

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**Хохрякова д.77, г.Тюмень, 625052, тел (3452) 25-81-13, ф.(3452) 45-02-07, <http://tumen.arbitr.ru>, E-mail: info@tumen.arbitr.ru**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ**

г. Тюмень

Дело № А70-22046/2019

02 сентября 2020 года

Резолютивная часть решения оглашена 26 августа 2020 года.

Решение в полном объеме изготовлено 02 сентября 2020 года.

Арбитражный суд Тюменской области в составе судьи М.М. Бадрызловой при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Кузнецовой О.В., рассмотрев в судебном заседании дело, возбужденное по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Управдом» (ОГРН 1067203363875, ИНН 7202155320)

к индивидуальному предпринимателю Новоселовой Татьяне Владимировне (ОГРНИП 315723200069301, ИНН 720205086018),

обществу с ограниченной ответственностью «Кооператив» (ОГРН 1147232016447, ИНН 7202260004),

индивидуальному предпринимателю Гатауллиной Елене Гавриловне

об обязанности восстановить общее имущество собственников дома № 16/8 по ул. Е. Богдановича, привести его в первоначальное положение путем демонтажа вентиляционного оборудования на фасаде и крыше МКД, восстановления мягкой кровли на крыше МКД,

при участии в судебном заседании:

от истца: Бибиашвили О.Р. по доверенности от 18.03.2020,

от ответчиков: ИП Новоселовой Т.В. – Уфимцева К.А. по доверенности от 13.01.2020, ООО «Кооператив» - Савченко Т.Е. по доверенности от 25.08.2020, установил:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Управдом» (далее по тексту – истец, ООО «УК «Управдом») обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Новоселовой Татьяне Владимировне (далее по тексту – ответчик-1, ИП Новоселова Т.В.), обществу с ограниченной ответственностью «Кооператив» (далее по тексту – ответчик-2, ООО «Кооператив») об обязанности восстановить общее имущество собственников дома № 16/8 по ул. Е. Богдановича, привести его в первоначальное положение путем демонтажа вентиляционного оборудования на фасаде и крыше МКД, восстановления мягкой кровли на крыше МКД.

Определением от 11.06.2020 к участию в деле в качестве соответчика привлечена Гатаулина Елена Гавриловна.

Исковые требования истца со ссылками на статьи 246, 247 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 1, 17, 36, 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), мотивированы тем, что ответчики, установив вентиляционное оборудование на фасаде многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Евгения Богдановича, 16/8, не выполнили требование о необходимости принятия решения по содержанию общего имущества МКД на собрании собственников. При эксплуатации оборудования не соблюдались нормы СНиП,

выраженные в нарушении гидроизоляционного слоя крыши МКД, что повлекло затопление квартиры № 113, расположенной на 10 этаже данного дома. Письменные требования ООО «УК «Управдом» к ответчикам о предоставлении решения общего собрания собственников, проведении демонтажа или изменения крепления вентиляционного оборудования к мягкой кровле, восстановлению целостности мягкой кровли указанного многоквартирного дома, исполнены не были. Тем самым, по мнению истца, ответчики нарушили нормы, определяющие порядок содержания общего имущества МКД, технические правила по эксплуатации оборудования, а также целый ряд положений Жилищного законодательства.

Ответчики по доводам иска возразили, представив в суд письменные отзывы, содержащие доводы относительно необоснованности исковых требований.

Истец по доводам ответчиков возразил, в материалы дела предоставил дополнение к исковому заявлению.

Ответчики представили возражения на дополнения истца.

К судебному заседанию от ответчика-2 поступило ходатайство о допросе в качестве свидетелей Гобрикова С.Н. и Мельникову В.А. для подтверждения фактических обстоятельств, имеющих значение для дела.

Ходатайство мотивировано тем, что указанные свидетели могут подтвердить не была ли нарушена гидроизоляция кровли дома №16 по ул. Е.Богдановича другими лицами, что привело к затоплению указанных истцом квартир.

