

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

«22» мая 2024 года

г. Одинцово

Одинцовский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи

Кетовой Л.С.,

при секретаре

Игнатовой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к ФИО6 «Назарьево» о признании действий незаконными, обязанности устранить нарушения

УСТАНОВИЛ:

ФИО1 обратилась в суд с иском к ФИО6 «Назарьево» о признании действий незаконными, обязанности устранить нарушения, указав в обоснование, что она является собственником земельного участка, который расположен в границах ФИО6 «Назарьево». Въезд на территорию ФИО6 «Назарьево» оборудован постом охраны и шлагбаумом. В соответствии с Правилами внутреннего распорядка ФИО6 «Назарьево» проезд на территорию осуществляется для гостевого и грузового транспорта по заявкам собственников с авторизованного номера телефона, для транспорта собственников по электронным ключам. ФИО2 «Назарьево», оформленного протоколом от ДД.ММ.ГГГГ г., введен запрет на въезд гостевого и грузового транспорта по заявкам истца, а ФИО2 «Назарьево», оформленного протоколом от ДД.ММ.ГГГГ, заблокированы выданные истцу и её супругу электронные ключи автоматического открытия шлагбаума. Также ответчик ограничивает истца и членов её семьи в проходе через калитку ограждения ФИО6 «Назарьево». Данные ФИО2 «Назарьево» являются незаконными и нарушают права истца по проезду к домовладению, принадлежащему на праве собственности. Со стороны истца и её супруга нарушений Правил внутреннего распорядка не допускалось, задолженности по оплате взносов в ФИО6 «Назарьево» не имеется. Претензия истца с указанием на нарушение прав на проезд к земельному участку, оставлена ответчиком без удовлетворения.

С учётом уточнения истец просит признать незаконными действия ответчика по введению запрета на въезд гостевого и грузового транспорта по заявкам ФИО1, являющейся собственником земельного участка №, по блокировке (отключению) электронных пропусков (ключей) ФИО1 и её супруга ФИО13, прохода через калитку, в том числе:

1.1. признать недействительным пункт 1 ФИО2 «Назарьево», оформленного протоколом от ДД.ММ.ГГГГ, о запрете въезда любого гостевого и грузового транспорта по заявкам собственника участка № ФИО1 до устранения соответствующих нарушений и восстановления границ участка (срок до 30 ноября), об обращении в правоохранительные органы и Росреестр для привлечения к административной ответственности и получения предписания о восстановлении границ участка о запрете приема заявок на въезд грузового и гостевого транспорта на участок № до устранения нарушений;

1.2. признать недействительным ФИО2 «Назарьево», оформленного протоколом от ДД.ММ.ГГГГ, об отключении электронных ключей автоматического открытия шлагбаума для автомобилей, на которые выданы пропуска по заявке собственника участка № ФИО1

Также просит обязать ответчика устранить нарушения прав: не чинить истцу препятствия в проезде к дому и земельному участку № в ФИО6 «Назарьево»; не чинить препятствия въезду на территорию ФИО6 «Назарьево» гостевому и грузовому транспорту на основании поданных заявок с авторизованного номера телефона ФИО1, как собственника земельного участка №; не чинить препятствий въезду к земельному участку № и дому принадлежащим ФИО1 на территории ФИО6 «Назарьево», а также супругу истца ФИО13 Разблокировать электронный пропуск истца и её супруга, восстановить проход через калитку.

Истец ФИО1 и её представители по доверенности ФИО8 и ФИО9 в судебном заседании поддержали уточнённые иски требования, просили удовлетворить.

Представитель ответчика ФИО6 «Назарьево» ФИО10 в судебном заседании возражал против удовлетворения иска, просил в удовлетворении иска отказать. Представил письменные возражения на иски требования, в которых указал, что ограничение в допуске гостевых и грузовых автомобилей по заявкам истца, прекращение действия электронного пропуска истца и её супруга введены в связи с неправомерной установкой истцом капитального забора за пределами принадлежащего ей земельного участка, что повлекло присвоение территории общего пользования, а также в связи с нарушением истцом Положения о проезде легкового и грузового автотранспорта на территорию ФИО6 «Назарьево», утверждённого ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 «Назарьево».

Третье лицо ФИО13 в судебное заседание явился, уточненные иски требования поддержал.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с и. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Судом установлено, что истец ФИО1 является собственником земельного участка № , по адресу: АДРЕС и жилого дома, расположенного на этом участке.

Указанные объекты недвижимого имущества расположены в границах земельного участка ФИО6 «Назарьево», членом которого истец является с 2020 г.

