



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА

Пушкина ул., д. 45, г. Хабаровск, 680000, официальный сайт: www.fasdvo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Хабаровск

27 сентября 2022 года

№ Ф03-4477/2022

Резолютивная часть постановления объявлена 20 сентября 2022 года.

Полный текст постановления изготовлен 27 сентября 2022 года.

Арбитражный суд Дальневосточного округа в составе:

председательствующего судьи С.Н. Новиковой

судей М.Ю. Бурловой-Ульяновой, С.И. Гребенщикова

при участии:

представители сторон не явились

рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок-13»

на решение от 03.03.2022, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 14.06.2022

по делу № А59-3881/2021 Арбитражного суда Сахалинской области

по иску муниципального казенного учреждения городского округа «Город Южно-Сахалинск» «Управление дорожного хозяйства и благоустройства» (ОГРН 1176501008254, ИНН 6501294521, адрес: 693007, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, д. 62 А)

к обществу с ограниченной ответственностью управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок-13» (ОГРН 1096501001761, ИНН 6501205659, адрес: 693023, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Авиационная, 57 А)

третьи лица: департамент землепользования города Южно-Сахалинска (ОГРН 1026500544510, ИНН 6501053780, адрес: 693020, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Карла Маркса, 32), администрация города

2) МКД № 74 по улице Авиационная в г. Южно-Сахалинске – детскую игровую и спортивную площадку в составе: карусель детской игровой площадки 6508L; качели детской игровой площадки 6310; детский игровой комплекс T1405; диван-качели (с навесом) 6408; качалка-балансир «Гномик»; качели 6402; детский игровой домик; элемент благоустройства 4502; спортивный комплекс W0031; детский игровой комплекс 7808; тренажер 7709; тренажер 7710; тренажер 7738; скамейка разборная 8003R (4 шт.); скамейка 8035; скамейка 8033; урна 9031 (6 шт.); резиновое покрытие (390 кв.м);

3) МКД № 15 по ул. Есенина в г. Южно-Сахалинске – детскую игровую и спортивную площадку в составе: тренажер 7709; тренажер 7710; тренажер 7738; ограждение 10008 (17 шт.); резиновое покрытие (43 кв.м); детское игровое оборудование «Кукурузник» 5107; детский игровой комплекс 4201; детский игровой комплекс 4008; ограждение (без стоек) 10017 (14 шт.); стойка ограждения 10020 (15 шт.); резиновое покрытие (81 кв.м); элемент благоустройства 4014;

4) МКД № 365 по пр-кту Мира в г. Южно-Сахалинске - детскую игровую площадку в составе: качалка-балансир «Морская звезда» 6216; качели детской игровой площадки 6310; детский игровой комплекс K1108; скамейка 8015; ограждение (без стоек) 10017 (13 шт.); стойка ограждения 10020 (15 шт.); резиновое покрытие (81 кв.м); элемент благоустройства 4013; элемент благоустройства 4506.

В порядке статьи 49 АПК РФ отказ от иска в указанной части и уточнения требований приняты судом.

Решением от 03.03.2022 производство по делу в части требований о понуждении включить в состав общедомового имущества МКД объектов озеленения (рябина 9 шт., пузереплодник 24 шт., кизильник 96 шт., газон обыкновенный 935,9 кв.м.), а также о понуждении включить детские площадки и элементы благоустройства в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № 15А по ул. Есенина в г. Южно-Сахалинске прекращено в связи с отказом от иска в указанной части; иск удовлетворен.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 14.06.2022 решение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ООО «Старый дом ЖЭУ-5» просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты как необоснованные. Заявитель указывает, что собственниками МКД решения о включении в состав общего имущества спорных объектов не принимались. Приводит доводы, что на момент заключения договоров управления земельные участки под МКД не были сформированы, детские площадки не установлены, в связи с чем в перечень имущества собственников МКД указанные объекты включены не были. Обращает внимание, что документов, подтверждающих статус

Управляющей компанией вышеперечисленными МКД является ООО УК «ЖЭУ-13» (договоры управления от 01.04.2015).

