

копия 280

К делу №2-9976/16

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

20 сентября 2016 года
города Краснодара в составе:

Прикубанский районный суд

Председательствующего судьи Мищенко И.А.

Секретаря судебного заседания Скляровой С.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Погосова Юрия Эдуардовича, Ковлаковой Ольги Арифовны, Ибрагимова Руслана Ибрагимовича, ТСЖ «Тургеневский двор-3» к Парпула Ивану Ильичу, третьи лица: ООО СИК «Девелопмент-Юг», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о признании отсутствующим права собственности на отдельные помещения в подвале многоквартирного дома и обязанности не чинить препятствия в использовании общего имущества многоквартирного дома, и взыскании судебных расходов, и штрафа за неисполнение суда, в части обязанности ответчика устранить препятствия в пользовании общего имущества многоквартирного дома,

УСТАНОВИЛ:

Погосов Ю.Э., Ковлакова О.А., Ибрагимов Р.И., ТСЖ «Тургеневский двор-3» обратились в суд с иском к Парпула И.И., третьи лица: ООО СИК «Девелопмент-Юг», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о признании отсутствующим право собственности Парпула И.И. на нежилые помещения цокольного этажа здания лит.под/А многоквартирного дома по адресу г.Краснодар, Прикубанский округ, ул.им.Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109 с номерами 2,3,4,5,39 и 42 согласно данных инвентарного дела, выполненного филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по состоянию на 26.02.2006г на 138 листах. Обязав Парпулу И.И. устранить препятствия в использовании общего имущества многоквартирного дома по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул.им.Тургенева, дом 232/109, а именно: обязать Парпулу И.И. передать все ключи от технического подвала и кровли многоквартирного дома (включая кровлю на уровне второго этажа) уполномоченным представителям ТСЖ «Тургеневский двор-3» и осуществлять проход в технический подвал и на кровлю (включая кровлю на уровне второго этажа) только с предварительного согласия и в присутствии ответственного сотрудника ТСЖ «Тургеневский двор-3». Обязав Парпулу И.И. прекратить чинить препятствия уполномоченным представителям ТСЖ «Тургеневский двор-3» в доступе на кровлю над бывшим магазином Титан (угол Тургенева и Гагарина) на уровне второго этажа. Обязав Парпулу ИИ прекратить чинить препятствия уполномоченным представителям ТСЖ «Тургеневский двор-3» в доступе в помещения, находящиеся в собственности Парпула И.И. в цокольном этаже, с целью эксплуатации коммуникаций, как общего имущества дома согласно п.п.е) п.34 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011г. N354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". Обязав Парпулу И.И. прекратить чинить препятствия уполномоченным представителям ТСЖ «Тургеневский двор-3» в доступе в помещения, являющиеся общим имуществом собственников многоквартирного дома в цокольном этаже, в том числе в помещения цокольного этажа с номерами 2,3,4,5,39 и 42 с целью эксплуатации коммуникаций, как общего имущества дома. Обязав Парпулу И.И. прекратить чинить препятствия в доступе к стенам многоквартирного дома на уровне 1 и 2 этажа уполномоченным представителям ТСЖ «Тургеневский двор-3», в том числе, но не ограничиваясь, в целях установления уполномоченными представителями ТСЖ видеокамер, ремонта фасада. Обязав Парпулу

281

И.И. незамедлительно демонтировать все рекламные конструкции на стенах многоквартирного дома (в том числе на уровне 1 и 2 этажа) с учетом того, что только одна информационная вывеска имеет возможность находиться на стене многоквартирного дома. Запретив Парпуле И.И. размещать на стенах многоквартирного дома, в том числе витражном остеклении на уровне 1 и 2 этажа любые рекламные конструкции (за исключением единственной информационной вывески, которая уже размещена на стене МКД на момент вынесения судебного решения) без соответствующего договора с ТСЖ «Тургеневский двор-3». Запретив Парпуле И.И. размещать на стенах многоквартирного дома, в том числе витражном остеклении на уровне 1 и 2 этажа любые технические устройства, размещение которых сопряжено с повреждением стен многоквартирного дома без соответствующего договора с ТСЖ «Тургеневский двор-3». Обязав Парпулу И.И. прекратить чинить препятствия в доступе к земельному участку под многоквартирным домом (придомовая территория) путем создания препятствий к размещению на придомовой территории нестационарных объектов торговли, арендаторы которых на законных основаниях заключили договоры аренды с ТСЖ «Тургеневский двор-3». Запретив Парпуле И.И. размещать на земельном участке под многоквартирным домом (придомовая территория) любые ограждения, препятствия, блокираторы движения транспортных средств. Запретив Парпуле И.И. размещать на земельном участке под многоквартирным домом (придомовая территория) любые рекламные конструкции, указатели без соответствующего договора с ТСЖ «Тургеневский двор-3».