Въезд на территорию ФИО6 «Назарьево» оборудован постом охраны и шлагбаумом, доступ на территорию осуществляется путем открывания шлагбаума сотрудником охраны или самостоятельно собственниками земельных участков путем использования электронных ключей.

ФИО2 «Назарьево», оформленного протоколом от ДД.ММ.ГГГГ, введен запрет на въезд гостевого и грузового транспорта по заявкам истца. ФИО2 «Назарьево, оформленного протоколом от ДД.ММ.ГГГГ, отключены выданные истцу ранее электронные ключи автоматического открытия шлагбаума.

Истец полагает указанные запретительные меры незаконными.

В соответствии с п. 1 ст. 123.12 ГК РФ товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Видом товариществ собственников недвижимости является, в частности, товарищество собственников жилья, которое в случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов - если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

К товариществу собственников жилья, созданному в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, применяются требования, установленные применительно к товариществу собственников жилья, созданному в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если иное не вытекает из особенностей отношений в товариществе, созданном собственниками нескольких жилых домов (ч. 4 указанной статьи).

По смыслу положений ст.ст. 135, 136 ЖК РФ, товарищества собственников недвижимости создаются, применительно к данному случаю, для совместного управления общим имуществом собственников нескольких жилых домов, для обеспечения совместного использования имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с данным кодексом данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных ст.157.2 данного кодекса, а также для осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества собственников нескольких жилых домов.

Приведенные нормативные положения, устанавливая возможность создания товарищества собственников жилья собственниками жилых домов и распространяя на такие товарищества правила о товариществах в многоквартирном доме постольку, поскольку это не противоречит особенностям отношений в товариществе собственников индивидуальных жилых домов, направлены на обеспечение общих интересов всех собственников по обеспечению сохранности, поддержанию в рабочем состоянии и эффективной эксплуатации имущества, предназначенного для обслуживания жилых домов (определение Конституционного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ №-О).

В соответствии со ст. 144 ЖК РФ органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членом товарищества, ФИО5 товарищества.

Согласно ч. 1 ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется ФИО5 товарищества. ФИО5 товарищества собственников жилья вправе принимать ФИО2 по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членом товарищества собственников жилья.

В соответствии со ст. 148 ЖК РФ в обязанности ФИО5 товарищества собственников жилья входят: 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества; 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов; 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членом товарищества для утверждения; 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им; 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их; 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; 7) ведение реестра членом товарищества, делопроизводства,

бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности; 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества; 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Пунктом 1.2. Устава ФИО6 «Назарьево», утвержденного ФИО2 Общего собрания членом ФИО6 «Назарьево», оформленного протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ, предусмотрено, что ФИО6 «Назарьево» является объединением собственников в единые имущества в жилищной сфере в границах которого каждому из них на собственности, принадлежат жилые дома, жилые и/или нежилые объекты недвижимости и прилежащие к ним территории.

В соответствии с пунктом 2. Устава видами деятельности ФИО6 «Назарьево» являются, в частности, управление общим имуществом членов Кооператива, обеспечение выполнения членами Кооператива и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий.

Согласно п. 2.2. Правил внутреннего распорядка ФИО6 «Назарьево», утвержденного Общим собранием членов ФИО6 «Назарьево» от ДД.ММ.ГГГГ, въезд личного легкового автотранспорта на территорию Кооператива производится по предъявлению пропуска установленного образца или с использованием электронного автоматического пропуска. Постоянные пропуска выдаются в Офисе ФИО5 по личной заявке домовладельца только членам семьи.

В соответствии с п. 2.2. указанных АДРЕС гостевого и грузового транспорта осуществляется только по предварительной письменной заявке путём направления письменного сообщения на номер охраны по SMS-сообщением, сообщением в WhatsApp или Telegram с авторизованного номера телефона Собственника. Предварительно Собственник для внесения авторизованного телефона в список охраны обязан написать письменную заявку. Охранник регистрирует номерные знаки этих автотранспортных средств, фамилии домовладельцев, и номера Участка или дома, на которые они следуют.

В силу п. 2.3. Правил заявки въезд гостевого и грузового транспорта от должников и нарушителей настоящих Правил не принимаются. Распоряжение Председателя со списком должников и нарушителей передается на КПП в охрану. Охранник руководствуется данным списком при принятии ФИО2 о допуске автомобиля на территорию Кооператива.

