

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г.Химки, Московская область

31 октября 2019 года

Химкинский городской суд Московской области в составе
председательствующего судьи Букина Д.В.
при секретаре Теслере С.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Антоновой Юлии Вячеславовны к ТСЖ «Дружба» о признании недействительным
устава в части,

УСТАНОВИЛ

Истец обратился с требованием о признании недействительными п.1.2, 2.1 и 5.5 Устава ТСЖ «Дубки» (редакция №3), утвержденного решением общего собрания членов товарищества по протоколу № 39 от 26.09.2018, ссылаясь на то, что пункты в нарушение жилищного закона предполагают, что не связанные между собой корп.1 и корп.2, состоящие из жилых помещений, и нежилые корп.3, 4, 5, 6 образуют один многоквартирный дом, хотя все объекты введены в эксплуатацию в отдельности в разное время, технологически между собой не связаны, в связи с чем полагал, что оспариваемые пункты устава фактически наделают правом владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме тех лиц, которым это право законом не предоставлено (собственников нежилых помещений в корп.3, 4, 5, 6 в отношении общего имущества корп.1 и 2).

В судебном заседании истец и представитель требования поддержали.

Представители ТСЖ «Дубки» иск не признали по мотивам, изложенным в письменных возражениях.

Представитель Госжилинспекции Московской области (3-е лицо) оставил решение на усмотрение суда, полагая, что корп.3, 4, 5, 6 не образуют с корп.1 и 2 многоквартирный дом исходя их состоявшихся судебных постановлений.

Выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав представленные в деле доказательства по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении иска.

Судом установлено, что по почтовому адресу: Московская область, г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 расположены корп.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 из которых жилые помещения расположены лишь в корп.1 и 2, корп.7 представляет собой тепловой пункт и насосную станцию, а оставшиеся корпуса состоят из нежилых помещений.

В п.1.2 Устава ТСЖ «Дубки» (редакция №3), утвержденного решением общего собрания членов товарищества по протоколу № 39 от 26.09.2018, под многоквартирным домом понимается дом по адресу: Московская область, г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 без конкретизации по корпусам.

В п.2.1 и 5.5 Устава процитированы выдержки соответственно из положений ч.1 ст. 135, ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, декларирующие права собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме.

По мнению истца, формулировки п.1.2, 2.1 и 5.5 Устава в их взаимосвязи допускают возникновение у собственников нежилых помещений в корп.3, 4, 5, 6 права на общее имущество в корп.1 и 2, а у собственников помещений в корп.1 и 2 – бремени содержания общего имущества в составе корп.3, 4, 5, 6.

Решением Арбитражного суда Московской области от 15.09.2016 № А41-36651/16, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2016, в заявлении ТСЖ «Дубки» к Госжилинспекции Московской области об оспаривании предписания 08ВХ/04-1644-35-2016 отказано. Арбитражные суды указали, что корп.3, 4, 5, 6 являются нежилыми зданиями, не имеют единого с корп.1 и 2 назначения, физически и технологически не связаны.

Решением Химкинского городского суда Московской области от 29.05.2018 № 2-2116/2018 удовлетворен иск Васильевой Н.Е. к ТСЖ «Дубки» о признании недействительными п.1.1, 2.1, 5.5 Устава товарищества в части указания на то, что товарищество объединяет собственников помещений, в т.ч. в корп.3, 4, 5, 6. При этом суд в обоснование решения привел мотивы, изложенные арбитражным судом.

Между тем, вопреки утверждению истца, приведенные судебные решения в силу ч.3 ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации для настоящего дела не являются преюдициальными, т.к. Антонова Ю.В. ни в одном из указанных дел не участвовала.

В связи с этим состоявшиеся по спорам между другими лицами судебные акты не освобождают истца Антонову Ю.В. от бремени доказывания обстоятельств в обоснование предъявленного иска.

Кроме того, преюдициальный характер решений судов не распространяется на правовую квалификацию фактов (в их правовой сущности).

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в Постановлении от 21.12.2011 N 30-П, пределы действия преюдициальности судебного решения объективно определяются тем, что установленные судом в рамках его предмета рассмотрения по делу факты в их правовой сущности могут иметь иное значение в качестве элемента предмета доказывания по другому делу, поскольку предметы доказывания в разных видах судопроизводства не совпадают, а суды в их исследовании ограничены своей компетенцией в рамках конкретного вида судопроизводства.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в Определении от 06.11.2014 N 2528-О, в системе действующего правового регулирования предусмотренное законом основание освобождения от доказывания означает, что только фактические обстоятельства (факты), установленные вступившим в законную силу судебным актом по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, что не исключает их различной правовой оценки, которая зависит от характера конкретного спора.

Мотивы принятых решений от 15.09.2016 № А41-36651/16 и от 29.05.2018 № 2-2116/2018 сводятся к опровержению аргументации ТСЖ «Дубки» о неделимости вещей и законности учреждения товарищества собственников помещений в жилых и нежилых корпусах, т.е. по вопросам права, а не фактов.

В настоящем деле истец также утверждал о невозможности исходя из закона учреждения товарищества собственников помещений для управления корп.1, 2, 3, 4, 5, 6 как единым многоквартирным домом, поскольку, по мнению истца, корпуса являются отдельно стоящими зданиями, вводились в эксплуатацию в разное время, а жилищное законодательство под многоквартирным домом понимает здания с жилыми помещениями.

Между тем Жилищный кодекс Российской Федерации регулирует отношения по пользованию объектами жилищных прав (жилые помещения, к которым относит

индивидуальный жилой дом, его часть, квартиру, ее часть, комнату – ст. 16), но не раскрывает понятия термина «многоквартирный дом».

