

КОПИЯ ВЕРНА

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

8 сентября 2021 года

**г. Видное
Московская область**

Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Железного А.К., при секретаре Михайловой Т.А., с участием истца Зенкиной В.Н., представителя ответчика Хохлачева А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-5502/2021 по исковому Зенкиной Веры Николаевны к Товариществу собственников недвижимости «ТИЗ ДРОЗДОВО-1» об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения

УСТАНОВИЛ:

Зенкина В.Н. обратилась в Видновский городской суд с названным исковым заявлением. Истец просит обязать ответчика не чинить ей препятствия в свободном доступе и пользовании земельным участком и домом, расположенным по адресу Московская область, Ленинский район, ТСН «ТИЗ Дроздово-1».

В обоснование заявленных исковых требований указывает, что Зенкина Вера Николаевна является собственником земельного участка и дома по адресу; Московская обл., Ленинский р-н, ТИЗ «Дроздово - 1», уд. Луговая, д. 10.

Начиная с октября 2020 и по настоящее время ТСН «ТИЗ ДРОЗДОВО-1» неоднократно препятствует проходу и проезду к дому, земле, выражающиеся в запрете проезда через шлагбаум, лишает права владения, пользования и распоряжения собственностью.

01.12.2020, 21.12.2020, по факту препятствий истец вынуждена была обратиться в УВМД России по Ленинскому городскому округу Московской области, поскольку не смогла проехать к дому, земле, охранник преградил путь и сообщил - «что ему запрещено председателем Правления «ТИЗ Дроздово-1» Хохлачевым А.В. открывать ей шлагбаум».

31.03.2021 подъехав к шлагбауму ни кто не его не открыл, калитка для прохода также была закрыта, соответственно ни проезда, ни прохода не было!

Охранник появился через 40 минут и пояснил, что он не обязан быть на месте и открывать ей шлагбаум, он ходил в магазин, по данному факту истец обратилась в службу 112, было составлено заявление и объяснения.

Таким образом ответчик постоянно отказывает в проезде к истцу ее родственникам, сослуживцам, врачу (к маме - ей 94 года), такси, данная ситуация повторяется ежедневно.

Истец в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против иска в полном объеме.

Выслушав истца, представителя ответчика, исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

В силу ч. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно ч. 1 ст. 11 ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд (далее - суд) в соответствии с их компетенцией

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

Судом установлено, что Зенкина Вера Николаевна является собственником земельного участка и дома по адресу; Московская обл., Ленинский р-н., ТИЗ «Дроздово - 1», уд. Луговая, д. 10.

Указанный земельный участок расположен в границах Товарищества собственников недвижимости «ТИЗ ДРОЗДОВО-1».

В силу ч. 5 ст. 24 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе использовать земельные участки общего назначения в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, к таким земельным участкам.

Истец указывает, что Товарищество собственников недвижимости «ТИЗ ДРОЗДОВО-1» постоянно препятствует Зенкиной В.Н. и членам ее семьи в проходе и проезде к принадлежащим ей дому, земельному участку. Это выражается в виде запрета ей и членам ее семьи проезда через шлагбаум товарищества, что лишает права владения, пользования и распоряжения собственностью

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

В пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 года N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указано, что в силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений прав, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим

имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

При этом иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Вместе с тем, согласно ст. 123.12 ГК РФ товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Согласно п. 12.1 Устава ТСН «ТИЗ ДРОЗДОВО-1» руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением товарищества, являющегося его исполнительным органом, подотчетным Общему собранию. Правлению вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.

Ответчиком представлены решения правления ТИЗ «Дроздово-1» от 12.02.2017г., 31.10.2020г., 05.12.2020г., которыми определена организация пропускного режима на территорию ТИЗ «Дроздорово-1», а именно: определено установить оборудование по определению номеров и автоматическому пропуску автомобилей.

