



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

город Пермь
04.06.2019 года

Дело № А50-1288/19

Резолютивная часть решения объявлена 28.05.2019 года.
Полный текст решения изготовлен 04.06.2019 года.

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи О.А. Бояршиновой, при ведении протокола помощником судьи М.М. Каменских, рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «ИРТЭМ» (ОГРН 1025901364455, ИНН 5906001482)

к ответчику: индивидуальному предпринимателю Сазанову Яну Николаевичу (ОГРНИП 304590511900059, ИНН 590500236750)

третье лицо - Управление Росреестра по Пермскому краю
о сносе самовольной постройки

В судебном заседании приняли участие:

от истца – Калугин А.Б., доверенность от 24.04.2019, паспорт,

от ответчика – Шаврин А.М., доверенность № 59 АА 3134133 от 24.04.2019, паспорт.

ООО «ИРТЭМ» (истец) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к ИП Сазанову Я.Н. (ответчик) о сносе самовольной постройки, расположенной на придомовой территории жилого дома № 66 по ул. Мира, на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4410833:62 на основании ст. 222 ГК РФ.

К участию в деле в качестве третьего лица привлечено Управление Росреестра по Пермскому краю.

Истец вновь заявил ходатайство о привлечении Администрации Индустриального района г. Перми в качестве третьего лица.

Ходатайство судом рассмотрено и отклонено, поскольку основания, предусмотренные ст. 51 АПК РФ, для привлечения третьего лица отсутствуют.

Истец уточнил требования, просит суд со ссылкой на ст. 209 ГК РФ обязать ответчика освободить занимаемую территорию от размещенного нестационарного объекта.

В соответствии со ст. 49 АПК РФ изменение правовой квалификации

требований судом принято.

Ответчик с иском не согласен, пояснил, что истцом не представлено доказательств наделения полномочиями собственниками дома по предъявлению настоящего иска. Указал, что земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410833:62, находящийся на территории жилого дома передан истцом ответчику по договору аренды от 01.04.2017.

Изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, арбитражный суд установил:

ООО «ИРТЭМ» на основании договора № 1 от 25.05.2006 осуществляет управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Пермь, ул. Мира, 66 (л.д. 46-49).

Как следует из искового заявления, 02.10.2018 главным специалистом сектора потребительского рынка администрации Индустриального района г. Перми по адресу г. Пермь, ул. Мира, №66 на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4410833:62 был выявлен факт размещения нестационарного торгового объекта на придомовой территории жилого дома № 66 по ул. Мира, о чем составлен протокол об административном правонарушении (л.д. 11).

Поскольку выявленный нестационарный торговый объект принадлежит ИП Сазонову Я.Н., в его адрес было направлено требование о демонтаже указанного объекта (л.д. 10).

ООО «ИРТЭМ», ссылаясь на то, что ответчик нарушил п. 4.1.12 «Правил благоустройства и содержания территории в городе Перми», п. 94.4.1 Правил благоустройства территории города Перми, требования СанПин 2.1.2.2645-10, Правил противопожарного режима в РФ, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, заслушав доводы приведенные сторонами в соответствии со ст. 71 АПК РФ, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска в виду следующего.

В соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Пермь, ул. Мира, 66, принято решение о заключении договора аренды земельного участка площадью 196 кв.м. с ИП Сазоновым Я.Н под торговый комплекс (протокол от 20.12.2016, л.д. 64).

На основании принятого решения, оформленного протоколом общего собрания собственников помещений от 20.12.2016, 01.04.2017 между ООО «ИРТЭМ» (арендодатель) и ИП Сазановым Я.Н. (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, по условиям которого арендодатель обязуется представить арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410833:62, общей площадью 196 кв.м, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Мира, 66 под торговый комплекс, а арендатор обязуется принять вышеуказанный земельный участок по акту приема-передачи земельного участка (л.д. 59, п. 1.1).

В соответствии с п. 1.3 договор заключен сроком на 5 лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

01.04.2017 земельный участок был передан арендатору по акту приема-передачи (л.д. 62).

В настоящее время договор аренды является действующим, сторонами не расторгнут, в судебном порядке не оспорен.