Рассмотрев данное ходатайство о допросе свидетелей, суд считает необходимым отметить следующее.

Согласно статье 88 АПК РФ по ходатайству лица, участвующего в деле, арбитражный суд вызывает свидетеля для участия в арбитражном процессе.

Лицо, ходатайствующее о вызове свидетеля, обязано указать, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, может подтвердить свидетель, и сообщить суду его фамилию, имя, отчество и место жительства.

Пунктом 2 статьи 65 АПК РФ предусмотрено, что в качестве доказательств допускаются письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи, иные документы и материалы.

Свидетелем является лицо, располагающее сведениями о фактических обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения дела (часть 1 статьи 56 АПК РФ).

По смыслу части 1 статьи 88 АПК РФ удовлетворение ходатайства о вызове и допросе в качестве свидетелей определенных лиц представляет собой право, а не обязанность суда.

Из указанных норм следует, что вызов свидетеля на основании ходатайства стороны, участвующей в деле, является правом, а не обязанностью суда. Кроме того, наличие у суда такого права предполагает оценку необходимости вызова лица для дачи показаний.

Суд считает, что в материалах дела имеется достаточно письменных доказательств для полного и всестороннего установления фактических обстоятельств по делу.

Учитывая изложенное, суд не находит оснований для удовлетворения ходатайства ответчика о вызове свидетелей, поскольку оснований для их допроса не усматривает.

Исследовав и оценив обстоятельства дела, выслушав пояснения представителей сторон, суд считает, что иск подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Фактические обстоятельства дела свидетельствуют о том, что ООО «УК «Управдом» осуществляет управление многоквартирным домом по адресу: г. Тюмень, ул. Евгения Богдановича, д. 16 на основании лицензии и протокола общего собрания собственников от 09 июля 2010 года.

ИП Новоселова Т.В., согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости, является собственником нежилого помещения площадью 271,7 кв. м, 1-2 этаж, расположенного по адресу: Тюмень, ул. Евгения Богдановича, д. 16/8.

ООО «Кооператив», в соответствии с вышеуказанной выпиской, выступает арендатором данного нежилого помещения.

На фасаде вышеуказанного дома ответчиками было установлено вентиляционное оборудование, необходимое для коммерческой деятельности в качестве кафе, путем крепления через сквозные отверстия к мягкой кровле многоквартирного дома между 3 и 4 подъездами протяженностью с 1 по 13 этаж.

В марте 2019 года произошло затопление квартиры 113 в д. 16 по ул. Е. Богдановича в г. Тюмень, расположенной на 10-ом этаже.

По утверждению истца, причиной протечки было нарушение гидроизоляции кровли в местах креплений вентиляционного оборудования, что вызвало попадание в трубы атмосферных осадков.

Как заявляет истец, согласно Акту внутреннего служебного расследования от 29.03.2019 г., указанное нарушение связано с установлением ответчиками сквозных отверстий в количестве 4 штук в мягкой кровле многоквартирного дома.

В соответствии с существующими нормами и правилами действующего законодательства, в том числе СП 17.13330.2011 Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76, мягкая кровля не должна иметь сквозных отверстий.

В связи с этим 06.06.2019 г. ответчикам была направлена письменная просьба в течение 30 дней произвести демонтаж или изменение вентиляционного оборудования, устранить сквозные отверстия, прикрепленные к мягкой кровле, восстановить мягкую кровлю на крыше.

01.08.2019 г. ООО «УК «Управдом» направил ответчикам претензию, в которой указал на необходимость осуществления пользования общим имуществом на основании решения собственников, норм СП и СНиП, а также обозначил, что в случае игнорирования требования по демонтажу или изменению крепления вентиляционного оборудования к мягкой кровле, восстановлению целостности мягкой кровли указанного многоквартирного дома, Управляющая компания будет вынуждена обратиться в арбитражный суд с возложением на ответчиков судебных расходов.

В ответе на претензионное письмо от 10.08.2019 г. ответчики сослались на то, что монтаж произведен компанией, имеющей разрешительную документацию на данный вид работ. В качестве нормативного основания установления вентиляционного оборудования был указан Протокол общего собрания собственников.

