



Южно-Сахалинский  
городской суд  
Сахалинской области  
ул. Бумажная 34,  
г. Южно-Сахалинск, Сахалинская область,  
693000  
тел. : (4242) 49-82-88;  
факс: (4242) 49-82-91  
u-sahalinsky2.sah@sudrf.ru  
15.04.2022 № 2-3466/2022

Департамент городского хозяйства администрации города  
Южно-Сахалинска  
пр. Мира, д. 64А, г. Южно-Сахалинск, 693001

ООО УК «Жилищно-эксплуатационный участок-13»  
ул. Авиационная, д. 57, к. А,  
г. Южно-Сахалинск, 693023

Направляется копия решения от 05 апреля 2022 года по иску Департамента городского хозяйства администрации города Южно-Сахалинска к ООО УК «Жилищно-эксплуатационный участок-13» о возложении обязанности включить детскую площадку и расположенные на ней объекты в состав общего имущества собственников помещений МКД.

Приложение: копия решения от 05 апреля 2022 года на 5л. в 1 экз. всем адресатам.

Судья

А.А. Катюха

Бочегурова К.К., 498-294

У С Т А Н О В И Л.

Истец Департамент городского хозяйства Администрации города Южно-Сахалинска обратился в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационный участок-13» о возложении обязанности включить в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №78 ул. Авиационная в городе Южно-Сахалинске детскую площадку.

В обоснование заявленных требований указано, что в соответствии с нормами действующего законодательства ответственность за содержание прилегающей территории, в том числе детских площадок несет управляющая компания, оказывающая услуги при непосредственном управлении многоквартирным домом. Согласно информации предоставленной Государственной жилищной инспекции Сахалинской области управляющей компанией, обслуживающей многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Южно-Сахалинск, ул. Авиационная, 78 является ООО УК «ЖЭУ-13». На придомовой территории указанного дома расположена детская игровая площадка состоявшая из качели большие (1 шт.), детский гимнастический городок (1шт.), турник взрослый (1 шт.). До настоящего времени ООО УК «ЖЭУ-13» не произвело действий по включению детской площадки в состав общего имущества многоквартирного дома. Истец просит возложить обязанность на ответчика включить в состав общего имущества собственником помещений многоквартирного дома №78 ул. Авиационная в

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

05 апреля 2022 года г. Южно-Сахалинск  
Южно-Сахалинский городской суд Сахалинской области в составе:  
председательствующего судьи Катюха А.А.,  
при секретаре Бочегуровой К.К.,  
с участием представителя истца Фроловой Н.В., действующей на основании  
доверенности от 03.02.2022 №030/04-24, представителя ответчика  
Палютиной Я.В., действующей на основании доверенности от 10.01.2022  
года,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда  
гражданское дело по исковому заявлению Департамента городского  
хозяйства администрации города Южно-Сахалинска к Обществу с  
ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационный участок-13»  
о возложении обязанности включить в состав общего имущества  
собственников помещений многоквартирного дома детскую площадку, суд

УСТАНОВИЛ:

Истец Департамент городского хозяйства Администрации города  
Южно-Сахалинска обратился в суд с иском к Обществу с ограниченной  
ответственностью «Жилищно-эксплуатационный участок-13» о возложении  
обязанности включить в состав общего имущества собственников  
помещений многоквартирного дома №78 ул. Авиационная в городе Южно-  
Сахалинске детскую площадку.

В обоснование заявленных требований указано, что в соответствии с  
нормами действующего законодательства ответственность за содержание  
прилегающей территории, в том числе детских площадок несет управляющая  
компания, оказывающая услуги при непосредственном управлении  
многоквартирным домом. Согласно информации предоставленной  
Государственной жилищной инспекции Сахалинской области управляющей  
компанией, обслуживающей многоквартирный дом, расположенный по  
адресу: г.Южно-Сахалинск, ул. Авиационная, 78 является ООО УК «ЖЭУ-  
13». На придомовой территории указанного дома расположена детская  
игровая площадка состоявшая из качели большие (1 шт.), детский  
гимнастический городок (1шт.), турник взрослый (1 шт.). До настоящего  
времени ООО УК «ЖЭУ-13» не произвело действий по включению детской  
площадки в состав общего имущества многоквартирного дома. Истец просит  
возложить обязанность на ответчика включить в состав общего имущества  
собственником помещений многоквартирного дома №78 ул. Авиационная в

г.Южно-Сахалинске детскую площадку, в составе – качели большие (1 шт.) детский гимнастический городок (1 шт.), турник взрослый (1 шт.) расположенный на придомовой территории многоквартирного дома №78 ул. Авиационная в г.Южно-Сахалинске.

