

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

30 июля 2021 г.

г.о. Химки Московской области

Химкинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Демидова В.Ю.,
при секретаре Белозуб О.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Васильевой Натальи Евгеньевны к Товариществу собственников жилья
«Дубки» о признании незаконным пунктов устава,

УСТАНОВИЛ:

Истец Васильева Н.Е. обратилась в суд с иском к ТСЖ «Дубки» о
признании незаконным пунктов устава.

В обоснование требований указала, что является собственником
квартиры № 48 по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Лавочкина, д.
13, корп. 2 и членом ТСЖ. Управление многоквартирным домом
осуществляет ответчик. Решением общего собрания членов товарищества
собственников жилья «Дубки» от 26.09.2018 утверждена новая редакция
Устава, зарегистрированного в МФ ФНС России № 13 по Московской
области 20.11.2018. Истец просит признать недействительными: п. 1.2, п. 2.1,
п. 5.5, п. 5.6, п. 5.10 Устава ТСЖ «Дубки», полагая, что положения устава
нарушают его права, так как наделяют правом владения, пользования и
распоряжения, принадлежащего ему на прав общей долевой собственности в
МКД имуществом лиц, не обладающих в силу закона этим правом,
уменьшают его долю на это имущество, ограничивают его права пользования
и распоряжения этим имуществом и возлагают на нее обязанности по
содержанию не принадлежащего ему имущества, поскольку указанные
положения устанавливают факт объединения совокупности зданий в единый
многоквартирный дом. Обязать ТСЖ «Дубки» привести положения устава в
соответствие с требованиями гражданского и жилищного законодательства.

Представитель истца в судебном заседании требования поддержал,
просил удовлетворить.

Представитель ответчика возражала против заявленных требований по
мотивам письменных возражений, просила в иске отказать.

Выслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к
следующему.

Из материалов дела следует, что Васильева Н.Е. является
собственником квартиры № 48 по адресу: Московская область, г. Химки, ул.
Лавочкина, д. 13, корп. 2.

Управление дома осуществляет ТСЖ «Дубки».

Решением общего собрания членов ТСЖ «Дубки», оформленным протоколом № 29 от 26.09.2018 утвержден Устав ТСЖ «Дубки» в редакции № 3.

Согласно п. 1.2 Устава, товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в здании, расположенном по адресу: 141407, Московская область, г. Химки, ул. Лавочкина, д. 13 (именуемый в дальнейшем «Многokвартирный дом»)

ТСЖ «Дубки» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в Многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в Многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом РФ помещениями в Многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленное на достижение целей управления Многоквартирным домом.

Согласно п. 2.1 Устава, товарищество создано в целях: совместного управления общим имуществом в МКД; обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД; осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества МКД;

Согласно п. 5.5 Устава, собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД.

Согласно п. 5.6 Устава, собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД.

Согласно п. 5.10 Устава, доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в нем пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Истец полагает, что положения пунктов 2.1, п. 5.5, п. 5.6, п. 5.10 Устава во взаимосвязи с п. 1.2 Устава ТСЖ «Дубки», устанавливающего факт объединения совокупности зданий в единый МКД, наделяют собственников помещений, права на которые зарегистрированы в конкретно определенном корпусе, правами на общее имущество всех корпусов, что не соответствует нормам права.

По мнению истца, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6 не могут являться единым многоквартирным домом и являются отдельно стоящими зданиями, поскольку они вводились в эксплуатацию в разное время, жилыми являются только 1 и 2 корпуса, а жилищное законодательство под многоквартирным домом понимает здания с жилыми помещениями.

В настоящее время в ЖК РФ, ГК РФ, а также других федеральных законах понятие многоквартирного дома отсутствует.

в силу ч. 1 ст. 36 ЖК РФ 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); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Согласно п. 2 разд. I "Определение состава общего имущества" Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются в том числе помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В п. 6 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» под зданием понимается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Следовательно, тот факт, что надземные части между собой не связаны над землей, сам по себе не означает, что они не являются частью одной строительной системы, имеющей общую подземную часть.

Из технического паспорта здания, составленного АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» путем объединения ранее составленных технических паспортов каждого корпуса, и из его письма от 11.10.2019 следует, что объединение технических паспортов связано с тем, что все корпуса стоят на одном земельном участке, объединены общим фундаментом и подземными помещениями на протяженности всех корпусов.