Также указанными Правилами внутреннего распорядка предусмотрено, что в случае привлечения подрядных организаций и (или) третьих лиц для выполнения ремонтных и эксплуатационных работ на территории Домовладения земельного участка Собственник обязан предоставить в Кооператив доверенность и копию документа, удостоверяющего личность на ответственного лицо, уполномоченное им проводить работы с указанием всей контактной информации для связи с ним (телефон, адрес электронной почты и адрес местонахождения); направить заявку со списком работников Коменданту Кооператива для организации доступа на территорию Кооператива со сроками пребывания (п. 11.2.).

При осуществлении работ не допускается производство земляных работ за пределами принадлежащего Собственнику земельного участка без согласования с ФИО5 и получения соответствующего разрешения в государственных и (или) органах местного самоуправления, в случае если таковые обязательны. Для ведения такого вида работ необходимо оформить заявку в письменном виде и получить письменное разрешение, утверждённое Председателем (п. 11.5 Правил внутреннего распорядка).

Согласно п. 5.3. Правил внутреннего распорядка на территории Кооператива запрещается использование мест общего пользования для возведения каких-либо сооружений, выполнение каких-либо земляных и ландшафтных работ, без письменного согласования с ФИО5 Кооператива.

ФИО2 в случае злостного неоднократного нарушения настоящих Правил и порядка ведения Работ может быть введено ограничение на въезд грузовой и гостевой техники по заказу Собственника до устранения всех замечаний и возмещения причиненного ущерба (п. 11.11 Правил).

Как следует из служебной записки инженера ФИО11 от ДД.ММ.ГГГГ, адресованной председателю ФИО6 «Назарьево», в ходе осмотра территории ФИО6 «Назарьево» установлено, что собственник земельного участка № ФИО1 установила забор на землях общего пользования без согласования с ФИО5 кооператива.

Для подтверждения установки капитального забора на землях общего пользования по инициативе ФИО6 «Назарьево» кадастровым инженером составлен кадастровый план земельного участка № по внешним границам. Кадастровым инженером установлено, что фактический контур забора, ограждающий участок №, не соответствует границам, содержащимся в ЕГРН. Установленный капитальный забор со стороны существующей дороги (северная сторона) смещен на земли ФИО6 «Назарьево» от 1,97 м до 2,15 м., с западной стороны от 7,09 м до 9,72 м (в том числе захвачены земли ФИО6 «Назарьево» и земли лесного фонда), с южной стороны от 22,33 м до 22,90 м (в том числе захвачены земли ФИО6 «Назарьево» и земли, находящиеся в государственной собственности).

Письмом от ДД.ММ.ГГГГ ФИО6 «Назарьево» уведомил ФИО1 о необходимости сноса капитального забора.

ФИО3 «Назарьево» истцом не исполнены, установленный забор не демонтирован.

Факт установки капитального забора на землях общего пользования истцом не оспаривается. Доказательства, опровергающие выводы кадастрового инженера относительно расположения контура забора

на землях общего пользования, истцом не представлено.

В связи с нарушением ФИО1 порядка использования земель общего пользования, несоблюдения Правил внутреннего распорядка кооператива и не выполнения требований по демонтажу забора, ФИО2 «Назарьево» от ДД.ММ.ГГГГ приняты меры по запрету въезда гостевого и грузового транспорта по заявкам истца до устранения соответствующих нарушений и восстановления границ участка.

Довод истца о том, что соответствии с ФИО2 Общего собрания членов ФИО6 «Назарьево», отраженного в п. 8.3. Протокола от ДД.ММ.ГГГГ, установлена легитимность пользования членами кооператива землями общего пользования, является ошибочным, поскольку указанным ФИО2 Общего собрания членов кооператива не установлено право собственника земельного участка ограждать общее имущество в свое единоличное пользование, а лишь определен размер компенсации за совместное использование собственниками земель общего пользования.

Довод истца о том, что в её действиях отсутствует неоднократность нарушения, несостоятелен, поскольку как следует из материалов дела, истцом допущено нарушение Правил внутреннего распорядка ФИО6 «Назарьево» при установке забора, во-вторых, не исполнено требование Правления кооператива по демонтажу неправомерно установленного забора. Указанные нарушения явились основанием применения ограничительной меры в виде запрета въезда гостевого и грузового транспорта по заявкам истца.

Таким образом, действия ответчика, выразившиеся в ограничении проезда гостевого и грузового транспорта по заявкам истца на территорию кооператива, являются законными и обоснованными.

