

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №...

Поступило в суд 25 сентября 2020 г.

УИД 54RS0№...-81

## РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ДД.ММ.ГГГГ

г. Новосибирск

Новосибирский районный суд Новосибирской области в составе

Председательствующего судьи Пыреговой А.С.

при секретаре Валеевой А. А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Петрова В. Э. к ООО Управляющая компания «Краснообск» об устранении нарушений прав, не связанного с лишением владения,

## УСТАНОВИЛ:

Петров В. Э. обратился в суд с уточненным в порядке ст. 39 ГПК РФ иском к ООО Управляющая компания «Краснообск», просит:

- восстановить брусчатый тротуар (тропинку) в металлической рамке длиной 8 метров и шириной 1 метр, уложенный поверх газона без проведения земляных работ, ведущий от края проезжей части к технологическому входу в подвал МКД с западной части здания, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, <адрес>, микрорайон 6, <адрес>;

- демонтировать обустроенный ответчиком козырек в 3 (третьем) подвальном помещении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, <адрес>, микрорайон 6, <адрес>, и установить новый, соответствующий требованиям действующих строительных и пожарных норм на высоте среднего роста человека;

- демонтировать ступеньку, выступающую над поверхностью перед входом в подвальное помещение.

В обоснование заявленных требований указано, что истец Петров В.Э. с ДД.ММ.ГГГГ является собственником нежилого помещения, площадью 100 кв. м., с кадастровым номером №... и нежилого помещения, площадью 43,3 кв. м., с кадастровым номером №... расположенных по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, <адрес>, Микрорайон 6 <адрес>, которые он приобрел на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного с Горбуновым С.В.

Указанные помещения расположены в подвальном этаже многоквартирного дома, что подтверждается техническим паспортом дома.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного <адрес> р.<адрес> Новосибирского района Новосибирской области, проведенного в форме заочного голосования, оформленного протоколом №... от ДД.ММ.ГГГГ выбран способ управления многоквартирным домом - управляющая организация ООО УК «Краснообск», избран Совет многоквартирного дома в составе шести человек, а именно, Бери Г.М., Шкредюк И.П., Третьякова Л.В., Кистанов А.В., Фомина О.В., Ильиных К.В. Председателем совета дома избрана Третьякова Л.В.

Общим собранием совета многоквартирного <адрес> р.п Краснообске Новосибирского района Новосибирской области, оформленным протоколом № ... от ДД.ММ.ГГГГ приняты решения по следующей повестке общего собрания: 1. Избрание председателя и секретаря собрания, 2 Проведение ревизии МКД во исполнение решения общего собрание собственников МКД, 3. Нанесение цветографической разметки асфальтобетонного покрытия на внутримодовой территории, предназначенной для парковки личного транспорта жильцов МКД. Покраска поребриков 4. Замена замков в технических помещениях МКД, а также в помещениях, предназначенных для организации доступа к помещениям МКД, находящимся в частной собственности, 5. определение порядка и условий доступа в подвальные помещения МКД 6. Определение необходимости установки шлагбаума на въезде во двор МКД. 7. Демонтаж самовольно устроенного тротуара, ведущего от края проезжей части к технологическому входу в подвал МКД с западной стороны здания. Демонтаж козырьков над входами в подвал 2 и 3 подъездов МКД.

Решением общего собрания совету многоквартирного дома от ДД.ММ.ГГГГ; приняты решения в том числе, по вопросу №... повестки о замене замков в технических помещениях. МКД, а также в подвальных помещениях, предназначенных для организации доступа к помещениям МКД, находящимся в частной собственности. При этом замки от подъездов оставить существующие. На дверях, ключи от которых отсутствуют в ООО УК «Краснообск», установить запорные элементы с дополнительными замками. Новый комплект ключей от указанных технических помещений МКД должен находиться в офисе ООО УК «Краснообск», а также по одному ключу - у председателя совета МКД; по вопросу №... принято следующее решение: установлен порядок доступа в подвальные и иные помещения МКД - предоставлен доступ только собственникам помещений, после предоставления правоустанавливающих документов, кадастровое паспорта, документов, удостоверяющих личность, в присутствии представителя ООО УК «Краснообск», представителя Совета МКД, в рабочие дни с 09-00 до 17-00 по предварительному согласованию времени посещения. При этом произвести отключение и демонтаж бесхозной камеры видеонаблюдения, расположенной в подвале первого подъезда МКД. Председателю совета МКД исполнить данное решение по вопросу №... принято решение демонтировать самовольно устроенный тротуар, ведущий от края проезжей части к технологическому входу в подвал МКД с западной со стороны здания. Демонтировать существующие козырьки над входами в подвал 2 и 3 подъезда МКД. Поручить данные работы ООО УК «Краснообск», контроль возложить на председателя МКД.

Полагает, что данное решение в части демонтажа козырьков, тротуара затрагивает права истца, поскольку один из этих козырьков был расположен непосредственно над тем входом в подвальное помещение, которым пользуется истец для доступа к своим нежилым помещениям, тротуар также вел к входу в данное подвальное помещение.

Новосибирский районный суд Новосибирской области от ДД.ММ.ГГГГ по Делу №..., решил: Признать недействительным протокол № ... общего собрания совета многоквартирного <адрес>. расположенного по адресу: Новосибирская область Новосибирский район р.<адрес>, 6-й микрорайон, в части п. 4,5,7 протокола: о замене замков в технических помещениях МКД, а также помещениях, предназначенных для организации доступа к помещениям МКД, находящимся в частной собственности, определении порядка и условий доступа в подвальные помещения, демонтаже самовольно устроенного тротуара, ведущего от края проезжей части к технологическому входу в подвал МКД с западной стороны здания, демонтаже козырьков над входами в подвал 2-го и 3-го подъезда МКД. Таким образом, вышеуказанным, вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, в котором участвуют те же лица, установлены следующие обстоятельства: ответчик ООО УК «Краснообск», во исполнение незаконного решения общего собрания совета многоквартирного <адрес> расположенного по адресу: Новосибирская область Новосибирский район р.<адрес>, 6-й микрорайон (протокол № ... от ДД.ММ.ГГГГ) демонтировал козырьки над входами в подвал 2 и 3 подъездов МКД, и демонтировал дорожку, ведущую к подвалу, где расположены нежилые помещения, принадлежащие истцу.