В то же время в ст. 8 Кодекса допускается применение соответствующего законодательства к отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги.

В п.6 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 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.

В заседании от 18.10.2019 судом обзревалась проектная документация в части 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 заключения внесудебного строительно-технического исследования (ООО «Главгосстройэксперт») следует, что помещения индивидуального теплового пункта и водонасосной станции размещены в отдельном встроенном объеме корп.7, в него вводятся наружные сети водопровода и тепловые сети и из него осуществляются теплоснабжение и водоснабжение корп.1, 2, 3, 4, 5, 6. Все корпуса объединены единым фундаментом, кровлей и фасадными стенами; корп.4 и 5 расположены на строительных конструкциях корп.3; подвал под корп.1 относится к корп.3, а 1 этаж и выше – к корп.1; подвал и 1 этаж под корп.2 относятся к корп.3, а 2 этаж и выше – к корп.2; подвал под корп.5 относится к корп.3, а 1 этаж и выше – к корп.1; выход из корп.1 расположен на кровле корп.3; подъезд автотранспорта к корп.1 и проход пешком к корп.1 осуществляются по кровле корп.3; выходы из эвакуационной лестницы подъездов 1 и 2 корп.2 расположена на кровле корп.3; выходы из корп.3 на уровне подвала и 1 этажа непосредственно связаны с лестничными маршами в корп.1 и 2; отдельные эвакуационные выходы корп.3 устроены через лестничные марши корп.1, 4, 5; нежилые помещения корп.1 и 2 используются в обслуживании помещений корп.3, 4, 5, 6; водоснабжение и теплоснабжение корп.3 осуществлено через технические помещения корп.1 и 2; водоснабжение, теплоснабжение и водоотведение корп.4, 5, 6 осуществляется через технические помещения корп.1, 2, 3; вентиляционное и противопожарное оборудование корп.3 расположено большей частью в корп.1, 2, 4, 6.

Специалистами сделан вывод о наличии общих фундамента, стен, кровли, вентиляционного и противопожарного оборудования, наличия общей системы водоотведения, теплоснабжения, водоснабжения корп.1, 2, 3, 4, 5, 6, которая осуществляется от корп.7, примыкающего в уровне подвала к корп.2 и 3, в котором расположены помещения индивидуального теплового пункта и водонасосной станции, а магистральные трубопроводы водоснабжения и теплоснабжения к корп. 4, 5, 6 проходят через коридоры и технические помещения подвала корп.2.

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

В судебном заседании от 18.10.2019 специалист Трушкина С.Г. поддержала заключение, дав аналогичные пояснения.

Выводы специалиста мотивированы, последовательны, непротиворечивы, бесспорно не опровергнуты сторонами. Уровень образования и квалификации специалиста подтвержден представленными дипломами и свидетельствами, в связи с чем заключение принимается судом в основу решения.

Таким образом, совокупность представленных доказательств свидетельствует о конструктивной связи корп.1, 2, 3, 4, 5, 6 как единой строительной системы и о наличии общих инженерных систем, обслуживающих помещения во всех корпусах.

В связи с этим мнение отдельных собственников (ссылки истца на общие собрания), позиция государственной жилищной инспекции и даже тот факт, что корпуса введены в эксплуатацию поэтапно, не имеют значения, т.к. не влияют на физическое состояние объекта материального мира (объективная реальность).

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 Жилищного кодекса Российской Федерации, п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, дает основание квалифицировать корп.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 как многоквартирный дом.

С учетом ст. 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ответчику за счет проигравшего истца присуждаются судебные расходы по оплате услуг представителя в разумных пределах.

Руководствуясь ст.ст. 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ

В удовлетворении иска Антоновой Юлии Вячеславовны о признании Устава ТСЖ «Дружба» (редакция №3), утвержденного решением общего собрания членов ТСЖ «Дружба» по протоколу № 39 от 26.09.2018, недействительным в части п.1.2, 2.1 и 5.5 отказать.

Заявление ТСЖ «Дружба» о возмещении судебных расходов удовлетворить частично.

Взыскать с Антоновой Юлии Вячеславовны в пользу ТСЖ «Дружба» (ИНН 5047071905) 15 000 руб. в счет судебных расходов по оплате услуг представителя.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Химкинский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Судья

Д.В. Букин

Секретарь

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об исправлении описки

1 ноября 2019 года

Судья Химкинского городского суда Московской области Букин Д.В., рассмотрев вопрос об исправлении описки в решении Химкинского городского суда Московской области от 31 октября 2019 года,

УСТАНОВИЛ

По тексту резолютивной части решения допущена описка в наименовании ответчика – ошибочно указано ТСЖ «Дружба» вместо правильного ТСЖ «Дубки».

Согласно ч.2 ст. 200 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд может по своей инициативе или по заявлению лиц, участвующих в деле, исправить допущенные в решении суда описки или явные арифметические ошибки.

Данный вопрос рассматривается судом без проведения судебного заседания и без извещения лиц, участвующих в деле (ст. 203.1 Кодекса).

Допущенная описка не затрагивает существа принятого решения.

Руководствуясь ст. 200 Кодекса,

ОПРЕДЕЛИЛ

Исправить описку, допущенную в решении Химкинского городского суда Московской области от 31 октября 2019 года № 2-5345/19, в наименовании ответчика вместо ТСЖ «Дружба» указав ТСЖ «Дубки».

Определение может быть обжаловано в Московский областной суд через Химкинский городской суд Московской области в течение пятнадцати дней со дня вынесения.

Судья

Д.В. Букин

КОПИЯ ВЕРНА

Судья _____

Секретарь _____