Также судом установлено, что в нарушение Правил внутреннего распорядка ФИО6 «Назарьево», утвержденного Общим собранием членов ФИО6 «Назарьево» от ДД.ММ.ГГГГ, АДРЕСа легкого и грузового автотранспорта на территорию ФИО6 «Назарьево», утверждённого ФИО2 от ДД.ММ.ГГГГ, в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ владделец автомобиля марки BMW, государственный регистрационный знак №, используя выданные по заявке истца электронные ключи для автоматического открытия шлагбаума, неоднократно нарушил порядок использования таких электронных ключей, а именно осуществлял пропуск грузовых и легковых транспортных средств третьих лиц на территорию кооператива без заявки и их регистрации, что подтверждается служебными записками инженера ФИО11

ФИО2 «Назарьево, оформленного протоколом от ДД.ММ.ГГГГ, в связи с выявленными нарушениями отключены электронные ключи для автоматического открытия шлагбаума автомобилей, которые выделены по заявке собственника земельного участка №. Взамен истцу предоставлены временные пропуска на бумажном носителе.

Суд, анализируя материалы дела, не усматривает оснований для признания ФИО2 ответчика по применению указанных ограничительных мер незаконным. Материалами дела подтверждается несоблюдение истцом Правил внутреннего распорядка ФИО6 «Назарьево», а именно допущения проезда транспортных средств третьих лиц (гостевых и грузовых) без заявки и их регистрации, путем применения электронных ключей, выделенных для автоматического проезда через шлагбаум личного автомобиля. При этом истцу было известно о наличии принятого ФИО4 «Назарьево» ФИО2 от ДД.ММ.ГГГГ о запрете въезда гостевого и грузового транспорта по заявкам истца до восстановления границ земельного участка.

Довод истца о том, что ФИО5 кооператива превышены полномочия по принятию оспариваемых ФИО2, является не обоснованным, поскольку положениями Правил внутреннего распорядка и АДРЕСа легкого и грузового автотранспорта на ФИО5 кооператива возложены полномочия по контролю и принятию ФИО2 по ограничению въезда транспорта на территорию кооператива.

При таких данных, оснований для удовлетворения заявленных исковых требований истца о признании недействительным ФИО2 «Назарьево», не имеется.

Также не подлежат удовлетворению требования истца об обязанности ответчика устранить нарушения прав, поскольку в судебном заседании установлено и не опровергнуто истцом об отсутствии препятствий по проезду истца и членов его семьи на территорию кооператива путем открытия шлагбаума для автомобиля или входной калитки сотрудником охраны кооператива при предъявлении документов. Доказательств нарушения прав истца по пользованию принадлежащим ей на праве собственности земельным участком и жилым домом не имеется.

Руководствуясь ст. 12, 194-198, 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований ФИО1 к ФИО6 «Назарьево» о признании незаконными действия по введению запрета на въезд гостевого и грузового транспорта по заявкам ФИО1, являющейся собственником земельного участка №, по блокировке (отключению) электронных пропусков (ключей) ФИО1 и ее супруга - ФИО13, проходя через калитку, в том числе:

1.1 признать недействительным ФИО2, оформленное протоколом ФИО4 «Назарьево» от ДД.ММ.ГГГГ пункт 1 данного протокола о запрете въезде любого гостевого и грузового транспорта по заявкам собственника участка № ФИО1 до устранения соответствующих нарушений и восстановления границ участка (срок до 30 ноября), об обращении в правоохранительные органы и Росреестр для привлечения к административной ответственности и получения предписания о восстановлении границ участка о запрете приема заявок на въезд грузового и гостевого транспорта на участок № до устранения нарушений;

1.2 признать недействительным ФИО2, оформленное протоколом ФИО4 «Назарьево» от ДД.ММ.ГГГГ (пункт 1 резолютивной части данного протокола), об отключении электронных ключей автоматического открытия шлагбаума для автомобилей, на которые выданы пропуска по заявке собственника участка № ФИО1;

2. обязанности ФИО6 «Назарьево» устранить нарушения прав ФИО1:

2.1 обязать не чинить препятствия в проезде к дому и земельному участку № в ФИО6 «Назарьево»,

2.2 обязать не чинить препятствия въезду на территорию ФИО6 «Назарьево» гостевому и грузовому транспорту на основании поданных заявок с авторизованного номера телефона ФИО1 собственника земельного участка №,

2.3 обязанности не чинить препятствий въезду к земельному участку № и дому принадлежащих ФИО1 на территории ФИО6 «Назарьево», а также супругу ФИО1 - ФИО13 как члену семьи,

2.4 разблокировать электронный пропуск ФИО1, 2.5 разблокировать электронный пропуск ФИО13, 2.6 восстановить проход через калитку, - отказать.

ФИО2 может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение месяца со дня принятия ФИО2 суда в окончательной форме.

Федеральный судья Л.С. Кетова

Мотивированное ФИО2 составлено ДД.ММ.ГГГГ