

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

1 декабря 2022 года

г. Одинцово

Одинцовский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Москвина К.А.,

при секретаре судебного заседания Шилине М.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гончаровой Ирины Александровны к Дрокиной Тамаре Ивановне о признании незаконным установки вывесок, пристройки, обязанности произвести демонтаж вывесок, пристроенной металлической конструкции,

УСТАНОВИЛ:

Гончарова И.А. обратилась в суд с иском к Дрокиной Т.И. о признании незаконным установки вывесок, пристройки, обязанности произвести демонтаж вывесок, пристроенной металлической конструкции.

В обоснование заявленных требований указано, что Гончарова И.А. является собственником квартиры №№ расположенной на втором этаже дома №№ в АДРЕС. Дрокина Т.И. является собственником квартиры №№, расположенной на первом этаже указанного дома, самовольно пристроила к дому металлическую конструкцию и установила на крыше этой пристройки вывеску «Гемотест медицинская лаборатория», а на фасаде здания под окно принадлежащей истице квартиры закрепила вывеску «Медмакс медицинский центр».

Пристройка Дрокиной Т.И. способствует доступу посторонних лиц в квартиру истицы и создает угрозу жизни и здоровью из-за систематического скопления осадков и мусора, провода и электрические системы проведены с нарушением норм пожарной безопасности, в связи с чем, истец была вынуждена обратиться в суд с настоящим иском.

Истец Гончарова И.А. в судебное заседание явилась, требования поддержала, просила удовлетворить.

Ответчик Дрокина Т.И. в судебное заседание явилась, возражала против заявленных требований и пояснила, что все необходимые разрешения и согласования были получены, устройство дополнительного входа и козырька над ним осуществлялось на основании заключения эксперта ООО «Экспертиза и Оценка», проект перепланировки нежилого помещения был согласован Дрокиной Т.И. с управлением Архитектуры и градостроительства Администрации городского поселения Одинцово, и перепланировка была осуществлена в 2015-2016 гг., согласование и устройство отдельного входа производилось застройщиком жилого дома по договору возмездного оказания услуг. Вместе с тем, у Ответчика имеются необходимые согласования установки средств размещения информации.

Представитель ООО «Надежда» Шматков В.В. в судебное заседание явился.

Представители Администрации Чичкова Е.Н., Бувин А.В. в судебное заседание явились, поддержали письменные пояснения, просили отказать в удовлетворении исковых требований Гончаровой И.А.

Представитель АО «Гратис» в судебное заседание не явился, представил письменный отзыв, согласно которого просил отказать в удовлетворении исковых требований.

Изучив материалы дела, выслушав объяснения лиц, принявших участие в судебном заседании, суд установил следующее.

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

В силу ст. 12 ГК РФ способом защиты нарушенного права является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

По смыслу приведенных правовых норм в их взаимосвязи в случае признания пристройки к многоквартирному жилому дому самовольной, у собственников помещений в многоквартирном доме не возникает право общей долевой собственности на помещения, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, связанное с его самовольной реконструкцией, и, соответственно, у собственников, не пользующихся самовольной пристройкой, не возникает обязанность по содержанию этого имущества.

Лицо, чьи права и законные интересы нарушены строительством и (или) эксплуатацией самовольной постройки или создана угроза их нарушения, вправе требовать от лиц, допустивших такое нарушение, восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Судом установлено, что Гончарова И.А. является собственником жилого помещения по адресу: АДРЕС

Дрокина Т.И. является собственником нежилого помещения, площадью 77,7 кв.м., расположенного по адресу: АДРЕС.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 3 ноября 2016 г. административное исковое заявление Дрокиной Т.И. удовлетворено частично, постановление администрации г.п. Одинцово Одинцовского муниципального района от 10 декабря 2015 г. признано незаконным и отменено, на администрацию г.п. Одинцово Одинцовского муниципального района возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Дрокиной Т.И. о переводе жилого помещения в нежилое, в удовлетворении требований о возложении обязанности перевести квартиру из жилого помещения в нежилое отказано. При разрешении данного спора было установлено, что застройщик и собственник земельного участка, а также собственник 80% квартир, расположенных в многоквартирном доме по указанному выше адресу, - ООО «Гратис» не возражает против перевода принадлежащей Дрокиной Т.И. квартиры из жилого помещения в нежилое, а также не возражает против устройства отдельного входа в данное помещение с крыльцом из легкой металлической конструкции.

Решение суда вступило в законную силу.

На основании уведомления № 1 от 09 января 2017 года Администрацией городского поселения Одинцово осуществлен перевод жилого помещения, принадлежащего Дрокиной Т.И., в нежилое, находящегося по адресу: АДРЕС

Согласно акта № 6 приемочной комиссией приняты в эксплуатацию работы, установленные в уведомлении о переводе жилого помещения в нежилое.

