

Решение № 2-1243/2018 2-1243/2018 ~ М-1006/2018 М-1006/2018 от 20 июня 2018 г. по делу № 2-1243/2018

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

20 июня 2018 года г. Сызрань

Сызранский городской суд Самарской области в составе :

председательствующего судьи Бабкина С.В.,

при секретаре Суняевой Е.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1243/18 по иску председателя МКД Никифоровой М. С. к ООО «УК «Центр» о понуждении выдачи дубликата ключей от подвального помещения многоквартирного жилого дома, по иску Никифоровой М. С. к ООО «УК «Центр» о понуждении выдачи дубликата ключей от подвального помещения многоквартирного жилого дома,

Установил :

Председатель МКД Никифорова М.С. обратилась в суд с иском к ответчику ООО «УК «Центр» о понуждении выдачи дубликата ключей от подвального помещения многоквартирного жилого дома и просила обязать ООО «УК «Центр» передать ей дубликат ключей от подвального помещения дома, расположенного по адресу : г. Сызрань, <адрес>, взыскать с ответчика ООО УК «Центр» в пользу истца затраты на услуги адвоката в сумме 15 000 руб., почтовые расходы в сумме 37 руб. и расходы по оплате госпошлины в сумме 300 руб., ссылаясь в обоснование своих требований на то, что она является председателем МКД, расположенного по адресу : г. Сызрань, <адрес>, согласно протокола № *** от <дата>. С лета 2016 года специалисты ООО УК «Центр» навесили на входную дверь в подвальное помещение свой замок (хотя есть и взрезной замок) и не дают ей как председателю дубликат ключа, чтобы она контролировала состояние коммуникаций дома и затем обращалась с заявлением об устранении неисправностей. Ее неоднократные обращения в ООО УК «Центр» с требованием передать дубликат ключа были оставлены без удовлетворения. С жалобой на бездействие руководства ООО УК «Центр» она обратилась в ГЖИ Самарской области. Согласно ответа руководителя правового управления, по факту ограничения доступа к подвальному помещению, ей посоветовали обратиться в суд. В связи с нарушением ее прав она была вынуждена обратиться с данным иском в суд.

Также Никифорова М.С. обратилась в суд с иском к ответчику ООО «УК «Центр» о понуждении выдачи дубликата ключей от подвального помещения многоквартирного жилого дома и просила обязать ООО «УК «Центр» передать ей дубликат ключей от подвального помещения дома, расположенного по адресу : г. Сызрань, <адрес>, взыскать с ответчика ООО УК «Центр» в ее пользу затраты на услуги адвоката в сумме 15000 руб., расходы по оплате госпошлины в сумме 300 руб., ссылаясь в обоснование своих требований на то, что она является собственником квартиры, расположенной по адресу : г.

Сызрань, <адрес>. С лета 2016 года специалисты ООО УК «Центр» навесили на входную дверь в подвальное помещение свой замок (хотя есть и врезной замок) и не дают ей как собственнику жилого помещения дубликат ключа, чтобы она могла контролировать состояние коммуникаций дома и затем обращаться с заявлением об устранении неисправностей. <дата> она написала жалобу на имя К. с требованием выдать ей дубликат ключа от подвала многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу : Самарская область, г. Сызрань, <адрес>, однако ответа на её претензию не последовало. Её неоднократные обращения в ООО УК «Центр» с требованием передать дубликат ключа оставлены без удовлетворения. С жалобой на бездействия руководства ООО УК «Центр» она обратилась в ГЖИ Самарской области. Согласно ответа руководителя правового управления, по факту ограничения доступа к подвальному помещению, ей посоветовали обратиться в суд. В связи с нарушением ее прав она была вынуждена обратиться с данным иском в суд.

Определением Сызранского городского суда от <дата> данные исковые требования Никифоровой М.С. были соединены в одно производство.

Истец Никифорова М.С. в судебном заседании исковые требования поддержала, сославшись на доводы, изложенные в исковых заявлениях, и пояснила, что ее полномочия как председателя МКД, расположенного по адресу : г. Сызрань, <адрес>, подтверждаются протоколом № *** от <дата> и приложением к этому протоколу с подписями жильцов дома. Кроме того, она как собственник жилого помещения в МКД имеет право на доступ в подвальное помещение жилого дома.