15.11.2019 г. ООО «УК «Управдом» отправило еще одно претензионное письмо, в котором потребовало ответчиков предоставить Протокол общего собрания собственников МКД, а также проект вентиляционной системы, согласованный с Администрацией г. Тюмени, однако ответа со стороны ответчиков не последовало.

Неисполнение требований истца ответчиками послужило основанием для обращения истца в суд с рассматриваемым требованием.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, доводы и возражения сторон, суд приходит к выводу, что исковые требования не подлежат удовлетворению, исходя из следующего.

Рассматриваемый спор возник между одними собственниками помещений спорного МКД, в интересах которых управляющая компания обратилась в арбитражный суд с настоящим иском, и ответчиком-1, также являющимся одним из собственников помещений этого дома, ответчиком-2, являющимся арендатором помещения, принадлежащего ответчику-1.

Согласно статье 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование; в издержках по содержанию этого имущества обязаны участвовать как собственники квартир, так и собственники нежилых помещений (статьи 249 и 290 ГК РФ).

Согласно пункту 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме: 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 ЖК РФ).

Пунктом 1 статьи 247 ГК РФ предусмотрено, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при рассмотрении требования об определении порядка пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из сособственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования.

По сути, между сторонами возник спор о праве пользования общим имуществом.

На основании правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2010 № 8346/10, по смыслу статьи 247 ГК РФ сами по себе отсутствие между сособственниками соглашения о владении и пользовании общим имуществом и фактическое пользование частью общего имущества одним из участников долевой собственности, не образуют достаточную совокупность оснований для взыскания с такого пользователя денежных средств за использование части общего имущества, поскольку неиспользование имущества, находящегося в общей долевой собственности, одним из сособственников, не дает ему права на такое взыскание с другого участника, использующего часть общего имущества в пределах своей доли.

Ответчик-1 является собственником нежилых помещений в рассматриваемом МКД и собственником доли в праве собственности на общее имущество этого дома.

В соответствии со статьей 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в частности, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», применяя статью 304 ГК РФ, судам необходимо учитывать, что условием удовлетворения иска об устранении препятствий является совокупность

доказанных юридических фактов, которые свидетельствуют о том, что собственник или иной титульный владелец претерпевает нарушение своего права.

Негаторный иск может быть удовлетворен при доказанности следующих обстоятельств: наличия права собственности или иного вещного права у истца, наличия препятствий в осуществлении прав собственности, обстоятельств, свидетельствующих о том, что именно ответчиком чинятся препятствия в использовании собственником имущества, не соединенные с лишением владения. Чинимые препятствия должны носить реальный, а не мнимый характер.

В рамках негаторного иска недопустимо требовать изменения тех частей, характеристик объекта гражданских прав, которые возникли в результате правомерного поведения ответчика, сами по себе не были направлены на создание препятствий истцу в пользовании имуществом.

Особенности распределения обязанности доказывания по данному иску заключаются в том, что лицо, обратившееся в суд, должно представить доказательства принадлежности ему имущества на праве собственности и совершения ответчиком действий, препятствующих осуществлению законным владельцем своих прав в отношении данного имущества. Ответчик при этом должен доказать правомерность своего поведения.

Применительно к рассматриваемой ситуации, ответчик, как один из собственников нежилых помещений в жилом здании, имеет право на пользование общим имуществом здания; использование ответчиком части общего имущества без соответствующего решения в соответствии с положениями статьи 247 ГК РФ, статьи 46 ЖК РФ не признается безусловным основанием для удовлетворения заявленных истцом требований, если будет установлено, что этот порядок не нарушает права и законные интересы иных собственников.

Вместе с тем, истцом не представлены в материалы дела доказательства того, что размещение ответчиком вентиляционного оборудования на фасаде дома и его эксплуатация ухудшает общее имущество, нарушает какие-либо имущественные права и законные интересы иных собственников МКД.