Из представленного ответчиком заключения строительно-технической экспертизы ООО «ГЛАВСТРОЙЭКСПЕРТ» следует, что многоквартирный жилой комплекс по улице Лавочкина, д.13 представляет собой объект недвижимости, в котором корпуса с 1 по 6 объединены единым фундаментом, кровлей и фасадными стенами; корпуса 4 и 5 расположены на строительных конструкциях корпуса 3 и не имеют в своем составе подвальных помещений; подвал под корпусом 1 относится к корпусу 3 (гаражи), а 1 этаж и выше относятся корпусу 1; подвал и 1 этаж под корпусом 2 относятся к корпусу 3 (гаражи), а 2 этаж и выше относятся к корпусу 2; подвал под корпусом 5 относится к корпусу 3 (гаражи), а 1 этаж и выше относятся к корпусу 1; выходы из корпуса 1 расположены на кровле корпуса 3; подъезд автотранспорта к корпусу 1 и проход пешком жителей и их гостей к корпусу 1 осуществляется по кровле корпуса 3; выходы из эвакуационной лестницы подъездов 1 и 2 корпуса 2 расположены на кровле корпуса 3; выходы из корпуса 3 на уровне подвала и 1 этажа непосредственно связаны с лестничными маршами корпусов 1 и 2; отдельные эвакуационные выходы из корпуса 3 устроены через лестничные марши корпусов 1, 4, 5; нежилые помещения корпусов 1 и 2 используются в обслуживании помещений 3, 4, 5, 6; водоснабжение и теплоснабжение корпуса 3 осуществляется через технические помещения корпусов 1 и 2; водоснабжение, теплоснабжения и водоотведение корпусов 4, 5 и 6 осуществляется через технические помещения корпусов 1, 2 и 3; вентиляционное и противопожарное оборудование корпуса 3 (гараж на уровне подвала и 1 этажа), имеющее в своем составе приточные установки с подогревом воздуха, вытяжные установки, оборудование дымоудаления и подпора воздуха в тамбуре эвакуационных выходов, расположено большей частью в технических помещениях корпусов 1 и 2, а также в корпусах 4 и 6.

Таким образом, можно сделать вывод, что при наличии общего фундамента, стен, кровли, а также общей системы водоотведения, теплоснабжения, водоснабжения, вентиляционного и противопожарного оборудования нежилые помещения корпусов 3, 4, 5, 6, включая и строительные конструкции, относятся к жилищному фонду многоквартирного жилого комплекса «Дубки», так как водоснабжение, теплоснабжение и водоотведение корпусов 1, 2, 3, 4, 5, 6 осуществляется с корпуса 7, примыкающего в уровне подвала к корпусам 2, 3 (гаражи), в котором расположены помещения индивидуального теплового пункта

248

водоносной станции, а магистральные трубопроводы водоснабжения и теплоснабжения к корпусам 4, 5, 6 проходят через коридоры, технические помещения (пом. 1-9 подвала корпуса 1 внутри строительных конструкций корпуса 3); 1-5,6,27,29,39-60 подвала корпуса 2.

Всеми корпусами совместно используются индивидуальный тепловой пункт, водоносная станция, насосная станция пожаротушения, трансформаторные подстанции, венткамеры, электрощитовые, подземный паркинг.

В заседании суду на обозрение была представлена проектная документация, схемы расположения фундаментных плит, общих для всех корпусов. Кроме того, из проектной документации следует, что корпуса должны быть расположены на подземной автостоянке, крыша которой по всей площади является внутренним двором жилого комплекса, а вентиляция подземной автостоянки осуществляется через корпуса с жилыми помещениями

Из совокупности представленных доказательств следует вывод о конструктивной связи корпусов 1, 2, 3, 4, 5, 6 как единой строительной системы и о наличии общих инженерных систем, обслуживающих помещения во всех корпусах.

Наличие общих строительных конструкций и инженерных систем исходя из п. 6 ст. 2 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, дает основание квалифицировать корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 как многоквартирный дом.

Ссылки истца на позицию ГЖИ, на введение в корпусов в эксплуатацию в разное время являются несостоятельными, поскольку не влияют на физическое состояние объекта.

Исходя из установленных судом обстоятельств по делу, учитывая приведенные требования действующего законодательства РФ, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для признания п. 1.2, п. 2.1, п. 5.5, п. 5.6, п. 5.10 Устава ТСЖ «Дубки» несоответствующими нормам законодательства и нарушающими права собственником помещений в МКД, в связи с чем требование о возложении обязанности привести положения устава в соответствие требований законодательства также не подлежит удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Исковое заявление Васильевой Натальи Евгеньевны к Товариществу собственников жилья «Дубки» о признании незаконным пунктов устава – оставить без удовлетворения.

246

Решение суда может быть обжаловано в течение одного месяца в Московский областной суд через Химкинский городской суд Московской области.

Мотивированное решение суда составлено 6 августа 2021 г.

В.Ю. Демидов

Председательствующий

КОПИЯ ВЕРНА	
Судья	
Секретарь	
" "	20 г.

Решение вступило в законную силу	
" 06 "	20 08 г.
Судья	
Секретарь	

Судья	
Секретарь	