Как наглядно видно на фотографии, вход в подвал блокирует выступающая над поверхностью высокая ступенька и низко установленный козырек, в результате чего, в подвал можно проникнуть только сильно, прогнувшись, вход в подвальное помещение доступен только лицам, имеющим крепкое физическое здоровье. Таким образом, ответчик создал препятствие для доступа к своим помещениям в подвальные помещения ответчику, а также всем остальным жильцам дома. Каждое

посещение нежилых помещений, находящихся в собственности у истца и расположенных в подвале, причиняет истцу физическое неудобство, и унижает человеческое достоинство.

На основании изложенного, истец просит обязать ответчика демонтировать обустроенные им козырьки, и на их месте над входом в подвал 3-го подъезда МКД, в целях единообразия и установить новые, одинаковые, козырьки, на уровне среднего роста человека, аналогичными тем, которые были незаконно демонтированы ответчиком по указанию совета многоквартирного <адрес> расположенного по адресу: Новосибирская область Новосибирский район р.<адрес>, 6-й микрорайон (фото 2а).

А также обязать ответчика демонтировать поперечные блоки, обустроенные им на крыльце при входе в подвальное помещение 3-го подъезда МКД, которые оказывают препятствия и несут угрозу безопасности передвижения жильцов дома в указанные подвальные помещения.

Кроме того, незаконно уничтожив тротуар, ведущий к входу в подвальные помещения, ответчик ООО УК «Краснообск», ухудшил условия пользования этими помещениями для жильцов дома (прил. 3. Фото тротуара).

Как следует из письма предыдущего собственника нежилых подвальных помещений (ныне принадлежащих истцу) Горбунова С.В., в адрес Главы А. Р. поселка Краснообска Саблина Ю.В. от ДД.ММ.ГГГГ брусчатый тротуар (тропинка) в металлической рамке, длиной 8 метров и шириной 1 метр был уложен поверх газона, без проведения земляных работ (прил. 4).

В судебное заседание истец Петров В. Э. не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, обеспечил явку своих представителей Величко Л. И., Пайч А. Ф. и Соловьева Н. И., действующих на основании доверенностей, которые исковые требования поддержали в полном объеме по основаниям, изложенным в иске, а также дополнительных пояснениях по иску, из которых следует, что ответчик в отношении удовлетворения исковых требований возражал, утверждал, что «по проекту строительства дома ни один вход в подвал в подвал не был оборудован козырьком». При этом никаких доказательств этому не представил. На многочисленные обращения истца, с требованием представить на основании Постановления Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" для ознакомления и копирования, следующие документы, в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>, рабочий <адрес>, Микрорайон 6, <адрес>

1. Проектную и техническую документацию указанного дома, в том числе план благоустройства территории дома

2. Всю документацию, связанную с оборудованием входа в подвалы дом (обустройства козырьков над входом в подвал, ступеней перед входом и пр.), в том числе: проектную документацию на козырьки; разрешение на реконструкцию указанного дома (изменение внешнего вида строения является реконструкцией); Акт сдачи-приёмки законченного строительством (реконструкцией) объекта

ответил отказом.

Кроме того, ответчик в своих возражениях указал на то, что козырек, установленный истцом, был снесен ответчиком на основании решения общего собрания собственников помещений №..., расположенного по адресу: <адрес>, рабочий <адрес>, Микрорайон 6.

Однако, данное обстоятельство не соответствует действительности, поскольку Постановлением об отказе в возбуждении уголовного дела от ДД.ММ.ГГГГ., вынесенным о/у ОУР ОП №... «Краснообский» мл. л-том полиции Веретенным К.С., и основанном на показаниях директора ООО УК «Краснообск» Головина Е.А. установлено, что козырек над входом в подвал, где находится нежилое помещение истца, был демонтирован ДД.ММ.ГГГГ на основании общего собрания совета дома (протокол №..., пункт 7, прил. 10), который был позже признан не законным решением Новосибирского районного суда Новосибирской области по Делу №... от ДД.ММ.ГГГГ

В ходе судебного разбирательства, истцом было заявлено ходатайство о проведении строительной экспертизы, ввиду того, что привлеченными истцом специалистами было установлено, что:

Высота входа в подвалы дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, <адрес>, Микрорайон 6 <адрес> составляет 1,13-1,5 м. В то время, как, высота входа в подвалы должна составлять 2,2 м (СП 1.13130.2012 Эвакуационные пути и выходы)

Высота ступеней перед каждым входом в подвал разная, составляет (в сантиметрах): 3, 17, 24, 13. При этом, согласно требованиям свода правил СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», утвержденным приказом МЧС России от ДД.ММ.ГГГГ №..., все ступени должны быть оформлены одинаково (должны быть одного и того же размера).

По результатам судебной строительной-технической экспертизы, проведенной ООО «НовоСтройЭксперт» (Заключение С. 1285.21 от ДД.ММ.ГГГГ) следуют выводы о том, что ответчиком не соблюдены требования СП12.13330.2016 «Благоустройство территории» (п.6.27.), нарушены требования Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № ...), нарушено требование СП1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».

Выполненные ответчиком конструкции входной группы, в т.ч. козырек (навес), поверхность путей эвакуации не удовлетворяют требования строительных технических и противопожарных регламентов, в т.ч. СП82.13330.2016 «Благоустройство территории», СП54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», СП 1.13130.2020 «Система противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы» В результате чего не соблюдены обязательные требования Федерального закона 384-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части обеспечения пожарной безопасности, безопасности для пользователей зданиями и сооружениями, доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

Настоящее фактическое состояние элементов входа в подвальное помещение создает реальные предпосылки причинения вреда и здоровья граждан при пользовании помещением, а также при возникновении пожара.

Таким образом, при обустройстве новых козырьков, вместо тех, которые были обустроены истцом, были нарушены также требования постановления №... от 13.08.2006г., п.10.:

- б) безопасность для жизни и здоровья.
- в) доступность пользования нежилыми помещениями.

