

Вывести список дел, назначенных на дату



19.05.2021



Поиск информации по делам

## Решение по гражданскому делу



Информация по делу

Дело №

54RS0№-08

Р Е Ш Е Н И Е Именем Российской Федерации 07 октября 2020 года  
составе: Председательствующего судьи Александровой Е.А., при секретаре

<адрес>Центральный районный суд <адрес> в  
Тобалевич М.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску товарищества собственников жилья «Дом на Линейной» к Карповой С. В. об обеспечении доступа к инженерным коммуникациям,

у с т а н о в и л :

Товарищество собственников жилья «Дом на Линейной» обратилось в суд с иском к Карповой С.В., в котором просит устранить препятствия по управлению и обслуживанию многоквартирного дома по адресу: <адрес>, а именно, обеспечить доступ работникам ТСЖ «Дом на Линейной» в нежилые помещения ответчика, расположенных по адресу: <адрес> на первом и цокольном этажах и к расположенным в нежилых помещениях общедомовым коммуникациям горячего и холодного водоснабжения, циркуляции и канализации – общему имуществу собственников многоквартирного дома.

В обоснование иска указано, что ответчик является собственником двух нежилых помещений, расположенных по адресу: <адрес> на первом и цокольном этажах. При постройке многоквартирного дома на первом и цокольном этажах были установлены и размещены инженерные коммуникации, проходящие транзитом по принадлежащим ответчику нежилым помещениям. Для осуществления надлежащего содержания общего имущества, а также осмотра, ремонта, замены оборудования и составных частей, ТСЖ необходим доступ к коммуникациям, расположенным в помещениях ответчика. При неоднократном обращении к ответчику с просьбой об обеспечении доступа к расположенным в ее помещениях коммуникациях, ТСЖ удалось попасть в помещение всего один раз. Однако, надлежащего осмотра коммуникаций осуществить не удалось по причине того, что все коммуникации закрыты гипсокартонном, что подтверждается актом от ДД.ММ.ГГГГ и фотографиями.

В соответствии с изложенными обстоятельствами, истец обратился с указанным иском в суд.

Представитель истца – Дьячкова М.В., действующая на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, исковые требования поддержала в полном объеме. Кроме этого пояснила, что ТСЖ необходимо проводить не только осмотр, но и ремонт коммуникаций, расположенных в помещениях ответчика.

Ответчик в судебное заседание не явилась, извещены судом надлежащим образом.

Представитель ответчика – Карпов В.П., действующий на основании ордера № от ДД.ММ.ГГГГ, в судебном заседании просил отказать в удовлетворении иска, пояснил, что препятствовать ремонту коммуникаций ответчик не будет, остальные доводы истца не нашли своего подтверждения при разбирательстве дела.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав собранные по делу доказательства в полном объеме, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении заявленных исковых требований, при этом исходит из следующего.

В соответствии со статьей 25 Конституции РФ жилище неприкосновенно, никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Согласно частям 1 - 3 статьи 3 Жилищного кодекса РФ жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных названным Кодексом целях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

Как указано выше, статьей 3 Жилищного кодекса РФ определены юридические факты, наличие которых позволяет проникнуть в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан. Названной статьей предусмотрены цели, ради которых принцип неприкосновенности жилища может быть нарушен, а именно спасение жизни граждан и их имущества, а также обеспечение их личной или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках, иных обстоятельствах чрезвычайного характера.

Согласно части 1 статьи 1 Жилищного кодекса РФ обеспечение органами государственной власти и органами местного самоуправления безопасности жилища является одним из основных начал жилищного законодательства.

В целях реализации указанного принципа, на основании пунктов 6, 7 статьи 2 Жилищного кодекса РФ, органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

В силу части 4 статьи 17 Жилищного кодекса РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Положениями части 1 статьи 39 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Судебным разбирательством установлено, что Карповой С.В. на праве собственности принадлежат два нежилых помещения, площадью 94,5 кв. м. и 98,6 кв. м., расположенных по адресу: <адрес> на первом и на цокольном этажах, что подтверждается представленным в материалы дела выписками из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 19, 20).