Исковые требования мотивированы тем, что истцы являются собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Краснодар, Прикубанский округ, ул.им.Космонавта Гагарина, ул.им.Тургенева, дом 232/109, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации право собственности. В результате незаконных действий ООО "МП "Агропромсервисбыт" и единственного учредителя этой компании Парпула И.И., часть принадлежащего им общего имущества, в виде части помещений технического подвала оказалась в собственности физического лица Парпула И.И., с чем они, в категорической форме не согласны, и просили признать отсутствующим права собственности ответчика на отдельные помещения в подвале многоквартирного дома и обязанности его не чинить препятствия в использовании общего имущества многоквартирного дома.

В судебном заседании представитель стороны Истца уточнил иски требования, просил также взыскать с ответчика в пользу ТСЖ «Тургеневский двор-3» судебные расходы в виде уплаченной государственной пошлины в размере 6 000 рублей, и юридические услуги представителя в размере 70 000 рублей, а также штраф за неисполнение решения суда в части обязанности ответчика устранить препятствия в использовании общего имущества многоквартирного дома по указанному адресу в размере 30 000 рублей за каждый факт препятствия в использовании общего имущества многоквартирного дома.

Представители стороны ответчика, третьего лица, ссылаясь на письменный отзыв, просили в удовлетворении иска отказать в полном объеме, поскольку не усматривают оснований для удовлетворения заявленных требований.

Третьи лица: представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю не явился, извещался надлежащим образом. Суд считает возможным рассматривать дело в его отсутствие.

Выслушав лиц, участвовавших в деле, исследовав материалы дела, оценив в совокупности собранные по делу доказательства, суд считает, что иски требования подлежат частичному удовлетворению.

Судом установлено, что истцы Погосов Ю.Э., Ковлакова О.А., Ибрагимов Р.И. являются собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им.

102

Тургенева, дом 232/109, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации право собственности.

Согласно п. 1.3 Устава товарищества собственников жилья «Тургеневский двор-3», товарищество является объединением собственников жилых квартир и нежилых помещений, а также другого недвижимого имущества, непосредственно связанного с жилым домом, в границах балансовой принадлежности, являющегося их общей собственностью и расположенного в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере дома, расположенных по адресу: г.Краснодар, ул. Тургенева/Гагарина, 109/232. Запись о государственной регистрации юридического лица при создании внесена 20 февраля 2006 года

В соответствии со ст.138 Жилищного Кодекса РФ, ТСЖ обязано в том числе: обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому; представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Собственникам помещений многоквартирного дома, в силу закона принадлежит право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе технический подвал, в котором находятся коммуникации многоквартирного дома

Согласно п.1 ст.290 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В силу п.1 ч.1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 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.

Истцы указали, что в результате незаконных действий ООО "МП "Агропромсервисбыт" и единственного учредителя этой компании Парпула И.И., часть принадлежащего им общего имущества, в виде части помещений технического подвала оказалась в собственности физического лица Парпула И.И.

Ответчик является собственником нежилых помещений, которому на праве собственности принадлежат нежилые помещения цокольного, первого, второго и третьего этажей, указанные помещения расположены в многоквартирном доме по ул.им.космонавта Гагарина/им.Тургенева,232/109, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности 23-АК 402992 от 02.11.2011г. на площадь соответственно 3869,15 кв.м. Согласно данного свидетельства среди помещений, право собственности на которые подтверждается свидетельством 23-АК 402992 от 02.11.2011г., также имеются нежилые помещения цокольного этажа с номерами 2,3,4,5,39,42 здания лит.под/А.

В свою очередь, ТСЖ полагает, что в указанных подвальных помещениях находятся коммуникации многоквартирного дома, которые обслуживают более чем одно помещение собственников и ТСЖ необходим постоянный доступ в указанные помещения

для технической эксплуатации помещений МКД.