Эксплуатация конкретного нежилого помещения расположенного в многоквартирном доме без козырька над входом противоречит нормативным требованиям.

Основным, недопустимым нормативными требованиями, препятствием в пользовании помещением являются нарушения обязательных требований СП1.13130.2009 а части пожарной безопасности, в т.ч. высотах прохода и выступ на входе.

Также не обеспечен комфортный и безопасный доступ в помещение людям ростом более 1,10м и лицам, принадлежащим к категории маломобильных групп населения

Из вышеизложенного следует, что козырьки обустроенные ответчиком над входом в подвальное помещение, в том числе в помещение, принадлежащее истцу, выполнены ответчиком в нарушение действующих строительных и пожарных норм и правил.

Демонтаж тротуара, ведущего к помещению истца, подвергает опасности жизнь и здоровье лиц, проходящих в подвал, в том числе в помещение, принадлежащее истцу. Поскольку после демонтажа тротуара, люди будут вынуждены проходить по отмосткам, вдоль стены дома. При этом,

проходящие по этому маршруту люди, подвергают свое здоровье и жизнь риску, получить травму от обрушения на них схода снега и льда с крыши дома.

На основании изложенного, истец просит удовлетворить исковые требования по данному делу, в полном объеме

Представители ответчика ООО Управляющая компания «Краснообск» Головин Е. А. и Носов А. Н., действующий на основании доверенности, исковые требования не признали по основаниям, изложенным в письменном отзыве, из которого следует, что Петров В.Э. является собственником нежилых помещений, находящихся в подвале МКД 29, Микрорайон 6, р.<адрес>. У данных помещений не предусмотрен отдельный вход со стороны улицы. Чтобы попасть в свои нежилые помещения, Петров В.Э. должен воспользоваться общим входом в подвал, затем пройти по общедомовому коридору к своим помещениям.

В доме имеется три входа в подвал. По проекту строительства дома ни один вход в подвал не был оборудован козырьком.

Козырьки, которые построили собственники нежилых помещений, были выполнены в разных стилях, а самое главное, что они находились не над входами в нежилые помещения, которые принадлежат Истцу, а над входом в общий подвал МКД. Смонтированы козырьки были на фасаде здания. Фасад здания и вход в подвал МКД является общедомовым имуществом. Распоряжаться общедомовым имуществом МКД может только общее собрание собственников помещений МКД, а никак ни Истец.

Протокола общего собрания собственников МКД №... с вопросом на повестке дня о принятии решения о строительстве козырьков (которые были выполнены в разных стилях) не существует, так как ранее общее собрание собственников МКД такого решения не принимало.

Из этого следует вывод, что козырьки были построены самовольно, т.е. незаконно.

В Управляющую компанию поступали жалобы на самовольное вмешательство в общее имущество МКД. Это подтверждает Протокол № ... общего собрания МКД 29 от ДД.ММ.ГГГГ<адрес> повестки №... «Провести работы по отключению и демонтажу приборов, сетей, иного оборудования, установленного и подключенного после приёмки МКД в эксплуатацию без предварительного решения на общем собрании собственников помещений МКД...» и обращение Главы р.<адрес> Саблина Ю.В. к собственнику нежилых помещений (исход.№... от 07.06.2019г.), в котором говорится о необходимости привести в первоначальное состояние перепланировку.

В связи с тем, что Управляющая компания должна не только обслуживать, но и сохранять общее имущество МКД, было принято решение о демонтаже незаконно установленного оборудования.

Затраты, понесенные Управляющей компанией на демонтаж оборудования, были утверждены Общим собранием собственников помещений МКД (Протокол № ... от ДД.ММ.ГГГГ<адрес> № ... «Утвердить стоимость «Дополнительной услуги», оказанной ООО УК «Краснообск» за период с «01» июля 2019г. по «31» декабря 2019г., а именно «Восстановление отделки цоколя, ремонт отмостки, лестничного марша, восстановление водосточной системы, демонтаж самовольно возведенных козырьков и изготовление, монтаж новых козырьков над прямыми и входами в подвал МКД». Стоимость работ составляет 106 680 (сто шесть тысяч шестьсот восемьдесят) рублей. Начисления будут производиться на 3127,7 кв.м. - жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности. Что составляет 34 (тридцать четыре) рубля 11 коп. с 1 кв.м.

Таким образом, Общее собрание собственников помещений МКД приняло решение о демонтаже самовольно построенных козырьков и о строительстве новых козырьков над всеми входами и прямыми в одном стиле. Так же обращают внимание, что на этом же собрании собственниками помещений МКД было принято взыскать с собственника нежилых помещений понесенные убытки, связанные с восстановлением входа в подвал, отмостки, подпорной стенки, лестничного марша, отделки цоколя и ливневой системы, демонтаж козырьков, незаконно установленных над входами в подвал МКД.

В настоящее время на основании решения общего решения собственников помещений МКД Протокол №... от «18» апреля 2019г. Пункт №... «Провести работы по подготовке и утверждению паспорта фасада МКД с целью сохранения его архитектурного облика и исключению незаконных изменений фасада МКД. Данные работы провести в течение 2020 года, силами специализированных организаций за счет собственников помещений МКД (пропорционально площади). Наделить совет дома правом подготовки, согласования и утверждения паспорта фасада МКД от имени всех собственников помещений МКД. Наделить ООО УК «Краснообск» правом заключения и исполнения соответствующих договоров от имени собственников МКД, по предварительному письменному согласованию с советом дома, а также правом получения от собственников жилых помещений МКД денежных средств, затраченных на проведение указанных работ» и Протокол №... от «25» февраля 2020г. Пункт №... «Утвердить стоимость «Дополнительной услуги», оказываемой ООО УК «Краснообск» в 2020 году, а именно «Подготовка паспорта фасада МКД». Стоимость работ составляет 26616 (двадцать шесть тысяч шестьсот шестнадцать) рублей 73 коп. Начисления будут производиться на 3127,7 кв.м. - жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности. Что составляет 8 (восемь) рублей 51 коп. с 1 кв.м. Был разработан паспорт фасада МКД 29, который утвержден всеми членами совета МКД и проходит согласование в А. р.<адрес>.