Согласно положениям Жилищного кодекса РФ (ч. 1, 2 ст. 161) о надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом должно обеспечиваться через управление многоквартирным домом.

В соответствии с решением общего собрания акционеров застройщика дома, выбран один из способов управления многоквартирным домом - управление товариществом собственников жилья «Дом на Линейной» (л.д. 6,7-10).

Подпунктом 5 и 2 статьи 137 Жилищного Кодекса РФ товариществу предоставлено право совершать отвечающие целям и задачам товарищества действия, если они не нарушают права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

Выполнение возложенных на исполнительный орган ТСЖ функций осуществляется через реализацию предоставленных полномочий и исполнение обязанностей, закрепленных в Уставе ТСЖ (л.д. 11-16) с учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно ст. 138 Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья обязано наряду с прочими обязательствами обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме; обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество; 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.

Согласно протоколу общего собрания № собственниками помещений многоквартирного жилого <адрес> в <адрес> создано товарищество собственников жилья «Дом на Линейной», утвержден Устав товарищества собственников жилья «Дом на Линейной» (л.д. 17).

В силу части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ к общему имуществу в многоквартирном доме относятся, в частности, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В силу пункта 10 Правил содержания имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о 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; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома; соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В соответствии с пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 491 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:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В соответствии с пунктом 13.1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 491 содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя его осмотры: текущие, сезонные и внеочередные, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а так же угрозы безопасности жизни и здоровья граждан.

В соответствии с пунктом 14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 491 результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

В силу подпункта "б" пункта 32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 354 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 подпункту "е" пункта 32 указанных Правил 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.

Согласно подпункта «е» пунктом 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации N 354) потребитель обязан допускать представителей организации, предоставляющей коммунальные услуги (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

Между тем, общедомовое инженерное оборудование и коммуникации, расположенные в помещениях, принадлежащих на праве ответчику, при постройке многоквартирного дома на первом и в цокольном этажах были установлены и размещены инженерные коммуникации, проходящие транзитом по принадлежащим ответчику нежилым помещениям.

Согласно представленному в материалы дела акту от ДД.ММ.ГГГГ составленному комиссией в составе: председателя правления ТСЖ, слесаря-сантехника ТСЖ в присутствии собственника нежилого помещения Карповой С.В., в ходе проведения осмотра общего имущества, находящегося в нежилом помещении собственника Карповой С.В. выявлено, что в нежилом помещении, расположенном на первом этаже здания находятся инженерные коммуникации канализации диаметром 100и 50 мм, холодной, горячей воды и циркуляции, идущие в <адрес> 29. При осмотре выяснилось, что все инженерные коммуникации закрыты гипсокартоном, возможности визуально осмотреть коммуникации нет (л.д. 21).

Допрошенный в судебном заседании в качестве свидетеля Шатских Н.Г. показал, что работает в ТСЖ «Дом на Линейной» около трех лет, производили осмотр коммуникаций в помещении ответчика. Пояснил, что краны в цокольном этаже видно, однако к ним невозможно дотянуться, чтобы перекрыть. Для того, чтобы в коммуникациях что-либо заменить, необходимо все разобрать, краны требуют замены. На первом этаже доступ к перекрытию кранов имеется, однако нет доступа для их замены, так как они закрыты гипсокартоном. Как показал свидетель, краны подлежат замене.

Возражая относительно заявленных истцом требований, ответчик указывает, что она не препятствует истцу для осмотра коммуникаций. Кроме этого указывает, что в помещениях имеются ревизионные люки, обеспечивающие доступ к запорному и измерительному оборудованию на инженерных коммуникациях, а также возможность визуального осмотра.