Порядок установки вентиляционного оборудования регламентирован Постановлением Администрации г. Тюмени от 14.05.2012 г. № 51-пк «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию паспорта фасадов зданий, сооружений на территории муниципального образования и требований к внешнему виду фасадов зданий, сооружений» (далее - «регламент»). Согласно п. 1.3.1. регламента, изменение внешнего вида фасадов зданий, сооружений в форме проведения работ по их реконструкции или ремонту допускается при наличии паспорта фасадов, составленного и согласованного в соответствии с Правилами благоустройства территории города Тюмени и регламентом.

Согласно п. 1.3.1 регламента - в редакции, утвержденной Постановлением администрации г. Тюмени от 24.02.2014 № 28-пк, действовавшей на момент согласования с собственниками д. 16 по ул. Евгения Богдановича, г. Тюмени вентиляционной магистрали и ее монтажа, оформленного протоколом от 11 июля 2014 года, не требуется составление и согласование паспорта фасадов (изменений в паспорт фасадов) в случае размещения на фасаде и (или) демонтажа дополнительного оборудования, элементов и устройств, перечисленных в пункте «д» части 8 статьи 9 Правил благоустройства территории города Тюмени.

В указанном пункте «д» части 8 статьи 9 Правил благоустройства территории города Тюмени, утвержденных Решением Тюменской городской Думы от 26.06.2008 № 81 «О Правилах благоустройства территории города Тюмени» в редакции, действовавшей на 11 июля 2014 г. (от 20.06.2014 № 163) перечислены следующие элементы и устройства:

д) установка или демонтаж дополнительного оборудования, элементов и устройств (решетки, экраны, жалюзи, ограждения витрин, приямки на окнах подвальных этажей,

наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, маркизы, элементы архитектурно-художественной подсветки, антенны, видеокамеры, почтовые ящики, часы, банкоматы, электрощиты, кабельные линии, флагштоки, вывески»).

Норма, требующая обязательного составления и согласования паспорта фасадов (изменений в паспорт фасадов) в случае размещения на фасаде наружных блоков систем вентиляции, была внесена в регламент позже Постановлением администрации г. Тюмени от 05.11.2014 № 224-пк.

Таким образом, доводы истца о несоблюдении процедуры согласования паспорта МКД в Администрации г. Тюмени подлежат отклонению.

Истец утверждает, что вентиляционное оборудование крепится через сквозные отверстия к мягкой кровле многоквартирного дома, что именно такой способ крепления нарушил гидроизоляцию кровли, что в свою очередь, стало причиной затопления квартиры 113 в д. 16 по ул. Е. Богдановича в г. Тюмени, расположенной на 10-м этаже. Истец утверждает, что указанное нарушение связано с установлением ответчиками сквозных отверстий в количестве 4 штук в мягкой кровле многоквартирного дома, что зафиксировано истцом в акте внутреннего служебного расследования от 29.03.2019г.

Вместе с тем, достаточных и убедительных доказательств того, что именно такое крепление послужило причиной затопления указанного жилого помещения, в нарушение положений ст. 65 АПК РФ, истцом в материалы дела не представлено. Сведений о том, что по данному вопросу была проведена экспертиза, материалы дела не содержат, в суде ходатайство о проведении судебной экспертизы истцом не заявлялось.

В то время как в материалы дела представлен технический акт №87 по диагностике системы вентиляции от 10.08.2019, составленный индивидуальным предпринимателем Пименовым К.С., в соответствии с которым, после визуального осмотра вытяжной системы, расположенной на кровле здания по адресу: г. Тюмень, ул. Евгения Богдановича, 16, установлено, что вытяжной вентилятор смонтирован в соответствии с согласованным управляющей компанией местом для расположения оборудования (на момент монтажа), рама вентилятора закреплена к кровле шпильками при помощи цанг, гидроизоляция не нарушена.