Тропинка, которую построил прежний собственник нежилого помещения (Горбунов С.В.), ведущую к входу в подвал (тротуаром ее назвать нельзя) представляла тротуарную плитку, положенную прямо на газон.

Так как земельный участок так же является общедомовым имуществом МКД №..., то для оборудования подобного строения требуется принятие решения собственников всех МКД, расположенных на данном земельном участке. На участке с кадастровым номером №... находится три дома: <адрес>. Решение о строительстве тротуара должны были принять собственники все трех домов (перечисленных выше) - ч 2.1 ст 44 ЖК РФ

На это же в своем решении ссылается Новосибирский районный суд (дело№..., стр. 6, абзац 3 «...принятие решений в пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничения пользования им, принятие решения о благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД, который относится к общему имуществу МКД, согласно части 2, ст. 44 ЖК РФ, относится к компетенции общего собрания собственником помещений МКД.). Такого решения собственники помещений МКД ни одного из домов, находящихся на одном земельном участке, не принимали. Отсюда следует, что тротуар был построен незаконно.

Так же просят обратить внимание, что глава р.<адрес> Саблин Ю.В. обращался к прежнему собственнику (Горбунову С.В.) с письмом №... от 27.03.2019г. с рекомендациями убрать, демонтировать тротуар с газона в срок до ДД.ММ.ГГГГг.

Что касается требования истца «демонтировать ступеньку перед входом в подвальное помещение», поясняют следующее: из фотографий, предоставленных истцом и УК видно, что высота козырька не изменилась, а проем стал ниже, потому что истец ранее для более удобного входа демонтировал часть отмостки и выкопал яму при входе в подвал. Было увеличено количество ступеней на две за счет продления лестницы. Образовавшийся проем не был закрыт козырьком и при дожде вся вода шла по ступенькам в подвал. В результате была разрушена фасадная плитка и нижние ступени при входе в подвал. Все работы собственником были выполнены так же без решения общего собрания собственников помещений МКД, т.е. незаконно.

Управляющая компания забетонировала выкопанную яму и установила бордюр для отсечки дождевой воды к входу в подвал. На предоставленных фотографиях видны границы восстановленной отмостки.

То обстоятельство, что приходится нагибаться при спуске в подвальное помещение рассматривалось в Новосибирском районном суде (дело №...). Судом принято решение, что «данное обстоятельство не указывает на невозможность использования нежилых помещений (стр. №... первый абзац). Истцом данное не обжаловано.

На основании предоставленных пояснений очевидно, что все работы собственника нежилых помещений выполнялись без решения общего собрания собственников помещений МКД, т.е.

незаконно, нарушая ст. 17 ЖК РФ часть 4, пункт 6.

Действия Управляющей компании были направлены на выполнения своих обязанностей по сохранению проектного решения дома и решений, принятых на общих собраниях собственниками помещений МКД.

На основании вышесказанного просили в иске Петрова В.Э. отказать в полном объеме.

Суд, выслушав пояснения представителей истца, ответчика, допросив Э. и свидетелей, исследовав материалы гражданского дела, приходит к следующему.

Статья 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает, что заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В силу статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу положений 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.

В пункте 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума ВАС Российской Федерации N 22 от ДД.ММ.ГГГГ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что в силу ст. ст. 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Таким образом, применительно к данному спору истец должен доказать не только факт нарушения ответчиком нормативных требований при строительстве, но и существенность данных нарушений, а также нарушение этим своих прав и законных интересов.

Судом установлено, что истец Петров В.Э. с ДД.ММ.ГГГГ является собственником нежилого помещения, площадью 100 кв. м., с кадастровым номером №... нежилого помещения, площадью 43,3 кв. м., с кадастровым номером № .... расположенных по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, <адрес>, Микрорайон 6 <адрес>, которые он приобрел на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного с Горбуновым С.В.

Указанные помещения расположены в подвальном этаже многоквартирного дома, что подтверждается техническим паспортом дома.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного <адрес> р.<адрес> Новосибирского района Новосибирской области, проведенного в форме заочного голосования, оформленного протоколом №... от ДД.ММ.ГГГГ выбран способ управления многоквартирным домом - управляющая организация ООО УК «Краснообск», избран Совет многоквартирного дома в составе

шести человек, а именно, Бери Г.М., Шкредюк И.П., Третьякова Л.В., Кистанов А.В., Фомина О.В., Ильиных К.В. Председателем совета дома избрана Третьякова Л.В.

Общим собранием совета многоквартирного <адрес> р.п Краснообске Новосибирского района Новосибирской области, оформленным протоколом № ... от ДД.ММ.ГГГГ приняты решения по следующей повестке общего собрания: 1. Избрание председателя и секретаря собрания, 2 Проведение ревизии МКД во исполнение решения общего собрание собственников МКД, 3. Нанесение цветографической разметки асфальтобетонного покрытия на внутримодовой территории, предназначенной для парковки личного транспорта жильцов МКД. Покраска поребриков 4. Замена замков в технических помещениях МКД, а также в помещениях, предназначенных для организации доступа к помещениям МКД, находящимся в частной собственности, 5. определение порядка и условий доступа в подвальные помещения МКД 6. Определение необходимости установки шлагбаума на въезде во двор МКД. 7. Демонтаж самовольно устроенного тротуара, ведущего от края проезжей части к технологическому входу в подвал МКД с западной стороны здания. Демонтаж козырьков над входами в подвал 2 и 3 подъездов МКД.