В судебном заседании представитель истца Фролова Н.В., действующая на основании доверенности, представила заявление об уточнении требований, в окончательной редакции просила возложить обязанность на ответчика включить в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №78 ул. Авиационная в г.Южно-Сахалинске детскую площадку, в составе - детский гимнастический городок (1 шт.), расположенный на придомовой территории многоквартирного дома №78 ул. Авиационная в г.Южно-Сахалинске и настаивала на их удовлетворении.

Представитель ответчика Палютин Я.В., действующая на основании доверенности, с иском не согласилась.

Заслушав стороны, исследовав материалы гражданского дела, оценив имеющиеся по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу пункта 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 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.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Как следует из пункта 3.5.11 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года №170 территория каждого домовладения, как правило, должна иметь детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым



оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей.

На основании пунктов 2, 2.1, 3, 4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома относится принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом; принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке; принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами; выбор способа управления многоквартирным домом.

Распоряжение земельными участками должно осуществляться с учетом установленных обязанностей соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, а также требование об использовании земельных участков в соответствии с их целевым назначением (подпункт 8 пункта 1 статьи 1, статья 42 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 2 статьи 260 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Подпунктом «ж» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491, предусмотрено, что в состав общего имущества включаются детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Собственники жилых помещений дома несут бремя содержания общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме (часть 3 статьи 30, статья 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, собственники помещений многоквартирного дома обязаны осуществлять управление многоквартирным домом одним из предусмотренных законом способов, в том числе управление управляющей организацией (статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Правоотношения между собственниками помещений многоквартирного дома и управляющей организацией возникают на основании решения общего собрания собственников помещений дома и договора управления многоквартирным домом, заключаемого с управляющей организацией (статья 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Права, обязанности и пределы ответственности управляющей организации определяются условиями указанного договора, согласно которым управляющая организация по заданию другой стороны

(собственников помещений в многоквартирном доме и др.) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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 или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (часть 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором (пункт 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Из материалов дела следует, что 28 апреля 2015 года собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, ул. Авиационная, 78, на основании решения общего собрания собственников помещений, заключили с ООО УК «ЖЭУ-13» договор управления указанным многоквартирным домом.

В соответствии с частью 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в состав общего имущества в многоквартирном доме входит, в том числе 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В силу ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Причем под земельным участком в данном случае понимается не только участок земли, непосредственно занятый многоквартирным домом, но и придомовая территория.

Придомовая территория - это участок около жилого многоквартирного здания, включающий пешеходные пути ко входам, подъезды к нему и площадки для жильцов данного дома - детские, спортивные, для отдыха, для контейнеров, для выгула собак и т.п. (СП 59.13330.2012. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001, утвержденному приказом Минрегиона России от 27 декабря 2011 г. N 605).

В силу приведенных правовых норм, управляющая организация обязана содержать общее имущество многоквартирного дома, в состав которого включены детские игровые и спортивные площадки, в надлежащем и исправном состоянии независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия, и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Согласно акту осмотра земельного участка №1070 от 10.11.2021 года составленного специалистом муниципального земельного контроля Департамента землепользования города Южно-Сахалинска, согласно сведениям публичной кадастровой карты, земельный участок под жилым домом №78 по ул. Авиационной образован, поставлен на кадастровый учет (65:01:0501002:1204), разрешенное использование: многоквартирный жилой дом.

На день осмотра детская площадка размещена восточнее дома №78 по ул. Авиационная. Данная площадка расположена частично в границах земельного участка с кадастровым номером 65:01:0501002:1204, частично на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена. Расстояние от дома №78 по ул. Авиационной до игровой площадки составляет ориентировочно 9 метров (от южного подъезда), 15 метров (от северного подъезда).