Как следует из материалов дела, монтаж вентиляционной системы был произведен в июле 2014 года ООО «Сервис инженерных систем», которое специализируется на производстве данного вида работ, имеет необходимую разрешительную документацию, соблюдает нормы действующего законодательства, в том числе СП 17.13330.2011 Кровли.

Истец настаивает на вине ООО «Кооператив» в нанесении ущерба собственникам жилых помещений № 113 и № 114 дома 16 по ул. Е. Богдановича г. Тюмени.

Вместе с тем, достаточных и убедительных доказательств тому истцом не представлено.

Так, указанное истцом подтопление произошло в марте 2019 года - точная дата истцом не установлена. Несмотря на то, что крепление вентиляционной системы не подвергалось ремонту (доказательств обратного не представлено), протечек воды в квартиры не было зафиксировано с 2014 года - момента монтажа системы до марта 2019 года (почти пять лет) и с марта 2019 года момента обращения в суд. Таким образом, суд приходит к выводу о недоказанности утверждения истца о том, что крепление вентиляционной системы является причиной подтопления квартиры в марте 2019 года.

Относительно заявления о том, что со стороны жильца кв. 114 на протяжении года поступают жалобы на шум от вентиляционного оборудования суд также усматривает противоречивость в доводах истца.

ООО «УК «Управдом» представила суду Акт осмотра и замера шума в квартире 114 дома 16 по ул. Е. Богдановича, однако, датирован он 18 февраля 2019 года. При этом управляющая компания не представила обращение от жильца, поступившее в

управляющую компанию в феврале 2019 года, в ответ на которое должна была провести замер шума в жилых комнатах кв. 114.

Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» устанавливает, что жилые помещения должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям, в том числе по уровню шума. Требования к уровням шума в жилых помещениях установлены «СН 2.2.4/2.1.8.562-96. 2.2.4. Физические факторы производственной среды. 2.1.8. Физические факторы окружающей природной среды. Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки. Санитарные нормы» (утв. Постановлением Госкомнадзора РФ от 31.10.1990 N 30), В частности, установлен следующий уровень шума в жилых комнатах квартир с 7 до 23 часов - до 55 дБА, с 23 до 7 часов — до 45 дБА.

Согласно Акту осмотра от 18.02.2019г., составленного работниками ООО «УК «Управдом», «произведен замер шума прибором testo 815 максимальное значение показало 30,8».

Таким образом, уровень шума в квартире 114 не превышает максимальный уровень, установленный санитарными нормами в 55 дБА в дневное время.

Иных данных о возможных нарушениях в материалы дела не представлено.

Таким образом, истцом не заявлены доводы и не представлены доказательства, свидетельствующие о том, что вследствие размещения спорного оборудования в жилых помещениях собственников жилого дома превышены нормы шума, понижена (против существующих норм) температура, а само размещение данного оборудования и его эксплуатация препятствует собственникам многоквартирного дома осуществлять в отношении общего имущества права владения и пользования данным имуществом; ухудшает общее имущество дома, на котором оно размещено; препятствует осуществлению текущего обслуживания дома и проведению ремонта (при необходимости); создает угрозу жизни и здоровья для людей.

При таких обстоятельствах, в отсутствие доказательств того, что размещение спорного оборудования ухудшает общее имущество, нарушает какие-либо имущественные права и законные интересы иных собственников МКД, препятствует последним пользоваться своим имуществом, представляет угрозу целостности МКД, жизни и здоровью собственников его помещений, препятствует осуществлению текущего обслуживания дома и проведению ремонта (при необходимости), суд признает недоказанным факт нарушения прав названных лиц действиями ответчиков, в связи с чем, исковые требования подлежат отклонению.

Иные свидетельства допущенных ответчиками нарушений при размещении вентиляционного оборудования, влекущих обязанность демонтировать последнее, суду не предоставлены.

В связи с отказом в удовлетворении исковых требований, согласно ст. 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины относятся на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Восьмой арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через арбитражный суд Тюменской области.

Судья

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 04.08.2020 11:31:29
Кому выдана Бадрызлова Мария Михайловна

Бадрызлова М.М.