В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 19.05.2009 N 489-О-О отмечено, что к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в доме и не имеющие самостоятельного назначения. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса. Таким образом, разрешение вопроса о том, относится ли конкретное помещение к общему имуществу многоквартирного дома, зависит не только от технических характеристик объекта и наличия в нем инженерных коммуникаций, но и от назначения данного помещения - возможности его использования как самостоятельного.

Как следует из Определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.01.2016г. №5-КГ15-207 сформированы следующие правовые позиции.

В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона РСФСР от 4 июля 1991г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» (далее - Закон о приватизации жилищного фонда), которая с 1 марта 2005г. утратила силу в связи с введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда становились совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

По смыслу указанных норм с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом о приватизации жилищного фонда, жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности. Поэтому правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

В то же время, если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникает. Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, переходят в общую долевую собственность домовладельцев, как общее имущество дома.

Таким образом, для правильного разрешения настоящего спора, суду необходимо установить, когда была приватизирована первая квартира в многоквартирном доме, предназначен ли спорный подвал для обслуживания всего жилого дома, а также было ли на указанный момент спорное подвальное помещение многоквартирного дома предназначено (учтено, сформировано) для самостоятельного использования.

Обязанность по доказыванию момента приватизации первой квартиры в доме и того факта, что подвал предназначен для обслуживания всего жилого дома, должна быть возложена на сторону Истца, а бремя доказывания того, что спорное подвальное помещение многоквартирного дома предназначено (учтено, сформировано) для самостоятельного использования - на ответчика.

Так же, из Определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.01.2016г. №5-КГ15-207 следует, что по смыслу положений ранее действующей части 2 статьи 3 Закона о приватизации жилищного фонда, а также аналогичных ей по содержанию пункта 1 статьи 290 Гражданского Кодекса РФ, пункта 1 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, каждому собственнику квартиры в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, оборудованные за пределами или

внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры. Данное право общей долевой собственности принадлежит им в силу закона и регистрации в ЕГРП не требуется.

В абзаце четвертом пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

Отсутствие регистрационной записи о праве собственности на недвижимое имущество у лица, которому указанное право принадлежит в силу прямого указания закона и при этом не подлежит регистрации в ЕГРП, не может служить основанием для отказа такому лицу в иске о признании права отсутствующим, предъявленном к лицу, за которым право собственности на указанное имущество зарегистрировано в ЕГРП. поскольку в этой ситуации имеет место конкуренция равноценных доказательств наличия права на объект недвижимого имущества, которая не может быть устранена иными способами защиты гражданских прав.

Кроме этого, в Определении Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10 Февраля 2015г. N 91-КГ14-5 указано, что защита прав истцов путем признания за ними права долевой собственности на нежилые помещения невозможна, поскольку такое право принадлежит им в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП, а истребование этих помещений из чужого незаконного владения невозможно в силу того, что они не выбывали из законного владения истцов. В связи с изложенным суды пришли к выводу, что признание права собственности ответчиков отсутствующим приведет к восстановлению нарушенного права истцов.

С данными выводами следует согласиться.

Согласно статье 289 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. (статья 290 Кодекса).

В силу пункта статьи 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежит 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. Перечень имущества, включая подвалы, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности содержится в статье 36 (часть 1)) Жилищного Кодекса РФ.

По смыслу приведенных норм, право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома принадлежит собственникам квартир в силу прямого указания закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП.

Следовательно, право собственности на нежилые помещения принадлежит истцам как собственникам квартир в многоквартирном доме в силу закона независимо от регистрации этого права в ЕГРП, поскольку указанные помещения относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N22 от 29 апреля 2010г. "О некоторых вопросах, возникающих в

судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

Признание права отсутствующим является особым способом защиты гражданских прав, подлежащим применению лишь в случае, если использование иных способов защиты нарушенного права (признание права, истребование имущества из чужого незаконного владения) невозможно. Одним из оснований защиты права собственности на объект недвижимого имущества, осуществляемой посредством признания права отсутствующим, является факт регистрации права собственности на указанный объект за разными лицами, порождающий конкуренцию регистрационных записей в ЕГРП. Вместе с тем отсутствие регистрационной записи о праве собственности на недвижимое имущество у лица, которому указанное право принадлежит в силу прямого указания закона и при этом не подлежит регистрации в ЕГРП, не может служить основанием для отказа такому лицу в иске о признании права отсутствующим, предъявленном к лицу, за которым право собственности на указанное имущество зарегистрировано в ЕГРП, поскольку в этой ситуации имеет место конкуренция равноценных доказательств наличия права на объект недвижимого имущества, которая не может быть устранена иными способами защиты гражданских прав.