Из постановления мэра города Южно-Сахалинска от 04.02.2010 №171 «О включении в Реестр муниципального имущества городского округа «Город Южно-Сахалинск» оборудования детских площадок» спорная детская площадка была принята в муниципальную казну. Согласно выписке из Реестра муниципального имущества детская площадка закреплена за Департаментом городского хозяйства города Южно-Сахалинска на праве оперативного управления.

Из представленных в дело документов следует, что год постройки или ввода детской площадки – 2009 год.

Сведения о том, кем и на основании чего была установлена детская площадка в материалы дела не представлено и судом не добыто.

На основании п. 67 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 года №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих



в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» следует, 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. Вместе с тем, по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 года №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, 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 ЖК РФ. 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 статьи 305 ГК РФ 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, в том числе против собственника земельного участка.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым не сформирован, фактически осуществляют владение и пользование несформированным земельным участком наравне с собственниками помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым сформирован.

В связи с чем, то обстоятельство, что детская площадка находится на земельном участке, относящемся к муниципальной собственности, не освобождает управляющую организацию от исполнения обязанностей по содержанию прилегающей к дому территории.

Наличие государственного кадастрового учета земельного участка под многоквартирным жилым домом имеет значение для определения собственника земельного участка, но не влияет на обязанность управляющей организации поддерживать порядок на придомовой территории, обеспечивать надлежащее состояние детской площадки как элемента благоустройства.

Доводы стороны ответчика о том, что спорная площадка относится к муниципальной собственности и в соответствии с Решением Городского Собрания городского округа «Город Южно-Сахалинск» от 22.10.2008 года №1272/55-08-3 «Об утверждении Положения о текущем содержании объектов внутриквартального благоустройства городского округа «Город Южно-Сахалинск» выделяются денежные средства на ее содержание судом не принимаются в силу следующего.

На основании решения Городского Собрания городского округа «Город Южно-Сахалинск» от 22.10.2008 года №1272/55-08-3 «Об утверждении Положения о текущем содержании объектов внутриквартального благоустройства городского округа «Город Южно-Сахалинск» объекты внутриквартального благоустройства городского округа "Город Южно-Сахалинск" - проезды с усовершенствованным и неусовершенствованным покрытием, газоны, зеленые насаждения, сети дренажа и ливневой канализации, детские игровые площадки, контейнерные площадки - находящиеся вне границ земельных участков, отведенных под жилые дома, здания, сооружения и состоящие в Реестре муниципальной собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Однако, пунктом 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что к общему имуществу многоквартирного дома относятся 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.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491 об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила №491) в состав общего имущества, в том числе включаются объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Детская площадка, на передаче которых в состав общего имущества многоквартирных домов настаивает истец, расположены на придомовой территории дома №78 по улице Авиационной в городе Южно-Сахалинске.

Согласно пункту 10 Правил №491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В соответствии с пунктом 16 Правил №491 16 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:



путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях - в соответствии с разделами V и VI Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями - в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) - в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;

самостоятельно (при осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией);

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Администраций муниципальных образований в данном перечне нет.

На основании изложенного, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истца о возложении обязанности на ООО УК «ЖЭУ-13» включить в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №78 ул. Авиационная в городе Южно-Сахалинске детскую площадку, в составе – детский гимнастический городок (1 шт.), расположенный на придомовой территории многоквартирного дома №78 ул. Авиационная в г.Южно-Сахалинске.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

## РЕШИЛ:

Исковые требования Департамента городского хозяйства администрации города Южно-Сахалинска к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационный участок-13» о возложении обязанности включить в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома детскую площадку, удовлетворить.

Возложить обязанность на Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационный участок-13» включить в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №78 ул. Авиационная в городе Южно-Сахалинске детскую площадку, в составе – детский гимнастический городок (1 шт.), расположенную на придомовой территории многоквартирного дома №78 ул. Авиационная в г.Южно-Сахалинске.

Решение суда может быть обжаловано в Сахалинский областной суд через Южно-Сахалинский городской суд в течение одного со дня вынесения в окончательной форме.

Председательствующий судья



А.А. Катюха

Мотивированное решение суда составлено 12 апреля 2022 года.

