



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-6416/2014

03 июля 2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 01 июля 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено 03 июля 2014 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Голубевой Ю.Н., при ведении протокола судебного заседания без использования средств аудиозаписи помощником судьи Моржовой А.Г., рассмотрев в судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Дородных Сергея Федоровича, г. Новосибирск, (ОГРН 310774627000611, ИНН 770405164709)

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

о признании незаконным действий и обязанности демонтировать ограждения и шлагбаум

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Дородных Сергей Федорович обратился в арбитражный суд 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.

Стороны в судебное заседание не явились.

От истца в материалы дела поступило ходатайство о рассмотрении спора в отсутствие его представителя.

Ответчик исковые требования не признал по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление.

В силу части 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, стороны считаются извещенными надлежащим образом, и суд считает возможным разрешить спор в их отсутствие на основании пункта 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В обоснование исковых требований истец ссылается на следующие обстоятельства.

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.

В период с 17 по 22 января 2014 года силами Товарищества собственников жилья «Корона», занимающегося обслуживанием многоквартирного дома, на прилегающей территории к многоквартирному дому со стороны ул. Сакко и Ванцетти установлены металлические ограждения и шлагбаум. Указанные устройства были установлены без согласования с собственниками помещений и в отсутствие каких-либо прав на земельный участок, составляющий придомовую территорию. Данные действия истец считает незаконными по следующим основаниям.

1. Шлагбаум установлен самовольно, без согласования с собственниками жилых и нежилых помещений.

Собственниками многоквартирного дома не принималось решение об установке шлагбаума. Ни на одном из собраний не был вынесен на голосование вопрос об установке шлагбаума со стороны ул. Сакко и Ванцетти.

Ни на одном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме № 25 по ул. Кирова не выносился вопрос о введении ограничения пользования земельным участком, находящимся в

общей долевой собственности, путем установки автоматического шлагбаума со стороны ул. Сакко и Ванцетти.

Кроме того, Решением Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 03.02.2014 № 2-102/14 - решение общего собрания собственников в части ограничения права пользования земельным участком и установки ограждений - признано незаконным.

2. Незаконными действиями нарушены права и законные интересы истца.

В нежилых помещениях истца располагаются аптека, продуктовый магазин, и офисы, для доступа к которым необходим свободный подъезд для автотранспорта. Установленный шлагбаум и ограждения ограничивают доступ на общественную территорию собственника, а также клиентов, поставщиков товаров на автотранспорте к помещениям, что ведет к нарушению прав и интересов. С установлением шлагбаума их доступ существенно усложнился. Установка заграждения ухудшает условия для оказания услуг населению, развития малого предпринимательства в городе. Кроме того, шлагбаум и ограждения создают препятствия для незамедлительного подъезда спецтранспорта пожарной охраны, скорой медицинской помощи, милиции, транспорта почтовых организаций, такси.

Самовольно установленный шлагбаум создает серьезные препятствия в пользовании истцом земельным участком, находящимся в общей с остальными собственниками помещений долевой собственности, а также в пользовании принадлежащими истцу помещениями в рассматриваемом многоквартирном доме.

Шлагбаум управляется с помощью дистанционного пульта, который имеют только ограниченный круг собственников квартир и установлен для регулировки проезда автотранспорта отдельных жителей. У истца нет возможности беспрепятственного въезда на земельный участок - придомовую территорию.

Истец утверждает, что ответчик создает фактические препятствия для пользования истцом принадлежащими ему на праве собственности помещениями, земельным участком, находящимися по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 25.

3. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом № 25 по ул. Кирова, в установленном законом порядке не сформирован, соответственно, до того времени, пока на придомовой земельный участок права не оформлены, доступ на данную территорию не может быть ограничен.

В качестве доказательств, подтверждающих наличие препятствий в пользовании помещениями, принадлежащими истцу на праве собственности, истцом в материалы дела представлены письма от арендатора ООО «Альфа Ритейл Компани» и субарендатора ООО «Сибирское здоровье» о наличии препятствий в пользовании придомовой территорией, письмо ООО «Сибирское промышленное оборудование», доступ которым был полностью ограничен и истец не смог выполнить взятые на себя обязательства по дополнительному монтажу вентиляционных каналов.