Решением общего собрания совету многоквартирного дома от ДД.ММ.ГГГГ; приняты решения в том числе, по вопросу №... повестки о замене замков в технических помещениях. МКД, а также в подвальных помещениях, предназначенных для организации доступа к помещениям МКД, находящимся в частной собственности. При этом замки от подъездов оставить существующие. На дверях, ключи от которых отсутствуют в ООО УК «Краснообск», установить запорные элементы с дополнительными замками. Новый комплект ключей от указанных технических помещений МКД должен находиться в офисе ООО УК «Краснообск», а также по одному ключу - у председателя совета МКД; по вопросу №... принято следующее решение: установлен порядок доступа в подвальные и иные помещения МКД - предоставлен доступ только собственникам помещений, после предоставления правоустанавливающих документов, кадастровое паспорта, документов, удостоверяющих личность, в присутствии представителя ООО УК «Краснообск», представителя Совета МКД, в рабочие дни с 09-00 до 17-00 по предварительному согласованию времени посещения. При этом произвести отключение и демонтаж бесхозной камеры видеонаблюдения, расположенной в подвале первого подъезда МКД. Председателю совета МКД исполнить данное решение по вопросу №... принято решение демонтировать самовольно устроенный тротуар, ведущий от края проезжей части к технологическому входу в подвал МКД с западной со стороны здания. Демонтировать существующие козырьки над входами в подвал 2 и 3 подъезда МКД. Поручить данные работы ООО УК «Краснообск», контроль возложить на председателя МКД.

Полагая, что данное решение в части демонтажа козырьков, тротуара затрагивает права истца, поскольку один из этих козырьков был расположен непосредственно над тем входом в подвальное помещение, которым пользуется истец для доступа к своим нежилым помещениям, тротуар также вел к входу в данное подвальное помещение, Петров В. Э. обратился с иском в суд к ООО УК «Краснообск».

Новосибирский районный суд Новосибирской области от ДД.ММ.ГГГГ по Делу №..., решил: Признать недействительным протокол № ... общего собрания совета многоквартирного <адрес>. расположенного по адресу: Новосибирская область Новосибирский район р.<адрес>, 6-й микрорайон, в части п. 4,5,7 протокола: о замене замков в технических помещениях МКД. а также помещениях, предназначенных для организации доступа к помещениям МКД, находящимся в частной собственности, определении порядка и условий доступа в подвальные помещения, демонтаже самовольно устроенного тротуара, ведущего от края проезжей части к технологическому входу в подвал МКД с западной стороны здания, демонтаже козырьков над входами в подвал 2-го и 3-го подъезда МКД.

Таким образом, вышеуказанным, вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, в котором участвуют те же лица, установлены следующие обстоятельства: ответчик ООО УК «Краснообск», во исполнение незаконного решения общего собрания совета многоквартирного <адрес> расположенного по адресу: Новосибирская область Новосибирский район р.<адрес>, 6-й микрорайон (протокол № ... от ДД.ММ.ГГГГ) демонтировал козырьки над входами в подвал 2 и 3 подъездов МКД, и демонтировал дорожку, ведущую к подвалу, где расположены нежилые помещения, принадлежащие истцу.

Удовлетворяя искивые требования Петрова В. Э. суд указал на то, что совет многоквартирного <адрес> р.<адрес> вышел за рамки полномочий, предоставленных ему ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ, а именно при принятии решений по вопросам №...,5,7 повестки собрания.

Кроме того, суд указал, что в части демонтажа козырьков тротуара оспариваемое решение также затрагивает права истца, поскольку как установлено в судебном заседании один из этих козырьков был расположен непосредственно над тем входом в подвальное помещение, которым пользуется истец для доступа к своим нежилым помещениям, тротуар также вел к входу в данное подвальное помещение, при этом, как установлено в судебном заседании, козырек и тротуар были устроены прежним собственником нежилых помещений принадлежащих истцу, Горбуновым С.В.

Ссылки представителей ООО УК «Краснообск» на то обстоятельство, что данные элементы были незаконно без получения соответствующих решений установлены, не опровергают вывод о незаконности в этой части оспариваемого решения собрания совета дома, поскольку данное обстоятельство не предоставляет совету многоквартирного дома соответствующих полномочий по демонтажу указанных сооружений, так как этот вопрос подлежал разрешению в ином установленном законом порядке.

То обстоятельство, что принадлежащие истцу нежилые помещения по своему назначению являются хозяйственными кладовыми, не имеет правового значения для дела, поскольку собственником этих помещений является истец, который вправе по своему усмотрению осуществлять все правомочия собственника, в том числе по пользованию данными помещениями.

Ссылки представителей ответчиков на то, что принимая оспариваемое решение совет многоквартирного дома действовал во исполнение решения общего собрания собственников многоквартирного дома, оформленного протоколом № ... от ДД.ММ.ГГГГ суд находит несостоятельными, поскольку общим собранием не принимались решения, связанные с ограничением доступа к подвальным и техническим помещениям многоквартирного дома, о демонтаже козырьков и тротуара, что следует из протокола общего собрания от ДД.ММ.ГГГГ.

Установленные вступившим в законную силу решением суда обстоятельства не устанавливаются и не доказываются вновь.

Таким образом, вышеуказанным, вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, в котором участвуют те же лица, установлены следующие обстоятельства: ответчик ООО УК «Краснообск», во исполнение незаконного решения общего собрания совета многоквартирного <адрес> расположенного по адресу: Новосибирская область Новосибирский район р.<адрес>, 6-й микрорайон (протокол № ... от ДД.ММ.ГГГГ) демонтировал козырьки над входами в подвал 2 и 3 подъездов МКД, и демонтировал дорожку, ведущую к подвалу, где расположены нежилые помещения, принадлежащие истцу.

Кроме того, как следует из представленных истцом фотографий, вход в подвал блокирует выступающая над поверхностью высокая ступенька и низко установленный козырек.

В связи с чем истец указывает на то, что ответчик создал препятствие для доступа к своим помещениям в подвальные помещения ответчику, а также всем остальным жильцам дома. Каждое посещение нежилых помещений, находящихся в собственности у истца и расположенных в подвале, причиняет истцу физическое неудобство, и унижает человеческое достоинство.

Вместе с тем согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Таким образом, общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений, в том числе и истца.

Согласно ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляется по соглашению всех ее участников.

В соответствии с частью 2 статьи 16 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

П. п. 1, 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ 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.

При этом согласно ч. 2 ст. 40 ЖК РФ 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.

