



СЕДЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

634050, г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, 24.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Томск

Дело № А45-6416/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 16 сентября 2014 года

Постановления в полном объеме изготовлено 16 сентября 2014 года

Седьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Е. И. Захарчук

судей: И.И. Терехиной

О.Ю. Киреевой

при ведении протокола помощником судьи И.Г. Семененко

при участии в судебном заседании:

от истца: не явился (извещен),

от ответчика: не явился (извещен),

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу индивидуального предпринимателя Дородных Сергея Федоровича (07АП-8092/2014) на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 03 июля 2014 года по делу № А45-6416/2014

(судья Ю.Н. Голубева)

по иску индивидуального предпринимателя Дородных Сергея Федоровича (ОГРН 310774627000611, ИНН 770405164709)

к Товариществу собственников жилья "Корона" (ОГРН 1095405019786, ИНН 5405398780)

о признании незаконным действий и обязанности демонтировать ограждения и шлагбаум.

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Дородных Сергей Федорович (далее - истец, предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к Товариществу собственников жилья "Корона" о признании незаконными действия ТСЖ «Корона» и обязанности демонтировать ограждения и шлагбаум на территории многоквартирного дома со стороны ул. Сакко и Ванцетти.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 03.07.2014 в удовлетворении исковых требований отказано.

При принятии решения суд первой инстанции исходил из того, что не усматривается в действиях ответчика создания истцу каких-либо препятствий в использовании последним своего имущества.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, истец обратился в Седьмой арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просит решение от 03.07.2014 отменить, принять по делу новый судебный акт.

По мнению заявителя жалобы, решение суда первой инстанции не соответствует действующему законодательству.

Заявитель жалобы указывает, что требования об обеспечении беспрепятственного доступа обусловлены спецификой деятельности истца - необходимо не только иметь право подъезда к дома на личном автомобиле, но и обеспечить проезд автомашин контрагентов, поскольку получение товара по накладным предполагает его погрузку непосредственно в транспортное средство.

Более подробно доводы изложены в апелляционной жалобе.

Законность решения Арбитражного суда Новосибирской области проверена Седьмым арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном статьями 258, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, истец на основании свидетельства о праве собственности - запись о регистрации № 54-54-01/692/2010-121 от 12.01.2011 является собственником нежилого помещения площадью 6402,8 кв.м. расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 25. Данные помещения, являются нежилыми и используются собственником в предпринимательских целях.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г.Новосибирск, ул.Кирова 25, проведенного в форме заочного голосования, утвержденное протоколом от 03 сентября 2013 года вопрос № 1 - был утвержден проект благоустройства придомовой территории, вопрос № 4- вопрос об организации парковочных мест с торца дома (со стороны ул.Сакко и Ванцетти), вопрос № 5 - утверждение решения об ограничении права пользования земельным участком и установки

ограждения.

В интересах собственников помещений жилого дома № 25, для благоустройства придомовой территории с согласия первого заместителя Администрации Октябрьского района г.Новосибирска Мельникова М.П. от 21/01/2014 г. было выдано разрешение и согласован проект благоустройства придомовой территории.

Посчитав, что ответчик, препятствует подъезду во двор дома и своими действиями ответчик нарушает его права и законные интересы, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей сторон, суд апелляционной инстанции не нашел оснований для отмены или изменения решения суда исходя из нижеследующего.

Статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Условием удовлетворения иска об устранении препятствий в пользовании является совокупность доказанных юридических фактов, которые свидетельствуют о том, что собственник или иной титульный владелец претерпевает нарушение своего права.

Из п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 10/22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" следует, что в силу статей 304, 305 ГК 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.

Следовательно, субъектом обязанности негаторного иска является нарушитель прав собственника, действующий незаконно и мешающий нормальному осуществлению права истца.

В силу статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец, обращаясь с иском об устранении препятствий в пользовании имуществом, обязан доказать, 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.

Доказательств нарушения действиями ответчика права собственности на нежилое помещение в многоквартирном жилом доме истец в материалы дела не представил.

При этом истец не оспаривает того обстоятельства, что имеет фактический доступ к своим помещениям.

В данном случае действия ответчика по установке ограждений и шлагбаум на территории многоквартирного дома со стороны ул. Сакко и Ванцетти и по организации определенным образом проезда через указанный шлагбаум являются законными, вытекающими из права ответчика по своему усмотрению и в интересах всех собственников дома использовать данный земельный участок (статье 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», статье 38 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный уча-сток, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Пунктом 2 статьи 162 настоящего Кодекса предусмотрено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) 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.

Анализ указанных выше норм права позволяет сделать вывод о том, что собственники помещений в многоквартирном доме (а в случае выбора управляющей организации – такая организация) вправе принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

По существу доводы истца о создании ему препятствий в пользовании помещением сводятся к тому, что установленные шлагбаумы делают невозможным свободный подъезд автотранспорта арендаторам и собственнику к нежилому помещению.

Между тем, указанное обстоятельство не является препятствием либо ограничением в пользовании помещением по смыслу статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, заявленный предпринимателем по правилам статьи 304 ГК РФ негативный иск не подлежал удовлетворению.

Доводы истца об отсутствии у него иной возможности для проезда к зданию, иначе как через земельный участок ответчика и через оборудованный ответчиком шлагбаум коллегия судей не принимает исходя из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Как обоснованно указано судом первой инстанции доказательств обращения истца к ответчику с требованием устранить препятствия в пользовании имуществом, а также доказательств, подтверждающих невозможность получить пульты дистанционного управления шлагбаумом, истцом в материалы дела не представлено.

Поскольку порядок использования земельного участка, прилегающего к жилому дому, установлен решением общего собрания собственников помещений, то демонтаж шлагбаумов может привести к нарушению прав жильцов многоквартирного жилого дома.

Доводы апелляционной жалобы со ссылкой на то, что земельный участок под домом № 25 по ул. Кирова, г. Новосибирск не сформирован апелляционным судом отклоняются, поскольку данный вопрос не входит в предмет рассмотрения по настоящему делу.

Остальные доводы апелляционной жалобы не содержат фактов, которые не были бы проверены и не оценены судом первой инстанции при рассмотрении дела, имели бы юридическое значение и влияли на законность и обоснованность судебного решения.

Арбитражным судом первой инстанции установлены все фактические обстоятельства и

исследованы доказательства, представленные сторонами по делу, правильно применены подлежащие применению нормы материального и процессуального права, вынесено законное и обоснованное решение.

Нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по апелляционной жалобе относятся на заявителя жалобы.

Руководствуясь статьей 110, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Седьмой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 03 июля 2014 года по делу № А45-6416/2014 оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа.

Председательствующий

Е. И. Захарчук

Судьи

И.И. Терехина

О.Ю. Киреева