Кроме того, не может служить основанием для отказа в иске о признании права отсутствующим и тот факт, что сделки, на основании которых лицо, чье право собственности на объект недвижимости зарегистрировано в ЕГРП, не были признаны недействительными, поскольку право собственности лица, обладающего таким правом в силу прямого указания закона нарушается самим фактом регистрации в ЕГРП права собственности ответчика на указанный объект, а не основанием для такой регистрации.

При указанных обстоятельствах, истцы избирали способ защиты нарушенного права в виде иска о признании отсутствующим права собственности ответчика на спорные помещения подвалы цокольного этажа с номерами 2,3,4,5,39 и 42, поскольку Погосов Ю.Э., Ковлакова О.А., Ибрагимов Р.И., являются долевыми собственниками помещений 2,3,4,5,39 и 42 даже если их право собственности не зарегистрировано в ЕГРП, поскольку регистрация права единоличной собственности за ответчиком на данные помещения цокольного этажа с номерами 2,3,4,5,39 и 42 нарушает права и законные интересы, как истцом, так и всех иных собственников многоквартирного дома, которые также являются долевыми собственниками данных помещений и интересы которых в настоящем деле представляет ТСЖ «Тургеневский двор-3», в силу ст.138 Жилищного кодекса РФ.

Как следует из материалов дела, Акта экспертизы №228/16.1 от 04 декабря 2015г. ООО «ЮрИнСтрой» экспертом установлено, что в соответствии с представленными проектными решениями и фактическим использованием в подвальном помещении имеющим 1603,99 кв.м. общей площади здания многоэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тургенева/Гагарина, 109/232 имеются помещения общей площадью 463,25 кв.м., являющиеся на основании технических характеристик, общим имуществом собственников жилых помещений и собственников помещений рынка.

К указанному имуществу относятся помещения, нумерация и площадь представлена согласно данных технической инвентаризации, выполненной ГУП КК «Крайтехинвентризация» г.Краснодар по состоянию на 26 февраля 2006г.:

помещение №2, кабинет, площадью 19,56 кв.м. (На основании выписки из Единого

государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23-0-1-236/4020/2015-8244 от 11.06.2015г., собственником данного помещения является Парпула Иван Ильич);

помещение №3, подсобное помещение, площадью 18,08 кв.м. /На основании выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23- 0-1-236/4020/2015-8244 от 11.06.2015г., собственником данного помещения является Парпула Иван Ильич/;

помещение №4, кабинет, площадью 76,13 кв.м. /На основании выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23-0-1-236/4020/2015-8244 от 11.06.2015г., собственником данного помещения является Парпула Иван Ильич/;

помещение №5, подсобное помещение площадью 19,20 кв.м. /На основании выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23-0-1-236/4020/2015-8244 от 11.06.2015г., собственником данного помещения является Парпула Иван Ильич/;

помещение №39, техническое помещение площадью 11,79 кв.м. /На основании выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23-0-236/4020/2015-8244 от 11.06.2015г., собственником данного помещения является Парпула Иван Ильич/;

помещение №42, техническое помещение площадью 53,53 кв.м. /На основании выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 23-0-1-236/4020/2015-8244 от 11.06.2015г., правообладателем данного помещения является Парпула Иван Ильич/.

Таким образом, первая квартира в доме была оформлена в собственность в ноябре 2006г.

ООО «ЮрИнСтрой» произвел сравнение данных строительной документации и данных технического учета по состоянию на 26.02.2006г. и пришел к выводу о том, что часть спорного подвала была предназначена для обслуживания всего жилого дома и в тот момент времени (т.е. по состоянию на февраль 2006 года) спорные помещения цокольного этажа 2,3,4,5,39 и 42 не были предназначены (учтены и сформированы) для самостоятельного использования.

В нежилых помещениях 2,3,4,5,39 и 42 здания лит.под/А должна была находиться запорная и регулирующая арматура, электрооборудование. К указанным помещениям должен был быть обеспечен беспрепятственный доступ.

Подвальные нежилые помещения 2,3,4,5,39 и 42, здания лит.под/А не выделенные для целей самостоятельного использования, переходят в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.

