

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

Октябрьский районный суд г. Омска
в составе председательствующего Огарь Н.И.
при секретаре Литовкиной Ю. В.

рассмотрел в открытом судебном заседании в г. Омске

25.01.2012 г.

дело по иску Давыдкова Виталия Анатольевича к товариществу собственников жилья «Октябрь» об истребовании имущества из чужого незаконного владения, возложении обязанности убрать из помещения пульты управления, встречному иску товарищества собственников жилья «Октябрь» к Давыдкову Виталию Анатольевичу об установлении сервитута,

УСТАНОВИЛ:

Давыдков В. А. обратился с иском к ТСЖ «Октябрь» об истребовании имущества из чужого незаконного владения, в ходе судебного разбирательства требования дополнил и уточнил.

Просит истребовать из владения товарищества собственников жилья «Октябрь» в его пользу нежилое помещение ЗП в доме 38 по ул. 1905 г. в г. Омске; обязать товарищество собственников жилья «Октябрь» демонтировать и вынести из нежилого помещения ЗП в доме 38 по ул. 1905 г. в г. Омске диспетчерский пульт управления лифтов, пульт охранной сигнализации нежилых помещений, пульт пожарной сигнализации в течение 15 дней со дня вступления решения суда в законную силу.

В обоснование заявленных требований указал, что на основании заочного решения Октябрьского районного суда г. Омска от 23.06.2010 г. и определения суда об изменении порядка и способа исполнения заочного решения суда ему передано в собственность нежилое помещение ЗП в доме 38 по ул. 1905 года в г. Омске. В Управлении Росреестра по Омской области проведена государственная регистрация права собственности на нежилое помещение ЗП на его имя.

В настоящее время помещение ЗП находится во владении и пользовании ответчика, который, не смотря на его требования, в добровольном порядке освободить отказывается.

Ответчик ТСЖ «Октябрь» обратился с встречным иском об установлении бессрочного сервитута нежилого помещения ЗП, площадью 21, 5 кв. м, принадлежащего Давыдкову В. А. и расположенного по адресу: г. Омск, ул. 1905 года, д. 38, в форме беспрепятственного доступа к оборудованию, предназначенному для обслуживания помещений общего пользования многоквартирного дома за плату в размере 1 479, 22 руб. в месяц.

В обоснование заявленных требований ответчик указал, что членам ТСЖ «Октябрь» принадлежит на праве общей долевой собственности помещения общего пользования многоквартирного дома. В многоквартирных домах № № 38 и 40 по ул. 1905 года в г. Омске находятся лифты, за надлежащую эксплуатацию которых отвечает ТСЖ.

Устройство диспетчерского контроля за лифтами находится в помещении № ЗП в доме 38 по ул. 1905 года в г. Омске, принадлежащем Давыдкову В. А. на праве собственности. В случае удовлетворения исковых требований Давыдкова В. А. об истребовании помещения ЗП, лифты придется отключить, т. к. их дальнейшая эксплуатация будет нести угрозу жизни и здоровью граждан. В связи с чем, в адрес истца было отправлено соглашение о заключении сервитута, однако, ответ от Давыдкова В. А. до настоящего времени не последовал.

Считает необходимым установить сервитут для обеспечения безопасного обслуживания жилых помещений многоквартирного дома 38 по ул. 1905 года в г. Омске в форме беспрепятственного доступа к оборудованию, предназначенному для обслуживания помещений общего пользования, а именно: к диспетчерскому пульту

управления лифтами двух десятиэтажных жилых домов, охранной сигнализации, лифтовым машинным помещением, системам оповещения людей о пожаре, расположенным в помещении ЗП д. 38 по ул. 1905 года в г. Омске.

В судебном заседании Давыдков В. А. требования поддержал, с встречным иском ТСЖ «Октябрь» об установлении сервитута на помещение ЗП не согласен.

Представитель ответчика Битюцкий А. А. с иском Давыдкова В. А. не согласен, поддержал встречные исковые требования ТСЖ «Октябрь».

Представители третьих лиц Управления Росреестра по Омской области и Омского территориального отдела по надзору за опасными производственными объектами Западно – Сибирского управления Ростехнадзора в судебное заседание не явились, о дате и времени судебного разбирательства извещены своевременно.

Выслушав истца Давыдкова В. А., представителя ТСЖ «Октябрь» - Битюцкого А. А., показания специалиста, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Заочным решением Октябрьского районного суда г. Омска от 23.06.2010 г., вступившим в законную силу 03.08.2010 г. за общественным объединением молодёжный жилой комплекс «Октябрь» признано право собственности на нежилое помещение ЗП в доме 38 по ул. 1905 г. в г. Омске. Судом постановлено провести государственную регистрацию права собственности за общественным объединением молодёжный жилой комплекс «Октябрь» на нежилое помещение ЗП в доме 38 по ул. 1905 г. в г. Омске, общей площадью 40,8 кв.м; обращено взыскание на нежилое помещение ЗП в доме 38 по ул. 1905 г. в г. Омске с целью исполнения решения Октябрьского районного суда г. Омска от 24.03.2008 г. о взыскании с ООО МЖК «Октябрь» в пользу Давыдкова Виталия Анатольевича убытков в размере 4 119 193 руб. (л.д. 5-6).