Судом установлено, что истцу принадлежит нежилое помещение, расположенное в подвале многоквартирного жилого дома, которое было им приобретено с обустройством входной группы, а именно – установление козырьков над входом в подвал, устройство брусчатого тротуара.

Обустройство козырьков по мнению суда связано с изменением элементов общего имущества многоквартирного дома (несущей стены) и режима использования внешней стены дома, которая относится к общей долевой собственности собственников помещений в этом доме, в связи с чем для установки козырьков, непосредственно примыкающих к стене многоквартирного дома, и изменяющих фасад дома, необходимо получить согласие всех собственников помещений многоквартирного дома.

В п. 2 раздела «В» постановления Правительства №... от ДД.ММ.ГГГГ указано, что общим имуществом МКД являются несущие стены здания, соответственно козырек, установленный на несущую стену здания (фасад) является общим имуществом.

Спорный козырек предназначен не только для единственного помещения истца, но и установлен над входом в подвал МКД, в котором расположено несколько нежилых помещений, а также коммуникации дома. В данном случае вход в подвал дома также является общим имуществом.

Относительно наличия тротуара, ведущего к входу в подвальные помещения, суд исходит из следующего.

Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им; принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке; 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, согласно ч. 2 ст. 44 ЖК РФ относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Соответственно для использования земельного участка собственниками помещений дома также необходимо принять решение.

В ходе рассмотрения спора судом установлено, что истцом не представлено решений общего собрания, разрешающих истцу обустройство козырька над входом в подвальное помещение, а также устройство тротуара.

Вместе с тем, установлено, что действиями ответчика, выразившимися в принятии незаконного решения советом многоквартирного дома в отсутствие полномочий, повлекших за собой демонтаж обустроенного козырька и тротуара, были нарушены права истца как собственника нежилых помещений.

Несмотря на то, что истцом не представлены решения общих собраний собственников, разрешающих ему установку козырька и обустройство тротуара перед входом в подвальное помещение, в котором расположены помещения, принадлежащие ему на праве собственности, суд полагает, что его права подлежат защите по следующим основаниям.

Из представленных возражений ответчика следует, что затраты, понесенные Управляющей компанией на демонтаж оборудования, были утверждены Общим собранием собственников помещений МКД (Протокол №... от ДД.ММ.ГГГГг.

Пункт № ... «Утвердить стоимость «Дополнительной услуги», оказанной ООО УК «Краснообск» за период с «01» июля 2019г. по «31» декабря 2019г., а именно «Восстановление отделки цоколя, ремонт отмостки, лестничного марша, восстановление водосточной системы, демонтаж самовольно возведенных козырьков и изготовление, монтаж новых козырьков над приямами и входами в подвал МКД».

В связи с чем суд полагает, что решением общего собрания собственников многоквартирного жилого дома одобрено изготовление, монтаж новых козырьков над приямами и входами в подвал МКД.

Указывая о нарушении своих прав действиями ответчика в части того, что вход в подвал блокирует выступающая над поверхностью высокая ступенька и низко установленный козырек, в результате чего, в подвал можно проникнуть только сильно, прогнувшись, вход в подвальное помещение доступен только лицам, имеющим крепкое физическое здоровье; попечерные блоки, обустроенные на крыльце при входе в подвал оказывают препятствия и несут угрозу безопасности передвижения жильцов дома в указанные подвальные помещения, по ходатайству истца была назначена и проведена строительно-техническая экспертиза.

В соответствии с экспертным заключением ООО «НовоСтройЭксперт» № С. 1285.21 от ДД.ММ.ГГГГ следует, что работы, проведенные ответчиком, связанные с оборудованием входа в подвалы дома (обустройство козырьков над входом в подвал, ступеней перед входом и пр.) не являются реконструкцией.

Согласно п. 4 ст. 89 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и п. 4.2.2 СП 1.13130.2020 эвакуационные выходы из подвальных этажей следует предусматривать таким образом, чтобы они вели непосредственно наружу и были обособленными от общих лестничных клеток здания, что выполняется.

Также соблюдены требования в части габаритов эвакуационного выхода - 0,9х2,1 м, в соответствии с п. ДД.ММ.ГГГГ СП 1.13130.2020 - «Высота эвакуационных выходов в свету должна быть, как правило, не менее 1,9 м.

На реконструируемых объектах (в случае, если проводимые работы не затрагивают указанные выходы), а также на объектах, являющихся памятниками архитектуры, допускается сохранение их геометрических параметров с размерами менее требуемых, но не менее 1,5 м. При этом должно быть проведено соответствующее обоснование, учитывающее существующее значение высоты выхода - расчетное, экспериментальное или иное [...] и п. ДД.ММ.ГГГГ- «Ширина эвакуационных выходов должна быть, как правило, не менее 0,8 м [...]».

При этом не учтено требование п. ДД.ММ.ГГГГ СП 1.13130.2020 - «Перед наружной дверью (эвакуационным выходом) должна быть предусмотрена горизонтальная входная площадка с шириной

не менее 1,5 ширины полотна наружной двери».

Также было обнаружено несоответствие путей эвакуации из подвальных помещений требованиям СП 1.13130.2020. Так, согласно п.4.3.2 и п.4.4.1 СП 1.13130.2020 высота горизонтальных участков путей эвакуации в свету должна быть не менее 2 м, а высота пути эвакуации по лестницам должна быть не менее 2,2 м.

При этом в верхней части лестницы, ведущей из подвала, высота участка пути в свету составляет от 1,15 до 1,70 метров. А согласно и.4.3.6 — «На путях эвакуации, как правило, не допускается: устройство криволинейных лестниц, лестниц с забежными ступенями, ступеней с различной шириной проступи и различной высоты, разрезных лестничных площадок, за исключением криволинейных лестниц, ведущих из служебных помещений (кроме зданий лечебных учреждений) с пребыванием не более 5 человек, и криволинейных парадных лестниц при выполнении условий подраздела 4.4 настоящего свода правил, а также за исключением случаев, предусмотренных нормативными документами по пожарной безопасности; устройство криволинейных ступеней, ступеней с различной шириной проступи и различной высоты в пределах марша лестницы или лестничной клетки. Допускается в пределах лестничной клетки или лестницы устройство ступеней с иными параметрами для маршей, ведущих в технические этажи, чердаки, на кровлю (за исключением эксплуатируемой) и в служебные помещения с пребыванием не более 5 человек при выполнении условий подраздела 4.4 настоящего свода правил».