Полагая, что действиями ответчика нарушаются его права и законные интересы, истец обратился в арбитражный суд за защитой нарушенного права в порядке статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных исковых требований, при этом исходит из следующего.

Согласно статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества

любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает вещно-правовой способ защиты права собственности собственника и субъектов других вещных прав, в том числе путем устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно статьям 304 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации негативный иск представляет собой требование собственника (законного владельца) об устранении препятствий в осуществлении правомочий пользования, которые не связаны с лишением его владения имуществом. Основанием негативного иска служат обстоятельства, подтверждающие, что поведение ответчика (действие или бездействие) создает препятствия именно в пользовании имуществом.

На основании статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 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. Судебная защита ненарушенных прав законодательством не предусмотрена.

Для удовлетворения негативного иска судом истец должен доказать наличие у него права собственности или иного вещного права на имущество, а также неправомерные действия ответчика, которыми это право нарушается.

В силу требований статей 65 и 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Доказательства в суд представляются лицами, участвующими в деле.

Оценив в соответствии со статьёй 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации собранные по делу доказательства, суд установил фактические обстоятельства и то, что доказательства, подтверждающие незаконность действий ответчика, повлекших препятствие в пользовании истцом своего имущества, отсутствуют.

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.

Решением Октябрьского районного суда г.Новосибирска от 03 февраля 2013 г. в рамках дела №2-102/17 по иску одного собственника жилого помещения дома № 25 по ул.Кирова Пащенко С.Н. решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 25 по ул.Кирова, проведенное в форме заочного голосования и утвержденное протоколом от 03 сентября 2013 года по вопросам 4, 5, 6, 7, 8 было признано незаконным.

Указанное решение в части вопроса № 1 - утверждение проекта благоустройства придомовой территории - 08 мая 2014г. вступило в законную силу. Доказательств обжалования данного решения истцом в материалах дела не имеется.

В обоснование исковых требований об обязанности демонтировать ограждения и шлагбаум на территории многоквартирного дома со стороны ул.Сакко и Ванцетти истец ссылается на наличие писем, направленных в адрес истца арендаторами нежилых помещений.

Однако, суд полагает, что указанные письма не могут служить допустимыми доказательствами, подтверждающими факт того, что ответчик чинит истцу препятствия в пользовании помещениями, принадлежащими ему на праве собственности, поскольку из представленных писем следует, что именно арендаторы испытывают затруднения в доступе к нежилым помещениям.

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.

Таким образом, истцом не доказано наличие препятствий в осуществлении прав собственника, а также наличие обстоятельств, свидетельствующих о том, что ответчиком чинится препятствие в использовании собственником его имущества, не соединенное с лишением владения.

Кроме того, суд полагает возможным указать следующее.

В порядке статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации права, предусмотренные статьями 301 - 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Таким образом, арендаторы нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 25, вправе обратиться в арбитражный суд с иском для защиты их нарушенных прав.

В связи с тем, что нарушение прав истца на пользование спорным помещением в результате неправомерных действий ответчика материалами дела не подтверждено, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований об обязанности демонтировать ограждение и шлагбаум.

Учитывая, что истец обратился в суд за защитой нарушенного права по правилам статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд констатирует, что избранный истцом способ защиты в виде признания незаконными действий ТСЖ «Корона» нормами вышеназванной статьи не регулируется, такое требование подлежит рассмотрению по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в порядке административного судопроизводства.

При изложенных обстоятельствах заявленные иски подлежат удовлетворению не подлежат.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина подлежит отнесению на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### Р Е Ш И Л:

В иске отказать.

Решение арбитражного суда, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд, город Томск.

Решение арбитражного суда, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого решения, в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа, город Тюмень, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд



апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Ю.Н.Голубева