

Рубрика: Публикации

Соседи не вправе лишать жильца дома парковки – ВС РФ



http://rapsinews.ru/judicial_analyst/20170815/279752958.html

09:30 15/08/2017

Соседи не могут лишить жильца права оставлять свою машину около дома, ключи от шлагбаума, отгораживающего внутренний двор, должны получить все собственники квартир. Такое разъяснение сделал Верховный суд (ВС) РФ, рассмотревший жалобу москвички, которую соседи лишили права парковать машину во дворе. Столичные суды не нашли нарушений в таком бытовом конфликте, однако высшая инстанция указала, что жильцы незаконно притеснили права своей соседки.

Жилищный кодекс наделяет собственников правом владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме, напомнил ВС. Однако безусловное и неотчуждаемое право на пользование общим имуществом многоквартирного дома принадлежит каждому собственнику, а не выборочно, отмечает он. К тому же закон не предусматривает каких-либо способов ограничения или лишения собственника такого права.

Кроме того, указывает суд, решение общего собрания автовладельцев не предусмотрено законом в качестве основания возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей.

Спор соседей

В суд обратилась член Жилищно-строительного кооператива «Эстетика», которая просила служителей Фемиды обязать соседей обеспечить ей беспрепятственный проезд во двор.

Согласно материалам дела, члены кооператива — собственники квартир — на общем собрании приняли решение об установке шлагбаумов,

чтобы ограничить доступ во двор посторонних машин. Изначально истица получила место парковки, и ей выдали ключи от шлагбаума, однако впоследствии ей фактически установили запрет как на свободный проезд к дому, так и на стоянку автомобиля во дворе. Причем такой запрет распространился не только на саму заявительницу, но и членов ее семьи.

В решении указано, что женщину ограничили в правах за нарушение порядка парковки, однако о каких именно действиях истицы идет речь не уточняется.

Заявительница неоднократно пыталась решить конфликт мирным путем и пыталась убедить соседей выдать ей брелок от шлагбаума, после безуспешных попыток она обратилась в суд.

Однако ни столичный Мещанский суд, ни Мосгорсуд ее требования не поддержали.

Парковка как бонус

Суд установил, что ЖСК «Эстетика» на общем собрании собственников квартир решил оградить придомовую территорию и ограничить въезд во двор чужих машин.

Тогда же было утверждено «Положение о порядке въезда и парковки автотранспорта на придомовой территории». Кроме того, собрание установило, что решение о предоставлении парковочного места или отказе в его предоставлении принимается исключительно на общем собрании автовладельцев.

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

Московские суды сочли, что раз истицу лишили парковки по установленному «Эстетикой» порядку, то нарушения ее прав и не было, ведь доступ к своей квартире, собственником которой она и является, женщина имеет, а место для стоянки машин не входит в обязательный «бонус» к квартире.

Позиция ВС

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда нашла эти выводы не соответствующими требованиям закона.

В своем решении она опиралась на нормы Гражданского и Жилищного кодексов, а также на положения пленумов Верховного и Высшего Арбитражного суда.

Собственники помещений в многоквартирном доме, как законные владельцы земельного участка, на котором расположен дом и который необходим для его эксплуатации, в силу положений статей 304-305 Гражданского кодекса, имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, отмечает суд.

Он также цитирует пункт 4 статьи 37 Жилищного кодекса: запрещены выдел в натуре и отчуждение доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершение любых других действий, которые приводят к передаче 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, напоминает ВС.

«При этом какие-либо способы ограничения или лишения собственника помещения в многоквартирном доме такого права действующим законодательством не предусмотрены», — отмечается в решении.

ВС указал, что московские суды, поддержав решение о лишении истицы права на парковку, ссылались, что такая мера предусмотрена установленным ЖСК порядком пользования внутридомовым пространством, а само ограждение двора соответствовало требованиям постановления столичного правительства № 428-ПП «О порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве».

Однако суд не учел, что данным постановлением правительства Москвы не регулируются вопросы создания и порядка использования парковочных мест на огороженной придомовой территории, а, следовательно, и наложения каких-либо ограничений права собственника на пользование придомовой территорией, в том числе и на размещение на ней принадлежащего ей автомобиля, отмечает высшая инстанция.

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 приведённым выше нормам материального права, указывается в решении.

Гаражный кооператив и его собрания

Нормы Гражданского кодекса регламентируют, что права и обязанности возникают, в том числе, из решений собраний, но только в случаях, предусмотренных законом.

В пункте 103 постановления Пленума Верховного суда от 23 июня 2015 года № 25 разъяснено, что под решениями собраний понимаются решения гражданско-правового сообщества, т.е. 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 для возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей является наличие в законе указания на гражданско-правовые последствия, обязательные для всех управомоченных на участие в таком собрании лиц, считает ВС.

Он также напоминает, что в статье 115 Жилищного кодекса приводится исчерпывающий перечень органов управления жилищного кооператива — общее собрание членов жилищного кооператива, конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива, а также правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Как видно, общего собрания автовладельцев в этой статье нет.

«В связи с чем, решение общего собрания автовладельцев не может быть квалифицировано в качестве влекущего гражданско-правовые последствия», — отмечается в решении.

Таким образом, решение общего собрания автовладельцев не предусмотрено законом в качестве основания для возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей и не может повлечь гражданско-правовые последствия в виде ограничения права собственника на использование придомовой территории многоквартирного дома, подчеркивает суд.

ВС отменил определение и направил дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Алиса Фокс