Также из требований истцов усматривается, что Парпула И.И. осуществляет несанкционированный доступ в подвал (цокольный этаж), где находятся коммуникации многоквартирного дома. Препятствует: ТСЖ в доступе на кровлю над помещением бывшего магазина «Титан» на уровне кровли второго этажа (угол Тургенева и Гагарина), а также осуществляет несанкционированный доступ на данную кровлю; нормальному использованию стен многоквартирного дома на уровне 1 и 2 этажа, мешая установке камер видеонаблюдения и размещая незаконные рекламные конструкции; доступу в технические помещения, принадлежащие ответчику на праве собственности, в которых находятся стояки системы отопления нежилых помещений при возникновении аварийных ситуаций; законной эксплуатации придомовой территории в части размещения нестационарных объектов торговли, размещение которых санкционировано общим собранием собственников, правлением ТСЖ, грубейшим образом нарушает вступившие в законную силу судебные решения относительно границ придомовой территории.

В силу п.1 ст.290 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.1,2 ст.36 Жилищного Кодекса РФ 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. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Обслуживающая организация в указанном многоквартирном доме – ТСЖ, несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр).

Согласно п.1 ст.1 Гражданского Кодекса РФ гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого - либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

На основании статьи 11 Гражданского Кодекса РФ, лицо может обратиться в суд за защитой своего нарушенного права. Заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном ГПК РФ, самостоятельно определив способы их судебной защиты, соответствующие ст.12 ГК РФ, избранный истцом способ защиты должен быть соразмерен нарушению, отвечать целям восстановления нарушенного права лица.

Соответственно, вышеуказанными разъяснениями императивно установлен перечень имущества, соотносящегося с характеристиками общего имущества, а надлежащим способом защиты лиц, чьи права или законные интересы, по их мнению, нарушаются неправомерным использованием общего имущества, может являться вещный иск, в рамках которого и подлежит разрешению вопрос (доказыванию в качестве отдельного обстоятельства) о соответствии спорного имущества критерию общего имущества.

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.

На основании п.45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в

288

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.

В предмет доказывания по негаторному иску входят следующие обстоятельства: право истца на индивидуально-определенную вещь, факт нахождения ее во владении истца на момент подачи иска и его рассмотрения, факт противоправного создания ответчиком препятствий в осуществлении истцом правомочий по пользованию имуществом, реальный характер чинимых препятствий. В случае недоказанности одного из перечисленных обстоятельств иск не подлежит удовлетворению.

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года N170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Пунктом 3.3 Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, на организации по обслуживанию жилищного фонда возложена обязанность по обеспечению надлежащего содержания чердаков и подвалов. В силу п.п.3.3.5 указанных Правил, входные двери в чердачные помещения или люки выхода на кровлю должны быть всегда закрыты на замок. Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении. В соответствии с п. 4.6.1.22 указанных Правил находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

Согласно п.п.3.4.5 данных Правил, входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС. у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери.

Однако, как установлено судом, ответчик нарушает положения данных норм Правил и технической эксплуатации жилищного фонда. Сотрудники Парпула И.И. и иной временный персонал самовольно и бесконтрольно постоянно проходят в подвальное помещение без сопровождения уполномоченного сотрудника ТСЖ, имеют ключи от подвального помещения.

В силу статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 является совокупность доказанных юридических фактов, которые свидетельствуют о том, что собственник или иной титульный владелец претерпевает нарушение своего права. Негаторный иск может быть удовлетворен при доказанности следующих обстоятельств: наличия права собственности или иного вещного права у истца, наличия препятствий в осуществлении прав собственности, обстоятельств, свидетельствующих о том, что именно ответчиком чинятся препятствия в использовании собственником имущества, не соединенные с лишением владения. Чинимые препятствия должны носить реальный, а не мнимый характер.

В соответствии с п.5.6 Постановления правительства РФ от 13.08.06г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от

289

стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В помещении №42 цокольного этажа площадью 53,53 кв.м, которое принадлежит Парпула И.И. на праве собственности, находится стояк системы отопления нежилых помещений.

Из материалов дела следует, что помещения цокольного этажа (подвала) с номерами 2,3,4,5,39 и 42 предназначены для эксплуатации общих коммуникаций дома. Так, в помещении №42 согласно проектных данных находятся три стояка системы отопления и трубопровод из пластиковой трубы, а в помещении №39 пять стояков системы отопления.

В соответствии со ст.160 ЖК РФ управляющая компания несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Из статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации усматривается, 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 подпунктам "а", "б", "г" пункта 10 Постановления Правительства РФ от 3 августа 2006г. №491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя: осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

Как следует из п.13 Правил содержания общего имущества, осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

Согласно п.п.3.4.5 Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда (Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года №170) доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через помещения, представителей соответствующих

организаций по обслуживанию жилищного фонда и городского коммунального хозяйства должен быть обеспечен в любое время суток.

Из п.п.б) п.32 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. N354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" следует, что исполнитель имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя, в том числе работников аварийных служб для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

Согласно п.п.е) п.34 Правил 354 Потребитель обязан допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. Таким образом, препятствия, чинимые ответчиком, в виде не допуска уполномоченных представителей ТСЖ, как обслуживающей организации в помещения для устранения аварийной ситуации в системе отопления, грубо нарушает установленные нормы жилищного законодательства.

Состав общего имущества в многоквартирном доме определен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. N491, согласно пункту 2 которых 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). В пункте 2 статьи 36 ЖК РФ закреплено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных названным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Подпунктом 3 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ предусмотрено, что к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома относится принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме

Арбитражный Суд Краснодарского края по делу № А32-29069/2015 установил, что в Постановлении от 09.10.2012 № 5377/12 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации сформулировал следующую правовую позицию: поскольку наружные стены здания, являясь ограждающими несущими конструкциями, принадлежат всем собственникам помещений в здании, реконструкция здания путем пристройки к нему дополнительных помещений и изменение конструктивных особенностей внешних стен затрагивает права и законные интересы всех собственников объекта капитального строительства.

Принимая во внимание, что решение общего собрания собственников многоквартирного жилого дома о разрешении ИП Парпула И.И. возводить на стенах дома, в также иные доказательства, подтверждающие факт согласования предпринимателем с остальными собственниками помещений в многоквартирном доме спорных конструкций отсутствуют, суд пришел к выводу о том, что ответчик возвел спорные конструкции с нарушением норм жилищного и гражданского законодательства.

Как следует из Постановлении Пятнадцатого Апелляционного арбитражного суда 15АП-3890 201 о от 22 апреля 2016 года суд указал, что Городской Думой г.Краснодара принято Решение от 22.08.2013 года №52 п.6 "Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования город Краснодар". Согласно пункту 19.3 данных

281

Правил благоустройства территории муниципального образования город Краснодар для размещения сведений информационного характера о наименовании, месте нахождения, виде деятельности в целях информирования потребителей (третьих лиц) собственник или: иной законный владелец помещений вправе разместить только одну настенную вывеска на одном фасаде здания; строения и сооружения, в одной плоскости и на единой линии с другими настенными вывесками на данном здании в одном цветовом решении. На фасадах зданий, строений и сооружений не допускается размещение плакатов или иного информационного материала, за исключением вывески. Расположение настенной вывески должно соответствовать параметрам занимаемого помещения. Вывеска размещается над входом, между 1 и 2 этажами (если занимаемый этаж - первый), либо над окнами соответствующего этажа, где расположено занимаемое помещение (если занимаемый этаж - не первый). Окраска и покрытие декоративными плёнками всей поверхности остекления фасада, замена остекления фасада световыми коробами, содержащими сведения информационного характера, не допускаются. Максимальная площадь всех вывесок на одном здании, строении, сооружении не может превышать: 10% от общей площади фасада здания, строения, сооружения, в случае если площадь такого фасада менее 50 кв.м.; 5 - 10% от общей площади фасада здания, строения, сооружения, в случае если площадь такого фасада составляет от 50 до 100 кв.м.; 3 - 5% от общей площади фасада здания, строения, сооружения, в случае если площадь такого фасада составляет более 100 кв.м. Поскольку на размещенных на фасаде дома спорных информационных конструкциях отсутствует необходимая информация, в том числе сведения о режиме работы и организационной форме ответчика, спорные конструкции имеют значительный размер и размещены за пределами занимаемых помещений, у ответчика имеются обязательные вывески непосредственно на входе в помещение. Довод ответчика, что спорные конструкции следует расценивать как обязательную вывеску, противоречит вышеназванным нормам Закона. В этой связи использование предпринимателем общего имущества многоквартирного жилого дома в собственных рекламных целях - части фасада дома - не свидетельствует об освобождении его от необходимости согласования порядка использования участка стены с другими собственниками общего имущества многоквартирного жилого дома. Разрешение на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в порядке пунктов 9-17 статьи 19 Закона о рекламе, также не получено.

