

Общее собрание автовладельцев многоквартирного дома

Опубликовано чт, 04/05/2018 - 13:01 пользователем GK
(2018)

Судебная коллегия по гражданским делам

Разрешение споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав

1. Общее собрание автовладельцев многоквартирного дома не относится к органам, полномочным принимать решения об ограничении прав собственников помещений на пользование придомовой территорией в целях размещения на ней принадлежащих им автомобилей.

С. обратилась в суд с иском к жилищно-строительному кооперативу (далее - ЖСК) о возложении обязанности обеспечить беспрепятственный подъезд к жилому дому, где она проживает с семьей, а также парковки принадлежащего ей транспортного средства на дворовой территории.

Судом установлено, что ограждение придомовой территории многоквартирного дома было введено в эксплуатацию в соответствии с установленными действующим законодательством процедурами после получения всех необходимых разрешений и согласований, в силу постановления Правительства Москвы от 2 июля 2013 г. № 428-ПП "О порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве" (далее - ППМ № 428-ПП), принятого в целях повышения уровня благоустройства придомовых территорий в городе Москве.

В соответствии с п.3 указанного постановления установка ограждающих устройств осуществляется по решению собственников помещений в многоквартирном жилом доме, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, о чем и было принято соответствующее решение ЖСК 14 июня 2013 г. на общем собрании собственников квартир многоквартирного дома - членов ЖСК об организации парковочного пространства в многоквартирном доме и было утверждено Положение о порядке въезда и парковки автотранспорта на придомовой территории.

Согласно названному положению право на беспрепятственный въезд на огороженную территорию части двора дома в течение суток имеет легковой транспорт, принадлежащий собственникам помещений в доме и зарегистрированный в установленном порядке в правлении ЖСК, стоянка на огороженной части придомовой территории незарегистрированного транспорта запрещена.

Порядок регистрации предусматривает подачу автовладельцем в правление ЖСК заявления установленного образца с приложением к нему копий документов, подтверждающих принадлежность автомобиля, оплату целевых взносов на оборудование парковочных мест, получение пропуска на въезд и ключа доступа - брелока.

При этом решение о предоставлении парковочного места или отказе в его предоставлении автовладельцам принимается исключительно на общем собрании автовладельцев.

В случае если в отношении конкретного автовладельца будет принято решение на общем собрании автовладельцев об отказе в предоставлении парковочного места, жилец дома обязан незамедлительно освободить парковочное место и передать ключ доступа - брелок председателю комиссии автовладельцев.

С. является собственником квартиры, расположенной в

многоквартирном доме, там же она зарегистрирована и проживает.

20 марта 2013 г. на общем собрании членов ЖСК с участием С. было принято решение о создании парковки транспортных средств с установкой шлагбаума при въезде на дворовую территорию.

27 июня 2013 г. С. был получен брелок от шлагбаума и впоследствии за ней закреплено парковочное место.

16 апреля 2015 г. на собрании автовладельцев по вопросу организации парковочных мест и благоустройства придомовой территории принято решение лишить С. возможности парковать автомобиль, принадлежащий истцу, на огороженной придомовой территории за нарушение правил парковки, утвержденных на общем собрании автовладельцев, и за нарушение положения о порядке въезда и парковки автотранспорта, возратить ранее внесенные ею денежные средства, ее первоначальный взнос.

Отказывая С. в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из того, что доказательств препятствия ответчиком в доступе к принадлежащему С. жилищу ей не представлено, а ограничение права истца на пользование парковочным местом, находящимся в общем пользовании собственников помещений многоквартирного дома, установлено решением общего собрания автовладельцев.

С данными выводами суда первой инстанции согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала выводы судебных инстанций не соответствующими требованиям закона.

Согласно п.1 ст.262 ГК РФ граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной

или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.

В соответствии с ч.5 ст.16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений) 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 многоквартирного жилого дома.

Не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие ЖК РФ (ч.7 ст.16 указанного Закона).

В материалах дела имеется копия уведомления из органа регистрации прав об отсутствии сведений в ЕГРП каких-либо зарегистрированных прав на земельный участок, на котором расположена придомовая территория. Таким образом, до настоящего времени права на земельный участок не оформлены, участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет, то есть используется без оформленных в установленном порядке документов на землю.

Пунктом 67 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда от 29 апреля 2010 г. № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" определено, что если земельный участок не сформирован и в отношении него не

проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться ч.1 ст.36 ЖК РФ.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу положений ст.304-305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения.