Председательствующий судья



А.А. Катюха

Судья Катюха А.А. УИД №65RS0001-01-2021-001937-62

Докладчик Марьенкова А.В. Дело №33-1921/2022 (№2-3466/2022)

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

16 августа 2022 года город Южно-Сахалинск

Судебная коллегия по гражданским делам Сахалинского областного суда в составе:

председательствующего: Марьенковой А.В.,

судей: Калинского В.А., Петровой Л.А.,

при помощнике судьи: Волковой А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению департамента городского хозяйства администрации г. Южно-Сахалинска к обществу с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Жилищно-эксплуатационный участок – 13» о включении детской площадки и расположенных на ней объектов в состав общего имущества многоквартирного дома;

по апелляционной жалобе представителя ООО Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок – 13» Лайт на решение Южно-Сахалинского городского суда Сахалинской области от 05 апреля 2022 года.

Изучив материалы дела, заслушав доклад судьи Марьенковой А.В., пояснения представителя департамента городского хозяйства администрации г. Южно-Сахалинска Зайка А.О., действующей на основании доверенности от 01.06.2022, судебная коллегия

#### УСТАНОВИЛА:

22.09.2021 департамент городского хозяйства администрации г. Южно-Сахалинска обратился в суд с иском к ООО Управляющая Компания «Жилищно-эксплуатационный участок – 13» о включении детской площадки и расположенных на ней объектов в состав общего имущества многоквартирного дома. В обоснование заявленных требований указано, что ответчик осуществляет управление многоквартирным домом №78 по ул. Авиационной г. Южно-Сахалинск, на придомовой территории которого имеется детская площадка, не в состав общего имущества.

Решением Южно-Сахалинского городского суда Сахалинской области от 05 апреля 2022 года на ООО Управляющая Компания «Жилищно-эксплуатационный участок – 13» возложена обязанность включить в состав общего имущества собственников многоквартирного дома №78 по ул. Авиационная г. Южно-Сахалинск детскую площадку в составе: детский гимнастический гор, расположенную на придомовой территории многоквартирного дома №78 по ул. Авиационной г. Южно-Сахалинск.

В апелляционной жалобе представитель ООО Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок – 13» ставит вопрос об отмене состоявшегося по делу судебного постановления. Приводит доводы о том, что детская площадка расположена на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0501002:1204, а частично на земельном участке, собственность не разграничена. Указывает, что состав общего имущества определяется собственниками помещений в доме и отсутствие включения детской площадки в его состав. Считает управляющую компанию ненадлежащим ответчиком.

Письменных возражений на апелляционную жалобу не поступило.

В суде апелляционной инстанции представитель департамента городского хозяйства администрации г. Южно-Сахалинска указала на несостоятельность доводов апелляционной жалобы.

Проверив законность и обоснованность решения в пределах доводов апелляционной жалобы в соответствии с частью 1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия приходит к выводу о его отмене в связи с нарушением материального и процессуального права.

Из материалов дела следует, что объектом спора является детская площадка, 2009 года постройки, находящаяся в управлении у департамента городского хозяйства администрации г. Южно-Сахалинска, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0501002:1204, а частично на земельном участке, собственность на который не разграничена, на расстоянии 9 метров от дома №78 по ул. Авиационной г. Южно-Сахалинск Сахалинской области, управление которым с 28 апреля 2015 года осуществляет Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок – 13».

Удовлетворяя заявленные требования на основании положений жилищного законодательства, предусматривающих наличие детских площадок, расположенных на придомовой территории, в составе общего имущества многоквартирного дома, обязанность по включению в состав общего имущества многоквартирного дома объектов, расположенных на придомовой территории, возложена на управляющую компанию, суд первой инстанции исходил из фактического использования неформальной территории земельного участка под многоквартирным жилым домом №78 по ул. Авиационной г. Южно-Сахалинск.

Судебная коллегия не может согласиться с приведенными выводами суда первой инстанции, поскольку придомовая (приватная) – это территория, часть участка многоквартирного жилого дома, группы домов, примыкающая к жилым зданиям, на которой преимущественно используются жители домов и предназначенная для обеспечения бытовых нужд и досуга жителей дома (домов), территория отделена от внутриквартальных территорий общего пользования периметром застройки, а также ландшафтно-планировочными решениями ("СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила застройки и благоустройства жилых микрорайонов", (утвержденного и введенного в действие приказом Минстроя России от 24.07.2020 № 101/п)).