Определением Октябрьского районного суда г. Омска от 06.12.2010 г. об изменении способа исполнения заочного решения суда, оставленным без изменения кассационной инстанцией от 19.01.2011 г., на нежилое помещение ЗП общей площадью 40,8 кв. м., расположенное в доме 38 по ул. 1905 года в г. Омске, принадлежащее на праве собственности общественному объединению молодёжный жилой комплекс «Октябрь», обращено взыскание путем его передачи в собственность Давыдкова Виталия Анатольевича с целью исполнения решения Октябрьского районного суда г. Омска от 24.03.2008 г. о взыскании с ООО МЖК «Октябрь» в пользу Давыдкова Виталия Анатольевича убытков в размере 4 119 193 руб. (л. д. 7-9).

Собственником помещения ЗП в настоящее время является Давыдков В. А.; что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права и выпиской из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним (л.д. 10, 31).

В соответствии со ст.304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Судом установлено, что в помещении ЗП д. 38 по ул. 1905 года в г. Омске, принадлежащем на праве собственности Давыдкову В. А., в настоящее время расположен центральный диспетчерский пульт. В помещении находятся диспетчерский пульт управления лифтов, пульт охранной сигнализации нежилых помещений, пульт пожарной сигнализации, также помещение занимают работники ТСЖ и рабочий персонал, обслуживающий названные пульта.

Указанные обстоятельства стороны в судебном заседании не оспаривали.

Давыдков В. А. дважды: в ноябре и декабре 2011 г., - предлагал ответчику освободить помещение ЗП, что подтверждается письменными заявлениями, однако, в добровольном порядке спорное помещение ТСЖ до настоящего времени не освободило (л. д. 27, 28).

Решением Октябрьского районного суда г. Омска от 03.06.2011 г. по делу № 2 – 783/2011 г. по иску Лобанова В. В. к ООО МЖК «Октябрь» о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на нежилое помещение, оставленным без изменения кассационной инстанцией и вступившим в законную силу 13.07.2011 г., имеющем в силу п. 2 ст. 61 ГПК РФ преюдициальное

2

значение при рассмотрении настоящего спора, Лобанову В. В. в удовлетворении исковых требований о признании нежилого помещения 3-П общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома 38 по ул. 1905 года в г. Омске, истребовании из собственности ООО МЖК «Октябрь» указанного нежилого помещения отказано в полном объеме.

Решением суда установлено, что нежилое помещение 3П не является общим имуществом собственников помещений многоквартирного жилого дома 38 по ул. 1905 года в г. Омске, поскольку является самостоятельным объектом гражданских прав с правовым режимом, отличным от правового режима общего имущества в многоквартирном доме. Нежилое помещение 3П используется в качестве диспетчерской, из которой осуществляется контроль за работой, в том числе, трех лифтов в доме 40 по ул. 1905 года в г. Омске. Большую комнату в помещении занимает ТСЖ «Октябрь» (л. д. 21 – 23, 24 – 26).

ТСЖ «Октябрь» в добровольном порядке не освобождает принадлежащее истцу на праве собственности нежилое помещение 3П в доме 38 по ул. 1905 года в г. Омске, чем нарушает его права, поэтому исковые требования Давыдова В. А. подлежат удовлетворению.

Встречное исковое заявление ТСЖ «Октябрь» не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч.1 ст.274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Согласно ст. 277 ГК РФ применительно к правилам, предусмотренным статьями 274 - 276 настоящего Кодекса, сервитут могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Судом установлено, что лифты, расположенные в жилых домах 38 и 40 по ул. 1905 года в г. Омске, для их обслуживания могут быть подключены к диспетчерской, действующей по адресу: г. Омск, ул. Куйбышева, 138, и принадлежащей ООО «Омсклифтсервис».

Главный инженер ООО «Омсклифтсервис» Ласьков Г. И., опрошенный в судебном заседании в качестве специалиста пояснил, что с помощью имеющихся у них пультов управления лифтами они обслуживают дома независимо от дальности их расположения, пульт управления позволяет подключить к нему до 1 260 лифтов. От жилого дома 38 по ул. 1905 года в г. Омске до ближайшего пульта, обслуживаемого ООО «Омсклифтсервис», -170 м; подключить к пульту управления лифты, расположенные в жилом доме 38 по ул. 1905 года, не представляет сложности. Стоимость работ по подключению в конкретном случае составит около 2 000 руб., при этом используется провод ПП – 274, стоимостью 4 руб. 32 коп. за 1 метр, время подключения лифтов жилого дома 38 по ул. 1905 года в г. Омске до ближайшего пульта управления лифтов составит около трёх дней с учётом составления проекта. В ООО «Омсклифтсервис», являющейся самой крупной организацией в г. Омске и работающей на протяжении длительного времени, имеется достаточно специалистов для обслуживания оборудования, а также лицензия на проектирование, монтаж, обслуживание лифтов и диспетчеризацию связи.

Из изложенного следует, что у ТСЖ «Октябрь» имеется техническая возможность обеспечить обслуживание лифтов в жилом доме 38 и жилом доме 40 по ул. 1905 года без установления сервитута в отношении нежилого помещения 3П. При этом угроза