В соответствии с указанным судебным актом, суд обязал Парпулу И.И. демонтировать незаконные рекламные конструкции на стене многоквартирного дома.

Согласно п.3 ст.61 ГПК РФ при рассмотрении гражданского дела обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда, не должны доказываться и не могут оспариваться лицами, если они участвовали в деле, которое было разрешено арбитражным судом.

Размещение Парпулой И.И. рекламных конструкций за исключением единственной информационной вывески является незаконным без согласования и заключения договора с ТСЖ. Вместе с тем, ответчик самостоятельно санкционирует арендаторам его нежилых помещений бессистемное размещение на стенах дома рекламных вывесок, полагая, что стены МКЖ на уровне первого и второго этажа принадлежат на праве собственности Парпуле И.И. Однако, только правление ТСЖ, на основании решения общего собрания собственников МКД от 20.06.2015г., имеет право распоряжаться, с учетом интересов всех собственников стенами многоквартирного дома. Таким образом, Парпула И.И. не имеет право размещать на стенах дома никаких рекламных конструкций без заключения договора с ТСЖ, как представителем интересов собственников МКД. Кроме этого, Парпула А.А. препятствует ТСЖ размещению на стенах дома камер видео наблюдения, а так же проводить мытье остекления фасада многоквартирного дома, ссылаясь, что стены дома на уровне первого и второго этажа дома принадлежат ему на праве собственности, что не соответствует ст.36 ЖК РФ и ст.290 Гражданского Кодекса РФ.

Судом, также принято во внимание, что решением Прикубанского суда по делу 2-

9804/2015г. признано отсутствующим право собственности Парпула И.И. на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0137028:324 и 23:43:0137028:325. Суд обязал Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Краснодарскому краю снять с кадастрового учета земельные участки 23:43:0137028:324, 23:43:0137028:325, 23:43:0137028:326, и обязал администрацию муниципального образования город Краснодар сформировать под многоквартирным домом по адресу г.Краснодар, Прикубанский округ, ул.им.Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109 единый земельный участок в границах земельных участков 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 путем их объединения площадью как минимум 4465 кв.м., исключив территории общего пользования и поставить сформированный таким образом земельный участок на кадастровый учет

Апелляционным определением Краснодарского Краевого суда от 17 декабря 2015г. данное решение суда оставлено без изменения, а апелляционная жалоба Парпула И.И., без удовлетворения.

Таким образом, в силу пункта 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ 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 объекты.

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него был проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие Кодекса (часть 2 статьи 16 Закона № 189-ФЗ).

Согласно частям 5,6 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со ст.94 ГПК РФ, к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; расходы на оплату услуг переводчика, понесенные иностранными гражданами и лицами без гражданства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации; расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд; расходы на оплату услуг представителей; расходы на производство осмотра на месте; компенсация за фактическую потерю времени в соответствии со статьей 99 настоящего Кодекса; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

На основании 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, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Согласно ст.100 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

При указанных обстоятельствах, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу ТСЖ «Тургеневский двор-3» судебные расходы, связанные с услугами представителя в размере 30 000 рублей и оплатой государственной пошлины в размере 6 000 рублей.

Также, в соответствии с п.28 Постановления Пленума ВС РФ от 25.03.2016г. №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации

об ответственности за нарушение обязательств» штраф в размере 15 000 рублей за неисполнение решения суда в части обязанности ответчика устранить препятствия в использовании общего имущества многоквартирного дома по указанному адрес.

На основании изложенного, и руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать отсутствующим право собственности Парпула Ивана Ильича на нежилые помещения цокольного этажа здания лит.под/А многоквартирного дома по адресу г.Краснодар, Прикубанский округ, ул.им.Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109 с номерами 2,3,4,5,39 и 42 согласно данных инвентарного дела, выполненного филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по состоянию на 26.02.2006г на 138 листах.