Представитель ООО «Управляющая компания «Центр» по доверенности Тибаева Э.Р. в судебном заседании исковые требования не признала и пояснила, что в соответствии с исковым заявлением Никифорова М.С. позиционирует себя председателем многоквартирного дома на основании протокола общего собрания № *** от <дата> В целях исполнения обязанностей председателя истице необходимы ключи от подвала. Однако, указанный протокол не свидетельствует о том, что Никифорова М.С. действительно является председателем МКД, поскольку протокол, представленный Никифоровой М.С., состоит из одного листа, какие-либо приложения у него отсутствуют, протокол подписан двумя гражданами, при этом, идентифицировать их в качестве собственников квартир, не возможно. При этом, в протоколе № *** от <дата> в п. 3 указывается на продление полномочий председателя Никифоровой М.С. Однако, первичное решение общего собрания, на котором Никифоровой М.С. была избрана председателем также не представлено, т.е. полномочия Никифоровой М.С. в качестве председателя не подтверждены. Протокол в представленном виде не может быть подтверждением волеизъявления собственников о выборе Никифоровой М.С. в качестве председателя дома. Никифорова М.С. обращалась в ООО «УК «Центр» с заявлением о предоставлении ключей от подвала, последнее её заявление по данному вопросу датировано 03.02.2017г. ООО «УК «Центр» разъяснило заявительнице причину необходимости оборудования подвала запорными устройствами и отсутствие необходимости наличия ключей у Никифоровой М.С. Более обращения по данному вопросу в ООО «УК «Центр» не зарегистрированы. При этом, несмотря на то, что Никифорова М.С. утверждает, что она не может попасть в подвал, имеются доказательства опровергающие её доводы. Согласно имеющимся заявлениям, написанным Никифоровой М.С., она неоднократно посещала подвал, в том числе в комиссионном составе. Таким образом, право пользования подвалом Никифоровой М.С. не нарушено. Как установлено в судебных заседаниях и подтверждается пояснениями истицы ключи от подвала ей необходимы для самостоятельного осмотра состояния инженерных коммуникаций без представителей управляющей компании в удобное ей время. Факт ее

нахождения в подвале без сопровождающих лиц также подтверждается пояснениями свидетелей и установлен при рассмотрении гражданского дела в Сызранском городском суде по делу № ***. Выполнение таких действий не предусмотрено ни для совета, ни для председателя МКД, ни для собственников многоквартирного дома. ООО «УК «Центр» ни в коем случае не препятствует пользованию общедомовым имуществом. Никифорова М.С. допускается в подвал при выполнении осмотров, комиссионных обследований и т.д. в присутствии представителей управляющей компании. Кроме того, нахождение в подвальном помещении истицы одной в силу ее возраста и состояния здоровья не безопасно. В части предъявления требований о возмещении затрат на услуги адвоката также не согласны, поскольку соглашения в письменной форме между Никифоровой М.С. и ее сыном адвокатом Никифоровым Ю.Н. об оказании юридической помощи, в котором содержались бы все существенные условия договора, в том числе, размера и порядка оплаты услуг, не представлены. Приобщенная к материалам дела квитанция от <дата> о получении денежных средств в сумме 15000 руб. за составление процессуальных документов и представление его интересов по гражданскому делу не может быть расценена в качестве бесспорного доказательства несения заявителем расходов на оплату услуг представителя, являющегося ее близким родственником - сыном. Также следует отметить, что при рассмотрении вопроса о взыскании судебных расходов суд должен учитывать объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства. Принимая во внимание объем и аргументацию искового заявления, отсутствие досудебной претензии, а также отказ адвоката от высказывания правовой позиции в судебных заседаниях, полагает, что требования о взыскании денежных средств необоснованно.

Определением Сызранского городского суда от <дата> к участию в деле в качестве третьего лица привлечен Комитет ЖКХ Администрации г.о. Сызрань.