При осмотре же было обнаружено различие в высоте ступеней, а именно - верхняя ступень лестницы (без учета бордюра) имеет высоту 280 мм, первая (нижняя) - 40 мм, при том что остальные ступени высотой 170 мм.

Техническая документация, представленная в материалах гражданского дела, не позволяет определить соответствие или несоответствие входов в подвал данным документам. Единственным документом, где указаны размеры входа в подвал, является лист 1 проекта с шифром 19-21-АР, выполненный ООО АМ «ТЕКТОНИКА». На данном листе указана ширина лестничного марша - 1000 мм. Фактически, по результатам замеров, было установлено, что ширина лестничного марша составляет 1010 мм. Также показана ширина бордюра, равная 300 мм (фактически - 260 мм), что с незначительной для данного вида работ погрешностью можно считать соответствующим рассматриваемому проекту. Также соответствуют проекту использованные строительные материалы, которые указаны в спецификации элементов.

Эксплуатация многоквартирного дома без устройства козырьков возможна, поскольку они не являются неотъемлемой частью здания, не влияют напрямую на его несущую способность и технико-экономические показатели.

Однако важно учесть действующие нормы и правила, в данном случае применим п. 5.1.2 СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий» - «[...] Входная площадка перед входом в жилое здание должна быть оборудована навесом и водоотводом. С учетом местных климатических условий рекомендуется предусматривать подогрев этой площадки и пандусов при входе и п. 9.21 а СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНИП 31-01-2003» - для защиты от осадков над входами в многоквартирное жилое здание предусматривают козырек. Он должен закрывать входную площадку, быть рассчитан на снеговую нагрузку, соответствующую климатической зоне строительства, и иметь организованный или неорганизованный водосток. В рассматриваемом случае козырьки смонтированы над лестницей, которая ведет к входу в нежилые помещения, расположенные в подвальном этаже.

Также в данном случае необходимо учесть п. 9.20 СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНИП 31-01-2003» - помещения должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем конструктивными средствами техническими устройствами.

Учитывая, что при отсутствии спорных козырьков входная площадка перед входом в подвальные помещения не будет защищена от воздействия атмосферных осадков, то это неизбежно приведет к нарушению данного пункта свода правил.

Что касается материалам из которого должны быть изготовлены козырьки, то каких-либо однозначных требований на этот счет не существует.

В рассматриваемом случае уклон лестницы составляет 1:1,59 (170 мм : 270 мм ), что соответствует данному нормативу.

Дополнительно, для лестниц, не являющихся эвакуационным путем, максимальный уклон лестничных маршей устанавливается Таблицей 4 СП 1.13130.2020 и Таблицей 8.1 СП 54.13330.2016 и составляет 1:1,25, что также соблюдено.

Отвод талых и атмосферных вод возможен без устройства бордюра при помощи организации уклона отмостки, что косвенно следует из СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75» п. 6.26 «Отмостки по периметру зданий должны плотно примыкать к цоколю здания. Уклон отмосток должен быть не менее 1% и не более 10% [...]». Также могут применяться водосборные каналы (ливневая канализация), заглубленные в землю и служащие для сбора и отвода воды.

Прямого препятствия в пользовании истцом нежилых помещений обнаружено не было. Малая высота в верхней части лестницы, ведущей из подвала, (от 1,15 до 1,70 метров) в совокупности с устроенным бетонным бордюром, может затруднять попадание на данную лестницу и выход с лестницы на улицу, поскольку человеку, обладающему средним ростом или выше, необходимо наклониться при проходе.

Какой-либо принципиальной угрозы для жизни существующая конфигурация козырьков и входов в подвал не представляет. Несоответствие требованиям нормативно-технической документации в части высоты проходов и высоты ступеней может привести к травмам в случае запинания об ступень или удара об низко расположенные элементы козырька при входе или выходе на лестницу, в том числе в случае вынужденной эвакуации из подвальных помещений.

В силу положений ст. 55 ГПК РФ суд принимает вышеуказанное заключение судебной экспертизы в качестве доказательства по делу, которое соответствует требованиям ст. 86 ГПК РФ и ст. 25 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", содержит подробное описание проведенного исследования, анализ имеющихся данных, результаты исследования, ссылку на использованную литературу, конкретные ответы на поставленные судом вопросы, не допускает неоднозначного толкования. Э. является компетентным и соответствует требованиям сертификации по соответствующим специальностям, входящим в предмет исследования, предупрежден об уголовной ответственности, предусмотренной ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения. Оснований не согласиться с выводами судебной экспертизы у суда не имеется, и сторонами таких доказательств не представлено.

Кроме того, в ходе судебного разбирательства был допрошен Э. Тимофеев М. А., который поддержал выводы, изложенные в Э. заключении, в полном объеме. Также пояснил дополнительно, что при составлении экспертного заключения они руководствовались действующими СП на дату проведения экспертизы, поскольку работы, проведенные ответчиком по обустройству козырька и входа в подвал дома, реконструкцией не являются, не связаны с изменением несущих конструкций здания, соответственно при проведении таких работ должны применяться нормы и правила, которые действуют на момент проведения соответствующих работ. Однако, в нормах и правилах, действующих на момент строительства многоквартирного дома, содержали аналогичные требования и правила, что и в ныне действующих. Для того, чтобы войти на лестницу с улицы необходимо наклониться в связи с тем, что установлен козырек, высота проема в данном случае составляет от 1,50 до 1,70, что в свою очередь может создать препятствия в случае вынужденной эвакуации из подвального помещения. Указал на то, что козырек должен быть установлен на расстоянии 2 метров, в настоящее время в случае установления козырька в 2 метра, он будет перекрывать окно, расположенное над входом в подвал. Ранее установленный козырек не перекрывал окно, поскольку, было углубление в отмостке, которое в настоящее время залито бетоном. Решить вопрос об отводе талых и атмосферных вод возможно при помощи организации уклона отмостки.