Обязать Парпулу Ивана Ильича устранить препятствия в использовании общего имущества многоквартирного дома по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул.им.Тургенева, дом 232/109, а именно: обязать Парпулу Ивана Ильича передать все ключи от технического подвала и кровли многоквартирного дома (включая кровлю на уровне второго этажа) уполномоченным представителям ТСЖ «Тургеневский двор-3» и осуществлять проход в технический подвал и на кровлю (включая кровлю на уровне второго этажа) только с предварительного согласия и в присутствии ответственного сотрудника ТСЖ «Тургеневский двор-3».

Обязать Парпулу Ивана Ильича прекратить чинить препятствия уполномоченным представителям ТСЖ «Тургеневский двор-3» в доступе на кровлю над бывшим магазином Титан (угол Тургенева и Гагарина) на уровне второго этажа.

Обязать Парпулу Ивана Ильича прекратить чинить препятствия уполномоченным представителям ТСЖ «Тургеневский двор-3» в доступе в помещения, находящиеся в собственности Парпула И.И. в цокольном этаже, с целью эксплуатации коммуникаций, как общего имущества дома согласно п.п.е) п.34 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011г. N354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Обязать Парпулу Ивана Ильича прекратить чинить препятствия уполномоченным представителям ТСЖ «Тургеневский двор-3» в доступе в помещения, являющиеся общим имуществом собственников многоквартирного дома в цокольном этаже, в том числе в помещения цокольного этажа с номерами 2,3,4,5,39 и 42 с целью эксплуатации коммуникаций, как общего имущества дома.

Обязать Парпулу Ивана Ильича прекратить чинить препятствия в доступе к стенам многоквартирного дома на уровне 1 и 2 этажа уполномоченным представителям ТСЖ «Тургеневский двор-3», в том числе, но не ограничиваясь, в целях установления уполномоченными представителями ТСЖ видеокамер, ремонта фасада.

Обязать Парпулу Ивана Ильича незамедлительно демонтировать все рекламные конструкции на стенах многоквартирного дома (в том числе на уровне 1 и 2 этажа) с учетом того, что только одна информационная вывеска имеет возможность находиться на стене многоквартирного дома.

Запретить Парпуле Ивану Ильичу размещать на стенах многоквартирного дома, в том числе витражном остеклении на уровне 1 и 2 этажа любые рекламные конструкции (за исключением единственной информационной вывески, которая уже размещена на стене МКД на момент вынесения судебного решения) без соответствующего договора с ТСЖ «Тургеневский двор-3».

Запретить Парпуле Ивану Ильичу размещать на стенах многоквартирного дома, в том числе витражном остеклении на уровне 1 и 2 этажа любые технические устройства, размещение которых сопряжено с повреждением стен многоквартирного дома без соответствующего договора с ТСЖ «Тургеневский двор-3».

Обязать Парпулу Ивана Ильича прекратить чинить препятствия в доступе к

284

земельному участку под многоквартирным домом (придомовая территория) путем создания препятствий к размещению на придомовой территории нестационарных объектов торговли, арендаторы которых на законных основаниях заключили договоры аренды с ТСЖ «Тургеневский двор-3».

Запретить Парпуле Ивану Ильичу размещать на земельном участке под многоквартирным домом (придомовая территория) любые ограждения, препятствия, блокираторы движения транспортных средств.

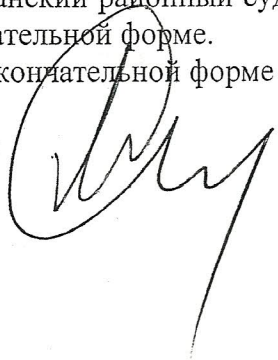
Запретить Парпуле Ивану Ильичу размещать на земельном участке под многоквартирным домом (придомовая территория) любые рекламные конструкции, указатели без соответствующего договора с ТСЖ «Тургеневский двор-3».

Взыскать с Парпула Ивана Ильича в пользу ТСЖ «Тургеневский двор-3» судебные расходы, связанные с услугами представителя в размере 30 000 рублей и оплатой государственной пошлины в размере 6 000 рублей, а также штраф в размере 15 000 рублей за неисполнение решения суда в части обязанности ответчика устранить препятствия в использовании общего имущества многоквартирного дома по адресу: г.Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавита Гагарина, ул. им. Тургенева, д.232/109.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Краснодарского краевого суда через Прикубанский районный суд г.Краснодара в течение одного месяца, со дня его принятия в окончательной форме.

Решение изготовлено в окончательной форме 23 сентября 2016г.

Председательствующий:



Протоиго и пролумероуило на

« 2016 г. » листях

Секретарь