Представитель третьего лица Комитета ЖКХ Администрации г.о. Сызрань по доверенности Краснова Г.И. в судебном заседании заявленные требования оставила на усмотрение суда и представила отзыв, из которого следует, что многоквартирный <адрес> г. Сызрани находится в управлении ООО «УК «Центр», истцу на праве собственности принадлежит в указанном доме жилое помещение (квартира). ООО «УК «Центр» является исполнителем коммунальных услуг (абз. 7 п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от <дата> N 354, далее - Правил № ***). Истец является потребителем в части получения коммунальных услуг (абз. 15 п. 2 Правил № ***). Общедомовые (коллективные) приборы учета, инженерные коммуникации и иное оборудование размещены в подвальном помещении многоквартирного дома, которое оборудовано закрывающейся на замок дверью. Подвальное помещение жилого <адрес> г. Сызрани в соответствии с п. 3.4.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от <дата> № ***, оборудовано запирающейся на замок дверью, свободный доступ в данное помещение влечет за собой угрозу причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома. Само по себе наличие у истца права общей долевой собственности в силу ч. 1 ст. 35 Жилищного кодекса Российской Федерации на места общего пользования и оборудование, к которому относятся общедомовые (коллективные) приборы учета, инженерные коммуникации и иное оборудование, размещенные в подвальном помещении многоквартирного дома, не может являться достаточным для удовлетворения требований о предоставлении доступа. Так,

указанное общее имущество предназначено для обеспечения интересов всех собственников помещений, то есть для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества. Согласно п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № *** от 13.08.2006г., общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц. В соответствии с п. п. 3.4, 3.4.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от <дата> № ***, на организации по обслуживанию жилищного фонда возложена обязанность по обеспечению надлежащего содержания подвала. Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери. Таким образом, основания для предоставления истцу свободного доступа в подвальное помещение отсутствуют.

Суд, заслушав пояснения сторон, допросив свидетелей Д., С.Г., И., С.Ю., Н., С.В., проверив письменные материалы дела, находит искимые требования обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с положениями частей 1 и 2 статьи [209](#) Гражданского Кодекса РФ 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.

Согласно ст.ст. [289](#), [290](#) ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

На основании ст. [247 ГК РФ](#) владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Статьей [36](#) Жилищного Кодекса Российской Федерации установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме: 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); 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. При этом собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка



ПОПРОБОВАТЬ
БЕСПЛАТНО

Согласно п. 4.1.14. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176), входные двери в техподполье, подвал должны быть закрыты на замок, ключи должны храниться в объединенной диспетчерской службе (ОДС) или в организации по обслуживанию жилищного фонда и у жителей близлежащей квартиры (о чем должна быть соответствующая надпись), двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью.

В соответствии с ч. 1 ст. [161.1 ЖК РФ](#), в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

Согласно ч. 6 ст. [161.1 ЖК РФ](#) председатель многоквартирного дома избирается собственниками помещений дома на общем собрании. Иной порядок избрания председателя не предусмотрен.

В силу п. 4 ч. 8 ст. [161.1 ЖК РФ](#), председатель совета многоквартирного дома, в том числе, осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

Судом установлено, что Никифорова М.С. является собственником жилого помещения - <адрес> многоквартирном доме, расположенном по адресу : Самарская область, г. Сызрань, <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от <дата>

Согласно договора управления многоквартирным домом от <дата> управление многоквартирным жилым домом № *** по <адрес> г. Сызрани, осуществляет ООО «УК «Центр», которое должно обеспечивать надлежащее состояние общего имущества в данном доме, в том числе надлежащее состояние подвального помещения.

На основании протокола общего собрания № *** от <дата> Никифорова М.С. являлась председателем Совета МКД в многоквартирном жилом <адрес> г. Сызрани, с двухлетним сроком полномочий, то есть до <дата>, что установлено решением Сызранского городского суда от <дата> по гражданскому делу № ***.

Истицей Никифоровой М.С. в судебном заседании был представлен протокол № *** от <дата> общего собрания собственников МКД, расположенного по адресу : г. Сызрань, <адрес>, согласно которому срок полномочий председателю Совета МКД Никифоровой М.С. был продлен до <дата>

Приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 25.12.2015 г. № 937/пр утверждены требования к протоколу общего собрания, в соответствии с которыми обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются :

- а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме;
- б) сообщение о проведении общего собрания;
- в) реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания;
- г) список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании,
- д) доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;
- е) документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании;
- ж) решения собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в форме очно - заочного или заочного голосования;

Таким образом, суд считает, что представленный истицей Никифоровой М.С. протокол общего собрания от <дата> не может являться допустимым и достоверным доказательством, подтверждающим волеизъявление всех собственников помещений

многоквартирного дома. Представленная копия приложения к протоколу общего собрания № *** от <дата> не может быть принята во внимание, поскольку истцом в судебное заседание не был представлен оригинал данного приложения, на документе имеются приписки, которые ставят под сомнение достоверность изложенных в нем сведений.