Решением от 18.02.2020 г. Администрации Одинцовского городского округа согласована до 15.02.2025 года установка средств размещения информации в виде информационных вывесок с текстом «Медмакс медицинский центр», и «Гемотест медицинская лаборатория».

Согласно определения № 08В04-4038-26-17-2016 Государственной жилищной инспекции Московской области от 06 мая 2016 года, установлено, что в части возведения лестницы нарушений не выявлено.

Решением Одинцовского городского суда от 23.07.2020 г. отказано в удовлетворении иска ООО «Надежда» к Дрокиной Т.И., и установлено, что Управляющей компанией ООО «Надежда» не представлено доказательств нарушения его прав действиями Дрокиной Т.И. по монтажу отдельного входа в принадлежащее ей на праве собственности нежилое помещение № 1, с устройством крыльца легкой металлической конструкции, а также козырька над данным входом, произведенными в 2016 году.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" закреплено, что со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (частью 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктами 1, 2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, а также принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Исходя из положений приведенных выше правовых норм согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущих присоединение к реконструируемому

(перепланированному) помещению части общего имущества многоквартирного дома. Надлежащим подтверждением согласия всех собственников на совершение таких действий является соответствующее решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 4 ноября 2020 г. право собственности на земельный участок за АО «Гратис» было зарегистрировано 4 декабря 2015 года, 13 апреля 2016 года было зарегистрировано прекращение права собственности на земельный участок на основании заявления АО «Гратис».

В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" у участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

По смыслу приведенных правовых норм в их взаимосвязи с положениями статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, после передачи застройщиком жилых помещений в построенном многоквартирном доме при государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства - помещение (квартиру) в таком многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, принадлежащем на праве собственности застройщику, к участнику долевого строительства переходят права на такой земельный участок.

Судом установлено, что на момент выдачи ОАО «Гратис» 8 сентября 2015 г. согласия Дрокиной Т.И. на устройство отдельного входа в принадлежащее ответчику на праве собственности помещение с крыльцом из легкой металлической конструкции, ОАО «Гратис» собственником всех помещений в многоквартирном жилом доме не являлось, сообщением о завершении строительства дома от 8 мая 2015 г. ОАО «Гратис» уведомило истца о получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 7 мая 2015 г. и о готовности объекта долевого строительства к досрочной передаче в соответствии с заключенным между сторонами договором участия в долевом строительстве от 14 апреля 2014 г., согласно свидетельству о государственной регистрации права от 6 ноября 2015 г. Гончаровой И.А. квартира в данном доме была передана на основании передаточного акта от 23 июля 2015 г.

Так, после передачи ОАО «Гратис» участникам долевого строительства части жилых помещений в многоквартирном жилом доме общество не могло единолично давать разрешение на возведение спорной конструкции на земельном участке, предназначенном для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома, без проведения общего собрания собственников помещений в этом доме, в связи с чем, требования истца о признании незаконной пристройки, обязанности произвести демонтаж вывесок, пристроенной металлической конструкции подлежат удовлетворению.

Разрешая требования истца в части признания незаконным установки вывесок, суд приходит к следующим выводам.

Пунктом 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отнесено принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о

заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Из приведенных положений закона следует, что передача в пользование третьим лицам общего имущества многоквартирного дома допускается только по решению общего собрания собственников помещений такого дома независимо от того, передается ли общее имущество для установки рекламных конструкций или для других целей.

В силу пункта 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома входят в состав общего имущества такого дома.

Судом установлено, что на стене многоквартирного дома, являющейся его ограждающей конструкцией, ответчиком закреплена вывеска. При этом согласие собственников помещений многоквартирного дома на размещение данной вывески ответчиком получено не было, в связи с чем, требования истца в указанной части также подлежат удовлетворению.

При таких обстоятельствах, учитывая, что разрешение ОАО «Гратис» на возведение спорной конструкции ответчику было выдано незаконно, без проведения общего собрания собственников помещений в этом доме, согласие собственников помещений многоквартирного дома на размещение вывески ответчиком также получено не было однако, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований в полном объеме.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Гончаровой Ирины Александровны к Дрокиной Тамаре Ивановне о признании незаконным установки вывесок, пристройки, обязанности произвести демонтаж вывесок, пристроенной металлической конструкции удовлетворить.

Обязать Дрокину Тамару Ивановну демонтировать металлическую конструкцию к многоквартирному дому по адресу: АДРЕС

Обязать Дрокину Тамару Ивановну демонтировать вывески «Гемотест медицинская лаборатория», «Медмакс медицинский центр» на доме по адресу: АДРЕС

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

Судья К.А. Москвин