В частности приложением №2 к протоколу Правления ТСН «ТИЗ Дроздово-1» от 05.12.2020г. является инструкция к пользованию шлагбаумом, в которой определен следующий порядок пользования шлагбаумом:

-Остается возможность открытия шлагбаума существующими брелоками - как обычно. Шлагбаум автоматически закроется через 15 секунд.

-Использование зарегистрированного телефона. Необходимо подать сведения в Правление обо всех номерах телефонов, с которых будет реализована такая возможность. Для открытия шлагбаума необходимо позвонить с зарегистрированного номера телефона на номер шлагбаума, после дозвола звонок сбрасывается и происходит открытие шлагбаума, который автоматически закроется через 15 секунд. Номера шлагбаума: +7-963-717-74-33.

-Мобильное приложение на смартфоне. Для открытия шлагбаума через мобильное приложение необходимо скачать приложение «Интеллектпарк» и войти, используя зарегистрированный телефон. В приложении видна текущая картинка пропускного пункта, смена картинки 4

секунды. Нажатие на значок «ОТКРЫТЬ» открывает шлагбаум, который автоматически закроется через 15 секунд.

-Аналогично для открытия шлагбаума через Telegram необходимо добавить бот @intelpark_bot.

Для открытия шлагбаума через Алису необходимо в приложении «Яндекс.Навигатор» или «Яндекс» вызвать Алису и сказать: «попроси открыть шлагбаум».

Для проезда гостю ему необходимо, подъехав к шлагбауму, позвонить жильцу к кому он направляется, который по телефону или с приложения откроет шлагбаум, как описано выше.

Аналогично осуществляется и выезд гостя.

Для проезда такси необходимо после заказа такси сообщить его номер на пост охраны по номеру телефона +7 929-573-46-36.

Ответчик предоставил реестр телефонных номеров, зарегистрированных для открытия шлагбаума по звонку, среди которого значится телефонный номер истца.

В судебном заседании истцу предложено осуществить звонок на телефонный номер шлагбаума, чтобы осуществить открытие, на что истец ответила категоричным отказом.

Согласно п. 10.1.1 Устава ТСН «ТИЗ ДРОЗДОВО-1» не член товарищества, коей является истец, обязан выполнять требования устава, решения общего собрания и правления Товарищества.

Доводы истца о том, что она не давала никаких согласий на установку шлагбаума, включение в состав платы дополнительных расходов не относятся к предмету рассматриваемого спора, в связи с чем, подлежат отклонению как несостоятельные.

Доводы о том, что истцу не выдают брелок от шлагбаума не нашел своего подтверждения в ходе судебного разбирательства.

Доводы истца о том, что препятствия к проезду к дому и земельному участку чинятся непосредственно председателем правления Хохлачевым А.В. в связи с задолженностью Зенкиной В.Н. по взносам товарищества суд также находит голословными, не подтвержденными соответствующими доказательствами.

Прослушанные в судебном заседании аудиозаписи телефонных разговоров Зенкиной В.Н. с оператором шлагбаума также не подтверждают фактические действия ответчика об осуществлении препятствий в пропуске к жилому дому и земельному участку, поскольку из данных записей не следует с какого именно номера телефона осуществлен звонок.

При этом суд принимает во внимание, что с целью недопущения бесконтрольного въезда и выезда на территорию ТСН автоматическое открывание шлагбаума осуществляется только при звонке с номера, зарегистрированного в реестре.

При таких обстоятельствах, приведенные в обоснование иска случаи проблем со въездом суд находит обусловленными непосредственным

поведением истца, направленным на саботирование установленного порядка пользования общим имуществом.

При таких обстоятельствах доводы истца сводятся к несогласию с решениями Правления ТСН, являются завуалированным способом их дискредитации.

Учитывая изложенное, исковые требования не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Отказать в удовлетворении иска Зенкиной Веры Николаевны к Товариществу собственников недвижимости «ТИЗ ДРОЗДОВО-1» об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения.

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

Судья



А. К. Железный