Таким образом, учитывая, что истицей в судебное заседание не представлено доказательств, подтверждающих ее полномочия как председателя совета МКД на обращение в суд с иском о понуждении управляющей компании выдать дубликат ключей от подвального помещения многоквартирного жилого дома, суд полагает, что заявленные требования в этой части удовлетворению не подлежат.

КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка



ПОПРОБОВАТЬ
БЕСПЛАТНО

Также судом установлено, что истец Никифорова М.С. неоднократно обращалась в ООО «УК «Центр» с просьбами предоставить ключ от подвального помещения и обеспечить доступ в подвальное помещение жилого дома с целью осмотра технического состояния труб и показаний счетчиков, что подтверждается ее письмами от <дата>, <дата>, <дата>, <дата>

Согласно письма КЖКХ Администрации г.о. Сызрань от <дата>, в целях предотвращения и устранения аварийных ситуаций, снятия показаний приборов учета, ключи от подвальных помещений должны храниться в организации по обслуживанию жилищного фонда

Судом установлено и не оспаривалось сторонами, что в настоящее время ключи от подвальных помещений имеются в ЖЭУ № ***, то обстоятельство, что квартира истца расположена на первом этаже и является близлежащей к подвальным помещениям ответчиком не было оспорено, при изложенных обстоятельствах и, принимая во внимание положения законодательства, не запрещающее нахождение дополнительных комплектов ключей (дубликатов) у собственников многоквартирного дома - жителей близлежащей квартиры к входной двери подвального помещения, суд считает возможным заявленные требования истца Никифоровой М.С. как собственника жилого помещения МКД о понуждении выдачи дубликата ключей от подвального помещения многоквартирного жилого дома удовлетворить.

То обстоятельство, что ответчик не ограничивал доступ истца в подвальное помещение, что в судебном заседании подтвердили свидетели Д., И., С.Г., С.Ю., не является основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований, поскольку законодательно закреплено, что ключи от подвального помещения должны храниться, в том числе, и у жителей близлежащей квартиры.

В соответствии со ст.ст. [98](#), [100 ГПК РФ](#), разрешая требование истца о возмещении расходов по оплате услуг представителя, принимая во внимание характер и сложность спора, объем фактически оказанной истцу правовой

помощи (составление искового заявления, участие в четырех судебных заседаниях, в

том числе, в одном предварительном судебном заседании), что подтверждается соответствующими ордерами № *** от <дата> и квитанцией № *** от <дата>, с учетом принципов разумности и справедливости, суд считает возможным взыскать с ООО «УК «Центр» в пользу Никифоровой М.С. расходы на оплату услуг представителя в сумме 5000 руб., тем самым частично удовлетворив требования истца в этой части. То обстоятельство, что в квитанции Никифорова М.С. указана и как клиент и как кассир, является технической ошибкой и не может являться основанием для отказа во взыскании данных расходов с ответчика в пользу истца. При этом суд полагает необходимым взыскать с ООО «УК «Центр» в пользу Никифоровой М.С. расходы по оплате госпошлины в сумме 300 руб.

В части требований истицы Никифоровой М.С. о возмещении расходов по оплате услуг представителя по квитанции № *** от <дата> в размере 15000 руб., а также почтовых расходов в сумме 37 руб. и расходов по оплате госпошлины в сумме 300 руб., понесенных Никифоровой М.С., как председателем МКД, суд считает необходимым отказать, поскольку заявленные требования председателя МКД Никифоровой М.С. были оставлены без удовлетворения.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. [194-199 ГПК РФ](#),

Р Е Ш И Л :

Исковые требования председателя МКД Никифоровой М. С. к ООО «УК «Центр» о понуждении выдачи дубликата ключей от подвального помещения многоквартирного жилого дома, - оставить без удовлетворения.

Исковые требования Никифоровой М. С. к ООО «УК «Центр» о понуждении выдачи дубликата ключей от подвального помещения многоквартирного жилого дома удовлетворить.

Обязать ООО «УК «Центр» выдать Никифоровой М. С. дубликат ключей от подвального помещения многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу : Самарская область, г. Сызрань, <адрес>.

Взыскать с ООО «УК «Центр» в пользу Никифоровой М. С. расходы по оплате услуг адвоката в сумме 5000 руб., расходы по оплате госпошлины в сумме 300 руб., а всего на общую сумму 5300 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Самарский областной суд через Сызранский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья : Бабкин С.В.

Мотивированное решение составлено <дата>.

Судья : Бабкин С.В.