Согласно ч.2 ст.36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных этим кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В ч.4 ст.37 ЖК РФ запрещены выдел в натуре и отчуждение доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершение иных действий, влекущих передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме.

Таким образом, собственнику помещения в многоквартирном доме принадлежит безусловное и неотчуждаемое право на пользование общим имуществом многоквартирного дома.

При этом какие-либо способы ограничения или лишения собственника помещения в многоквартирном доме такого права действующим законодательством не предусмотрены.

Факт препятствия С. и ее семье для въезда на огороженную придомовую территорию подтверждается выпиской из протокола о решении исключить нарушителя правил парковки с.из числа автовладельцев, имеющих право парковать свой личный автомобиль на огороженной придомовой территории, а также выпиской из протокола общего собрания автовладельцев по вопросу организации парковочных мест и благоустройства придомовой территории, на котором было принято решение о возврате С. ранее внесенных ею денежных средств в качестве первоначального взноса за парковку путем зачисления на ее лицевой счет.

Кроме того, в материалах дела имеется уведомление истца, подписанное председателем комиссии автовладельцев парковки, об исключении ее из числа автовладельцев, имеющих право пользования парковкой для личного автотранспорта на огороженной придомовой территории.

Суд, признав ограничение права С. на использование парковки, расположенной на придомовой территории многоквартирного дома, регламентированным Положением о порядке въезда и парковки автотранспорта на придомовой территории, утвержденным общим собранием членов ЖСК 14 июня 2013 г., и соответствующим требованию ППМ № 428-ПП, не учел, что данным постановлением не регулируются вопросы создания и порядка использования парковочных мест на огороженной придомовой территории, а следовательно, и наложения каких-либо ограничений права С., как собственника помещения в многоквартирном доме на пользование придомовой территорией, в том числе и на размещение на ней принадлежащего ей автомобиля.

Пунктом 13 ППМ № 428-ПП запрещается установка и эксплуатация ограждающих устройств, препятствующих или

ограничивающих проход пешеходов и проезд транспортных средств на территорию общего пользования.

Право С. на беспрепятственный въезд на огороженную территорию части двора многоквартирного дома в течение суток, как собственницы жилого помещения в данном доме, закреплено и Положением о порядке въезда и парковки автотранспорта на придомовой территории, утвержденным общим собранием членов ЖСК.

При таких обстоятельствах ссылка суда на то, что решение общего собрания автовладельцев послужило правомерным основанием для ограничения права истца на пользование парковочным местом, находящимся в общем пользовании собственников помещений многоквартирного дома, противоречит приведенным выше нормам материального права.

В соответствии с подп.1.1 п.1 ст.8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают в том числе из решений собраний в случаях, предусмотренных законом.

Согласно п.2 ст.181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, сосособственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

В п.103 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что под решениями собраний понимаются решения гражданско-правового сообщества, то есть определенной группы лиц, наделенной полномочиями принимать на собраниях решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия,

обязательные для всех лиц, имевших право участвовать в таком собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Из приведенных правовых норм и разъяснений следует, что одним из обязательных условий признания решения собрания основанием возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей является наличие в законе указания на гражданско-правовые последствия, обязательные для всех уполномоченных на участие в таком собрании лиц.

Исчерпывающий перечень органов управления жилищного кооператива, включающий общее собрание членов жилищного кооператива, конференцию, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива, а также правление жилищного кооператива и председателя правления жилищного кооператива, содержится в ст.115 ЖК РФ.

Общее собрание автовладельцев в названном перечне не указано, в связи с чем решение общего собрания автовладельцев не может быть квалифицировано в качестве влекущего гражданско-правовые последствия решения органа жилищно-строительного кооператива как органа, уполномоченного законом на принятие решения, влекущего указанные последствия.

Таким образом, судом при рассмотрении дела не учтено, что решение общего собрания автовладельцев не предусмотрено законом в качестве основания возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей и не может повлечь для С. гражданско-правовые последствия в виде ограничения ее права на использование придомовой территории многоквартирного дома как собственника помещения в данном доме.

Определение № 5-КГ16-230

Source URL (modified on 04/19/2018 - 13:02):

<http://www.jilsolidarnost.ru/article/obshchee-sobranie-avtovladelcev-mnogokvartirnogo-doma>