В Приложении 1 к приказу Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12.2020 № 3. "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области" придомовая территория определяется как земельный участок жилого здания в границах, определяемых градостроительным планом земельного участка, в состав которого входят площадки дворового благоустройства (площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, в том числе озелененные, стоянки автомобилей (гостевые автостоянки)), тротуары, пешеходные дорожки и дворовые территории.

Между тем, понятие "придомовая территория", являющееся, прежде всего, категорией жилищного права, и понятие "внутридворовая территория", используемое преимущественно в области градостроительного и санитарно-эпидемиологического нормирования, не являются синонимами. Широко распространена ситуация, когда территорию двора образуют придомовые территории нескольких многоквартирных домов, а равно земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или собственности на праве собственности. В свою очередь, придомовая территория с точки зрения пространственных ее пределов может как включать в себя и выходить за его границы.

Таким образом, в качестве "придомовой" и "внутридворовой" применительно к конкретному многоквартирному дому могут совпадать, так и разные территории, что должно быть принято во внимание при осуществлении правового регулирования в правоприменительной практике (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 19.04.2021 №14-П).



В силу Правил благоустройства территории городского округа "Город Южно-Сахалинск, утвержденных решением Городского Собрания Южно-Сахалинска от 24.06.2015 №177/12-15-5, придомовая территория – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого многоквартирного дома (ст.1). На территории города (сельского населенного пункта) организуются следующие виды площадок: для игр детей, отдыха взрослых, спорта, места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов, хозяйственные площадки, выгула и дрессировки собак, стоянки для автомобилей. Площадки рассматриваются как отдельные территории (объекты) благоустройства (п.1 ст.17).

Из материалов дела следует, что спорный объект является единственной детской площадкой для жилых домов №78 и №79 по ул. Авиационной г. Южно-Сахалинск, т.е. на дворовой территории со стороны входов в жилую часть многоквартирных домов, с элементами благоустройства, необходимые для их функционирования, включая подходы и подъезды к домам, автостоянки, территории озеленения, хозяйственную контейнерную площадку.

Учитывая, что земельный участок по адресу: дом №78 по ул. Авиационной г. Южно-Сахалинск сформирован и поставлен на кадастровый учет как земли населенных пунктов и частично включает спорное сооружение, земельный участок под домом №76 по ул. Авиационной г. Южно-Сахалинск на кадастровый учет не поставлен, правовых оснований для присвоения детской площадке статуса придомовой территории (п.1 ст.17) нет, судебная коллегия не усматривает.

В системе действующего правового регулирования понятие "придомовая территория" содержательно увязано с понятием "земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом" (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 19.04.2010 №1-П).

Между тем, согласно ч.1 ст.16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Из материалов дела следует, что на основании постановления мэра г. Южно-Сахалинска №171 от 04.02.2010 отдел капитального строительства администрации г. Южно-Сахалинска передал Департаменту архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью г. Южно-Сахалинска оборудование детской площадки (качели большие, турник взрослый, детский гимнастический городок), расположенный по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Авиационная, д. 78 (л.д.12-13).

Во исполнение приведенного постановления оборудование, расположенное на указанной детской площадке, включено в состав муниципального имущества и на основании договора от 06.11.2007 №286 закреплено на праве оперативного управления за Департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Южно-Сахалинска (л.д.10-11).

Исходя из приведенных норм действующего законодательства и установленных обстоятельств, судебная коллегия приходит к тому, что оборудование детской площадки принадлежит на праве собственности администрации г. Южно-Сахалинска, а не на праве оперативного управления Департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Южно-Сахалинска, частично расположенной на земельном участке, собственностью на который не разграничена, являющимся дворовой территорией, находящейся в пользовании многоквартирных домов №76 и №78 по ул. Авиационной г. Южно-Сахалинск, а потому не может быть признано общим имуществом собственников помещений многоквартирного жилого дома №78 по ул. Авиационной г. Южно-Сахалинск.

Учитывая, что положениями действующего законодательства не предусмотрена возможность изъятия имущества из муниципальной собственности способом, предложенным Департаментом городского хозяйства администрации г. Южно-Сахалинска в исковом заявлении, судебная коллегия приходит к выводу об отсутствии у суда первой инстанции правовых оснований для возложения на ООО "Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок – 13» обязанности включить детскую площадку в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №78 по ул. Авиационной г. Южно-Сахалинск.