Также в дополнение к ранее данному заключению были представлены дополнительные пояснения за подписью Э. из которых следует, что ранее действующим СП 1.13130.2009 (с

ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ) Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы предусмотрены аналогичные требования и правила, на которые ссылаются Э. в своем заключении.

Таким образом, по результатам судебной строительно-технической экспертизы, можно сделать следующие выводы, что при обустройстве ответчиком: козырьков и входов в подвальные помещения, в том числе, в помещение, принадлежащее истцу,

- Не соблюдены требования СП12.13330.2016 «Благоустройство территории» (п.6.27.), в соответствии с которым, при устройстве наружных лестниц и пандусов как элементов организации рельефа при благоустройстве территории следует предусматривать беспрепятственное и безопасное передвижение маломобильных групп населения, в том числе к доступному входу в здание.

- Нарушены требования Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №...), в соответствии с п. 10 которого, должно обеспечиваться:

б) безопасность для жизни и здоровья граждан;

в) доступность пользования жилым и(или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения.

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

- Нарушено требование СП1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»:

п.4.1.5. Отклонения от геометрических параметров эвакуационных путей и выходов допускается не более чем 5%.

п.ДД.ММ.ГГГГ. Высота эвакуационных выходов в свету должна быть, не менее 1,9м, поскольку, фактическая высота выхода составляет от 1,15 до 1,70м.

п.4.3.5. СП1.13130.2020., в соответствии с которым, в полу на путях эвакуации, как правило, не допускается... выступы, за исключением порогов в дверных проемах высотой не более 50мм. В данном же случае, на выходе из здания устроен выступ (по типу порога) шириной 260мм, высотой 180 мм, что не допустимо требованиями СП1.13130.2020.

При этом, требования положений СП1.13130.2020 являются обязательными, несоблюдение которых создает угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан.

Пункт 9.21а. СП54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» указывает на то, что для защиты от осадков над входами в многоквартирное жилое здание предусматривают козырек. Он должен закрывать входную площадку, быть рассчитан на снеговую нагрузку, соответствующую климатической зоне строительства, иметь организованный или неорганизованный водосток.

Одной из целей устройства козырька является обеспечение безопасности пользователей помещений. Вход в подвальное помещение расположен в зоне вероятного схода и падения с крыши здания. Падающие снеговые массы и наледь создают реальную угрозу причинения вреда здоровью граждан в здании.

По своему конструктивному решению козырек представляет собой навес не имеющий жесткой связи с конструкциями дома, выполненный в габаритах приямка входа в подвал предназначенным для защиты помещений от атмосферных воздействий и обеспечения безопасности пользователей.

Выполненные ответчиком конструкции входной группы, в т.ч. козырек (навес), поверхность путей эвакуации не удовлетворяют требования строительных технических и противопожарных регламентов, в т.ч. СП82.13330.2016 «Благоустройство территории», СП54.13330.2016 «Здания жилые

многоквартирные», СП 1.13130.2020 «Система противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы

В результате чего не соблюдены обязательные требования Федерального закона 384-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части обеспечения пожарной безопасности, безопасности для пользователей зданиями и сооружениями, доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

Настоящее фактическое состояние элементов входа в подвальное помещение создает реальные предпосылки причинения вреда и здоровья граждан при пользовании помещением, а также при возникновении пожара.

Таким образом, при обустройстве новых козырьков, вместо тех, которые были обустроены истцом, были нарушены также требования постановления №... от 13.08.2006г., п.10.:

- б) безопасность для жизни и здоровья.
- в) доступность пользования нежилыми помещениями.

Эксплуатация конкретного нежилого помещения расположенного в многоквартирном доме без козырька над входом противоречит нормативным требованиям.

Основным, недопустимым нормативными требованиями, препятствием в пользовании помещением являются нарушения обязательных требований СП1.13130.2009 а части пожарной безопасности, в т.ч. высотах прохода и выступ на входе.

Также не обеспечен комфортный и безопасный доступ в помещение людям ростом более 1,10м и лицам, принадлежащим к категории маломобильных групп населения

Из вышеизложенного, следует, что козырьки обустроенные ответчиком над входом в подвальное помещение, в том числе в помещении, принадлежащее истцу, выполнены ответчиком в нарушение действующих строительных и пожарных норм и правил.

С учетом изложенного, истец вправе требовать устранения нарушений своих прав действиями ответчика.

При этом, суд полагает необходимым отметить, что как следует из пояснений ответчика решение о замене козырьков было одобрено решениями собственников многоквартирного дома путем установления стоимости таких работ.

Поскольку работы по обустройству козырька и устройству выступа были выполнены ответчиком с нарушением строительных норм и правил, то соответственно требования истца о приведении козырька и выступа в соответствии с действующими нормами и правилами подлежит удовлетворению.

Показания допрошенного в качестве свидетеля Власова Л. Г., не могут быть приняты судом во внимание, поскольку они противоречат выводам проведенной по делу строительно-технической экспертизы, а также показаниям, допрошенного Э. Тимофеева М. А.

Относительно требований истца об обустройстве тротуара, ведущего ко входу в подвальное помещение, в котором находятся помещения, принадлежащие истцу на праве собственности. суд полагает, что каких-либо препятствий в использовании своих помещений в данном случае судом не установлено, а также не установлено наличие какого-либо общего собрания собственников помещений, разрешающих истцу обустройство такого тротуара, связанного с использованием земельного участка, принадлежащего собственникам на праве общей долевой собственности.

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

р е ш и л:

Исковые требования Петрова В. Э. удовлетворить частично.

Обязать ООО Управляющая компания «Краснообск»:

- демонтировать обустроенный ответчиком козырек в 3 (третьем) подвальном помещении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, <адрес>, микрорайон 6, <адрес>, и установить новый, соответствующий требованиям действующих строительных и пожарных норм;

- демонтировать ступеньку, выступающую над поверхностью перед входом в подвальное помещение.

В удовлетворении остальных требований Петрова В. Э. отказать.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд через районный суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

А.С. Пырегова

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