В связи с возникшим спором, по ходатайству стороны истца определением суда от ДД.ММ.ГГГГ по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза в ООО «НовоСтройЭксперт» для определения технической возможности проведения осмотров, расположенных в нежилых помещениях на цокольном этаже общей площадью 98,6 кв.м. кадастровый № и первом этаже общей площадью 94,5 кв.м. кадастровый № по <адрес> в <адрес>, общедомовых коммуникаций горячего и холодного водоснабжения, циркуляции и канализации, а также доступ для обслуживания и проведения текущего ремонта общего имущества собственников многоквартирного дома по адресу: <адрес>.

В заключении Э. ООО «НовоСтройЭксперт» №С.170.20 от ДД.ММ.ГГГГ, Э. указано, что наличие смотровых люков, расположенных в обследуемых нежилых помещениях позволяет осуществить частичный осмотр спорных инженерных коммуникаций (ХВС, ГВС, циркуляции,

канализации). Смотровые люки, установлены в местах расположения запорной арматуры, приборов учета, ревизий, что соответствует требованиям СП 163.1325800.2014 п.п.7.3.3, Ремонт и Обслуживание коммуникаций через данные люки осуществить невозможно.

В случае необходимости ремонта конкретных участков коммуникаций собственник должен предоставить к ним доступ, то есть позволить демонтировать часть отделки (в данном случае коммуникации защиты листами ГКЛ).

Согласно Письму Минстроя России от ДД.ММ.ГГГГ N 794-АО/06 собственник обязан предоставить доступ к общедомовым коммуникациям, т.е. разрешить вскрытие отделки. При этом в случае причинения вреда по причине непредставления доступа к общедомовому имуществу с целью проведения аварийно-восстановительных работ или капитального ремонта, до рассмотрения спора в суде, вся ответственность ложится на собственника помещения (п.д. 92-131).

Проанализировав представленные в материалы дела доказательства, суд приходит к выводу о том, что обеспечение беспрепятственного доступа товарищества собственников жилья «Дом на Линейной» к общедомовым инженерным коммуникациям, расположенным в помещениях многоквартирного жилого <адрес>, площадью 94,5 кв. м. и 98.6 кв. м., на первом и на цокольном этажах является обязанностью ответчика, что прямо вытекает из вышеперечисленных норм законодательства, поскольку, ТСЖ обязано посредством доступа в указанные помещения обеспечивать работу и содержание коммуникаций многоквартирного жилого дома в интересах собственников помещений, которое заключается не только в проведении осмотра коммуникаций, но и в проведении ремонтных работ и замены оборудования в случае необходимости. В этой связи, с учетом выводов судебной экспертизы, в которой указано, что наличие смотровых люков позволяет осуществить лишь частичный осмотр, ремонт и обслуживание коммуникаций через данные люки осуществить невозможно, приходит к выводу об обоснованности заявленных требований истца и удовлетворении иска в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 98, 196-198 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

р е ш и л:

Исковые требования товарищества собственников жилья «Дом на Линейной» к Карповой С. В. об обеспечении доступа к инженерным коммуникациям - удовлетворить.

Возложить на Карпову С. В. обязанность устранить препятствия по управлению и обслуживанию многоквартирного дома по адресу: <адрес>, а именно, обеспечить доступ работникам ТСЖ «Дом на Линейной» в нежилые помещения, расположенные по адресу: <адрес> на первом и цокольном этажах и к расположенным в нежилых помещениях общедомовым коммуникациям горячего и холодного водоснабжения, циркуляции и канализации – общему имуществу собственников многоквартирного дома для проведения ремонта и замены оборудования.

Разъяснить сторонам, что настоящее решение может быть обжаловано ими в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме в Новосибирский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через суд, вынесший решение.

Решение суда в окончательной форме изготовлено «06» ноября 2020года.

Судья Е.А. Александрова

Подлинник решения находится в гражданском деле № Центрального районного суда <адрес>