В п.67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой собственности и других вещных прав" даны разъяснения, согласно которым при определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться ч.1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Судебной коллегией установлено, что письмом от 03 сентября 2021 года Департамент городского хозяйства администрации г. Южно-Сахалинска сообщил руководителю ООО "Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок – 13» о необходимости общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №78 по ул. Авиационной г. Южно-Сахалинск по вопросу включения в состав общего имущества указанного объекта в целях осуществления последующего его содержания (л.д.14-15).

Назначенное на 21 сентября 2021 года общее собрание собственников помещений многоквартирного дома не состоялось ввиду отсутствия кворума.

Постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 27.01.2020 №306-па утверждена муниципальная программа "Развитие городского хозяйства и благоустройство на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" на 2020 – 2025 годы", в которой предусмотрена необходимость обращения пристального внимания на содержание детских площадок, находящихся на балансе Департамента городского хозяйства, на создание комфортных условий проживания, что предполагает динамичное увеличение данных объектов на территории городского округа, а выполнение мероприятий программы позволит увеличить площадь отремонтированных дворовых территорий многоквартирных домов; проездов к дворовым территориям многоквартирных домов; улиц; скверов и обустроенных зон, с 74478,9 кв. м.

Реализация муниципальной программы достигается посредством предоставления субсидии юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений) и индивидуальным предпринимателям за счет средств бюджета городского округа Южно-Сахалинск на финансовое обеспечение затрат на ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов, расположенных на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск".

В соответствии с п.2.1 Постановления администрации города Южно-Сахалинска от 03.08.2021 №2113-па субсидия предоставляется на заявительной, безвозмездной и безвозвратной основе по результатам отбора, способом проведения которого является конкурс на основании документов, направленных участниками отбора, исходя из соответствия заявителей категории и (или) критериям отбора, в том числе очередности поступления документов.

Одним из документов, необходимых для участия в отборе получателей субсидии для ее предоставления, является протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с принятым положительным решением о проведении ремонта общего имущества многоквартирного дома с указанием видов и объемов работ, сроков исполнения, источников финансирования собственными средствами в соответствии с условиями, указанными в пункте 1.11 настоящего Порядка; утвержденных расходов на ремонт общего имущества и сроков проведения ремонта; определения лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе и соответствующие акты (п.2.4.2 постановления администрации города Южно-Сахалинска от 03.08.2021 №2113-па).

Таким образом, необходимыми условиями для участия в мероприятиях муниципальной программы являются протокол собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение собственников каждого здания и сооружения, дворовую территорию, содержащее согласие на участие в мероприятии муниципальной программы; на определение лица, уполномоченного подавать заявку на участие в отборе; на определение уполномоченных лиц из числа собственников помещений, зданий и сооружений, участвующих в обследовании дворовой территории, приемке выполненных работ по благоустройству дворовой территории, в том числе соответствующих актов приемки выполненных работ.

Поскольку под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом (ч.2 ст.192 Жилищного кодекса Российской Федерации), судебная коллегия приходит к выводу о том, что ООО Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок» является юридическим лицом, уполномоченным на определение состава общего имущества в многоквартирном доме, в связи с чем в первой инстанции отсутствовали правовые основания для удовлетворения исковых требований, а потому состоявшееся по делу решение подлежит отмене.

Руководствуясь ст.328, ст.329, ст.330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

#### О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Южно-Сахалинского городского суда Сахалинской области от 05 апреля 2022 года отменить.

Принять по делу новое решение.

В удовлетворении исковых требований департамента городского хозяйства администрации г. Южно-Сахалинска к ООО Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок – 13» о включении детской площадки, расположенных на ней объектов в состав общего имущества многоквартирного дома отказать.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в течение трех месяцев в Девятый кассационный суд общей юрисдикции, путем подачи кассационной жалобы через суд первой инстанции.

Мотивированное апелляционное определение изготовлено в окончательной форме 23 августа 2022 года.

Председательствующий: Марьенкова А.В.

Судьи: Калинин В.А.

Петрова Л.А.