



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КГ17-80

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 ноября 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Романовского С.В. и Марьина А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Поленова Александра Николаевича к ТСЖ «Невский Меридиан» о возложении обязанности изготовить и передать два технически исправных пульта дистанционного управления работой шлагбаумов, не чинить препятствий в пользовании земельным участком

по кассационной жалобе Поленова А.Н. на решение Московского районного суда г.Санкт-Петербурга от 25 августа 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 23 января 2017 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Поленова А.Н. и его представителя Паршина А.Ю., просивших кассационную жалобу удовлетворить, представителя ТСЖ «Невский Меридиан» Санниковой Н.А., просившей кассационную жалобу отклонить,

**установила:**

Поленов А.Н. обратился с иском к ТСЖ «Невский Меридиан» о возложении обязанности изготовить и передать два технически исправных пульта дистанционного управления работой шлагбаумов, не чинить препятствий в пользовании земельным участком.

В обоснование заявленных требований Поленов А.Н. указал, что является собственником квартиры, расположенной по адресу:

\_\_\_\_\_.

Управление многоквартирным домом, где проживает истец, осуществляет ответчик ТСЖ «Невский Меридиан».

9 июня 2013 г. протоколом № 6 решения общего собрания собственников многоквартирного дома по указанному адресу установлено ограничение на пользование общим земельным участком путём возведения автоматических шлагбаумов с дистанционным управлением, а также утверждён «Порядок пользования земельным участком».

Согласно данному порядку право въезда на территорию имеют только собственники помещений жилого дома и их личный автотранспорт. При этом владельцу электронного устройства запрещено использовать его для въезда на придомовую территорию других автомобилей, допуск на территорию спецтранспорта осуществляется диспетчером, автомобили допускаются на придомовую территорию диспетчером по согласованию с собственником помещения в жилом доме или его представителем. В случае нарушения установленного порядка, электронное устройство блокируется.

В судебном заседании истец пояснил, что сдаёт принадлежащую ему квартиру, расположенную в указанном многоквартирном доме, посторонним лицам, в связи с чем передал арендаторам пульты от шлагбаумов для проезда во двор дома. Указанное обстоятельство стало причиной блокировки (отключения) ответчиком пультов с целью недопущения заезда во двор придомовой территории автомобилей, не принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме.

Решением Московского районного суда г.Санкт-Петербурга от 25 августа 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 23 января 2017 г., Поленову А.Н. отказано в иске к ТСЖ «Невский Меридиан» о возложении обязанности изготовить и передать два технически исправных пульта дистанционного управления работой шлагбаумов, не чинить препятствий в пользовании земельным участком.

В кассационной жалобе Поленов А.Н. просит отменить вышеназванные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 6 октября 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных

постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судом установлено, что Поленов А.Н. является собственником квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED].

Истцом при вселении в квартиру были приобретены два дистанционных пульта управления шлагбаумами (брелоки), которые были запрограммированы для управления шлагбаумами ответственными лицами ТСЖ «Невский Меридиан», осуществляющим управление многоквартирным домом.

Поленов А.Н. пользовался полученными брелоками вплоть до их блокировки в 2016 году, когда сотрудники ТСЖ «Невский Меридиан» их отключили.

10 марта 2016 г. истец обратился к ответчику с требованием предоставить ему пульт дистанционного управления шлагбаумом, однако получил ответ, что электронное устройство заблокировано и Поленову А.Н. было предложено осуществлять заезд на территорию только по предварительному звонку диспетчеру.

9 июня 2013 г. общим собранием собственников помещений жилого дома по адресу: [REDACTED] утверждён «Порядок пользования земельным участком», на котором расположен вышеуказанный многоквартирный дом.

Согласно утверждённым правилам право въезда на придомовую территорию имеют только собственники помещений многоквартирного жилого дома, владельцу электронного устройства запрещается использовать его для въезда других автомобилей, как и передавать электронное устройство третьим лицам.

В случае нарушения порядка пользования земельным участком – электронное устройство будет временно заблокировано.

Таким образом, фактически ответчик установил санкцию за нарушение порядка пользования земельным участком, что привело к запрету свободного въезда истца к принадлежащему ему на праве собственности жилищу, а также ограничил парковку принадлежащего ему транспортного средства на придомовой территории. Тем самым, ответчик своими действиями создал препятствия, мешающие истцу осуществлять правомочия по пользованию и распоряжению принадлежащей ему собственностью.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Поленова А.Н., суд первой инстанции указал, что причиной блокировки (отключения) ответчиком

пультов, принадлежащих истцу, было недопущение использования придомовой территории многоквартирного жилого дома лицами, не являющимися собственниками квартир в указанном доме.

Факт передачи Поленовым А.Н. пульта от шлагбаумов арендаторам его жилого помещения для их проезда во двор дома установлен, а потому право на въезд истца на придомовую территорию могло быть ограничено.

При этом суд исходил из того, что решение общего собрания собственников многоквартирного дома от 9 июня 2013 г. не признано в установленном законом порядке недействительным, подлежит применению и является обязательным для всех собственников, в том числе для истца.

Суд второй инстанции поддержал позицию суда первой инстанции.

Однако с выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В силу положения статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В соответствии со статьёй 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников.

Как следует из пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

В соответствии со статьёй 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и 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.

Пунктом 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «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 частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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 статей 304-305 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, решение ТСЖ «Невский Меридиан» по вопросу о запрете истцу въезжать на придомовую территорию противоречит действующему законодательству, поскольку нарушает права и законные интересы Поленова А.Н. как собственника помещения в многоквартирном доме на беспрепятственный доступ к общему имуществу, а также возможности парковки своего транспортного средства в любое время суток на любом свободном месте на придомовой территории.

Действующим законодательством не предусмотрена возможность блокировки доступа собственника на придомовую территорию на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома как санкция за нарушение установленного собранием порядка пользования земельным участком.

Тот факт, что «Порядок пользования земельным участком», утвержденный решением общего собрания собственников многоквартирного дома от 9 июня 2013 г. не признан недействительным, не является безусловным основанием для его применения.

Суды при рассмотрении спора должны были руководствоваться частью 2 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой суд, установив при разрешении гражданского дела, что нормативный правовой акт не соответствует нормативному правовому акту,

имеющему большую юридическую силу, применяет нормы акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

При этом, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отмечает, что приведенная правовая норма подлежит применению не только к нормативным правовым актам, принятым органами публичной власти, но и к локальным нормативным актам, к каковым относится «Порядок пользования земельным участком», утвержденный решением общего собрания собственников многоквартирного дома от 9 июня 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Поленова А.Н., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 23 января 2017 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 23 января 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи