартирного дома.

Факт несанкционированного размещения ответчиками дополнительного оборудования (блоков системы кондиционирования) на фасаде многоквартирного дома при рассмотрении дела стороной ответчиков не оспаривался.

Пунктом 2 раздела I Определение состава общего имущества Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, определено, что в состав общего имущества включаются, в том числе, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Согласно пункту 4 статьи 36 Жилищного кодекса РФ 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.

Пунктом 39 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 года разъяснено, что лицо, обладающее равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома, вправе реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности.

Таким образом, предусмотренное пунктом 2 статьи 36 Жилищного кодекса 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.

Согласно заключению эксперта №94 ООО «Научно – Исследовательский Центр независимых экспертиз» от 18 августа 2021 года, вопрос о нарушении прав и законных интересов собственников соседних помещений выходит за пределы компетенции эксперта; установка наружных блоков кондиционеров в квартирах №№ , по ул.Буденного в г.Краснодаре с фасадной стороны жилого дома соответствует проектным решениям; установка наружных блоков кондиционеров в указанных квартирах с внутренней стороны дома не соответствует пункту 7 Правил проживания в ЖК «Центральный», но не нарушает Правила благоустройства территории муниципального образования город Краснодар; внешние блоки кондиционеров расположены на наружной стене за пределами квартир, как предусмотрено проектом, но не в специальных нишах, в связи с их отсутствием; в исследуемых квартирах выполнены перепланировки (объединение жилой комнаты с балконом), в связи с чем, смонтировать внешние блоки кондиционеров возможно только на наружных стенах квартир за пределами исследуемых помещений под окнами; опасность образования возгорания или каких-либо повреждений при нахождении наружных блоков кондиционеров в квартирах №№ , по ул.Буденного в г.Краснодаре в месте расположения на момент проведения экспертизы отсутствует.

Из вышеуказанного заключения эксперта следует, что ответчики установили системы кондиционирования с использованием общего имущества МКД.

В соответствии с положениями статьи 56 Гражданского процессуального кодекса РФ, в рассматриваемом случае бремя доказывания того обстоятельства, что подобное устройство не нарушает прав других лиц, возлагается на ответчиков.

Вместе с тем, доводы истца об отсутствии согласия собственников помещений в МКД на размещение ответчиками указанного выше оборудования на фасаде многоквартирного дома, относящегося к общему имуществу, стороной ответчиков ни в суде первой инстанции, ни в суде апелляционной инстанции не опровергнуты.

Согласно пункту 1.7.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 года № 170, переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Крепление к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения, недопустимы (пункт 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда).

На основании пункта 5 статьи 46 Жилищного кодекса 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.

Вместе с тем, из материалов дела следует, что при наличии утвержденного протоколом № 1/2019 от 03.01.2019 года запрета использования общего имущества многоквартирного дома (фасада) для размещения блоков кондиционеров, ответчики произвели их размещение в отсутствие соответствующего согласия собственников помещений МКД.

Нормами статьи 304 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно разъяснениям, изложенным в совместном постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу статьи 304, 305 Гражданского кодекса РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца (пункт 45).

Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать

определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца (пункт 47).

В соответствии с договором управления, утвержденного протоколом № 2 от 01.03.2016 года, собственник жилых и нежилых помещений передает, а управляющая организация ООО «УК «Центральная-Краснодар» принимает на себя полномочия по осуществлению деятельности, направленной на управление многоквартирным домом, а именно: представление и защиту прав и законных интересов собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, органах государственного надзора и контроля, в судебных органах по вопросам, связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома и обеспечением коммунальными услугами; обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества дома, не допускать его порчу или повреждение в пределах возможностей управляющей компании.

Таким образом, собственники многоквартирного дома №129 по ул.им.Буденного в г.Краснодаре наделили ООО «УК «Центральная-Краснодар» обязанностью сохранности общего имущества, в том числе и от повреждений, а также правом на защиту прав и законных интересов собственников по вопросам, связанным с содержанием общего имущества.

На основании изложенного, суд первой инстанции пришел к обоснованному об удовлетворении исковых требований ООО «УК «Центральная-Краснодар» в части обязанности

своими силами и за свой счет привести принадлежащие им на праве собственности жилые помещения в прежнее состояние путем демонтажа наружного блока кондиционера с восстановлением фасада стены в прежнее состояние.

В части исковых требований, заявленных к _____ судом отказано, поскольку _____ не является собственником квартиры, расположенной в МКД по ул. Буденного, 129 в г. Краснодаре.

При этом, в силу требований статьи 206 Гражданского процессуального кодекса РФ суд первой инстанции определил срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено – один месяц.

Как следует из искового заявления, ООО «УК «Центральная-Краснодар» заявлено требование о взыскании с ответчиков в случае неисполнения решения суда неустойки.

Статьей 330 Гражданского кодекса РФ определено, что неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 308.3 Гражданского кодекса РФ суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного

поведения.

Уплата судебной неустойки не влечет прекращения основного обязательства, не освобождает должника от исполнения его в натуре, а также от применения мер ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства.

Размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения.

С учетом изложенного суд первой инстанции определил судебную неустойку в случае неисполнения ответчиками судебного акта в установленный срок в сумме 500 рублей за каждый день неисполнения судебного решения солидарно с _____, в размере 500 рублей за каждый день неисполнения судебного решения солидарно с _____, в размере 500 рублей за каждый день неисполнения судебного решения солидарно с _____, при этом, размер неустойки является соразмерным, соответствующим принципам справедливости и допустимости, а также достаточным для защиты нарушенного права.

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.

Судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела (статья 88 Гражданского процессуального кодекса РФ).

Из материалов дела следует, что истец при подаче иска уплатил государственную пошлину в сумме 6 000 рублей.

Указанная сумма подлежит взысканию с ответчиков в пользу истца.

При рассмотрении дела суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, проверил доказательства, подтверждающие эти обстоятельства, и применил закон, подлежащий применению к спорному правоотношению. Выводы суда первой инстанции мотивированы и подтверждены, имеющимися в деле доказательствами, которым дана надлежащая правовая оценка.

Доводы апелляционной жалобы не могут быть приняты судебной коллегией в качестве основания к отмене решения суда первой инстанции, поскольку противоречат установленным по делу обстоятельствам и исследованным материалам дела, направлены на ошибочное толкование норм материального права, на иную оценку исследованных судом первой инстанции доказательств и не содержат новых обстоятельств, которые не были предметом обсуждения суда первой инстанции или опровергали бы выводы судебного решения.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда первой инстанции, вынесенного с соблюдением норм материального и процессуального права.

Предусмотренных частью 4 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса РФ оснований для отмены решения суда первой инстанции судебной коллегией не установлено.

Руководствуясь статьями 327 - 330 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

определила:

решение Ленинского районного суда г.Краснодара от 19.11.2020 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу

- без удовлетворения.

На апелляционное определение может быть подана кассационная жалоба через суд первой инстанции в течении трех месяцев со дня вынесения апелляционного определения в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции.

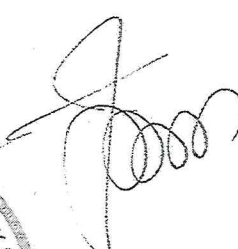
Мотивированное апелляционное определение изготовлено 4 апреля 2022 года.

Председательствующий:

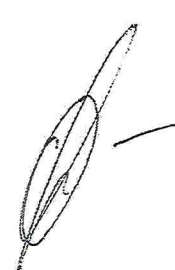


Л.Е.Пономарев

Судьи:



Е.В.Ефименко



Т.А.Паляничко



Ленинский |
г. Кра

пронумерован
печатью
подпись