Таким образом, учитывая, что объект, о демонтаже, которого просит истец, располагается на земельном участке, предоставленном для его использования в соответствующих целях собственниками многоквартирного дома по адресу: г. Пермь, ул. Мира, 66 в установленном законом порядке, а именно по договору аренды от 01.04.2017, оснований для удовлетворения требований истца не имеется.

Кроме того, в материалах дела отсутствуют доказательства того, что истец в надлежащем порядке был уполномочен действовать от имени всех собственников помещений в спорном доме по вопросам защиты прав собственности.

Из материалов дела следует, что земельный участок на котором расположен объект ответчика является долевой собственностью собственников помещений многоквартирного дома по ул. Мира, 66 г. Перми (л.д. 25-37).

В соответствии с ч. 1 ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном данным Кодексом.

В силу ч. 2 ст. 44 АПК РФ истцами являются организации и граждане, предъявившие иск в защиту своих прав и законных интересов.

В соответствии с ч. 1 ст. 59 АПК РФ граждане вправе вести свои дела в арбитражном суде лично или через представителей.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в частности, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

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

Такой иск может быть удовлетворен при доказанности совокупности следующих обстоятельств: наличие у истца права собственности или иного права, предусмотренного ст. 305 ГК РФ, наличие препятствий в осуществлении этого права, а также наличие обстоятельств, свидетельствующих о том, что именно ответчиком чинятся указанные препятствия.

В соответствии с положениями ч. 1 ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Из материалов дела следует, что ООО «ИРТЭМ» не является собственником либо законным владельцем общего имущества собственников помещений жилком доме.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно п. 2.1 договора управления многоквартирным домом от 25.05.2006, управляющая организация обязуется организовать выполнение работы и предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в порядке и объеме, указанных в приложении №2 к договору. Заключать договоры от имени и за счет собственником помещений на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг, контролировать и требовать выполнения договорных обязательств исполнителями.

В соответствии с п. 3.1 договора управления многоквартирным домом от 25.05.2006 исполнитель осуществляет свою деятельность в пределах прав, предоставленных собственниками помещений в жилом доме на основании договора.

Следует отметить, что соответствующие права управляющей компании предоставляются договором (заключаемым с собственниками помещений в многоквартирном доме либо иными лицами), а не законом.

Истец - ООО «ИРТЭМ» - являясь коммерческой организацией, обратился в арбитражный суд с иском в защиту интересов собственников помещений в многоквартирном жилом доме. Статья 4 АПК РФ предусматривает право лица на обращение в арбитражный суд в защиту своих интересов. Исключения из этого правила установлены в статьях 52 и 53 АПК РФ, предусматривающих возможность обращения в арбитражный

суд прокурора и государственных органов (органов местного самоуправления) в защиту публичных интересов в случаях, предусмотренных законом. Возможность обращения в суд в защиту интересов иных лиц может быть предусмотрена федеральным законом.

Между тем истец не является лицом, указанным в данных нормах Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и не указал федеральный закон, на основании которого он обладает полномочиями на обращение в арбитражный суд в защиту прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

Федеральным законом соответствующие полномочия предоставлены лишь товариществу собственников жилья, которое обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами (п. 8 ст. 138 ЖК РФ).

Право (обязанность) ООО «ИРТЭМ» на обращение в арбитражный суд в защиту прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договоре управления от 25.05.2006 не значит.

Договор управления регулирует гражданско-правовые отношения, то есть отношения, указанные в ст. 2 ГК РФ. Вопросы участия лиц в арбитражном процессе и, в том числе, представительства сторон в арбитражном суде регулируются нормами арбитражного процессуального законодательства, а не гражданского.

Таким образом, непосредственно у управляющей организации отсутствует право на обращение в суд за защитой интересов собственников помещений и предъявление иска об обязанности ответчика освободить придомовую территорию.

В материалах дела отсутствуют доказательства передачи собственниками помещений истцу права на обращение в суд за защитой их прав и законных интересов.

Учитывая вышеизложенное, а так же то обстоятельство, что в настоящее время права и законные интересы истца не нарушены, суд отказывает в удовлетворении предъявленных требований.

На основании ст. 110 АПК РФ судебные расходы относятся на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Пермского края

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

О.А. Бояршинова