Согласно протоколам общих собраний собственников помещений домов № 70, 74 по ул. Авиационная от 25.01.2019, № 365 по пр-кту Мира, № 15 по ул. Есенина от 29.01.2019, собственниками помещений приняты, в том числе следующие решения:

- об участии собственников МКД в муниципальной программе «Формирование современной городской среды на 2018-2022 годы» по вопросу благоустройства дворовой территории,

- об утверждении работ по благоустройству дворовой территории, сформированных исходя из минимального перечня работ по благоустройству: ремонт дворовых проездов, обеспечение освещения дворовых территорий, установка скамеек, урн),

- об утверждении работ по благоустройству дворовой территории, сформированных исходя из дополнительного перечня работ по благоустройству в рамках муниципальной программы: оборудование детских и (или) спортивных площадок, оборудование автомобильных парковок, озеленение территорий,

- о включении в состав общего имущества МКД оборудования, иных материальных объектов, установленных на дворовой территории в результате реализации мероприятия по ее благоустройству в целях последующего содержания указанных объектов.

В рамках реализации вышеуказанной муниципальной программы учреждение заключило с ООО «Технострой-Гарант» муниципальный контракт от 31.05.2019 № 027-036-19, на основании которого выполнены работы по благоустройству на придомовых территориях, в частности: МКД № 70 по ул. Авиационная – установка детской игровой и спортивной площадки в составе: спортивный комплекс WL003; карусель детской игровой площадки 6508; детский игровой комплекс 7806; детское игровое оборудование «Пожарная машина» 5114; детский игровой домик 5010; качалка «Карета» 6136; качели «Гнездо» 6315; качели детской игровой площадки 6302; детский игровой комплекс «Замок» 5510; скамейка 8035; скамейка 8033; скамейка разборная 8003R; урна – 3 шт.; резиновое покрытие (346 кв.м); МКД № 74 по ул. Авиационная – установка детской игровой и спортивной площадки в составе: карусель детской игровой площадки 6508L; качели детской игровой площадки 6310; детский игровой комплекс T1405; диван-качели (с навесом) 6408; качалка-балансир «Гномик»; качели 6402; детский игровой домик; элемент благоустройства 4502; спортивный комплекс W0031; детский игровой комплекс 7808; тренажер 7709; тренажер 7710; тренажер 7738; скамейка разборная 8003R (4 шт.); скамейка 8035; скамейка 8033; урна 9031 (6 шт.); резиновое покрытие (390 кв.м); МКД № 15 по ул. Есенина – установка детской игровой и спортивной площадки в составе: тренажер 7709; тренажер 7710; тренажер 7738; ограждение 10008 (17

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 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается: а) собственниками помещений; б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом); в) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома); 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.

В силу пункта 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

Судами установлено, что собственники МКД № 70, 74 по ул. Авиационная, № 365 по пр. Мира, № 15 по ул. Есенина на общем собрании приняли решения об участии в муниципальной программе «Формирование современной городской среды на 2018-2022 годы», утверждении работ по благоустройству дворовых территорий, включении в состав общего имущества объектов, установленных на дворовых территориях, в результате

компанию от обязанности включить в состав общего имущества собственников помещений спорных МКД указанные истцом объекты благоустройства. Кроме того, на момент обращения учреждения с настоящим иском в суд (15.07.2021) земельные участки под МКД были сформированы; факт нахождения объектов благоустройства в пределах данных участков подтвержден документально и не опровергнут стороной.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловными основаниями к отмене обжалуемых судебных актов, не установлено.

Принятые решение и постановление основаны на полном и всестороннем исследовании имеющихся в деле доказательств, приняты с соблюдением норм материального и процессуального права, в связи с чем на основании пункта 1 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат оставлению без изменений.

Руководствуясь статьями 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Дальневосточного округа

П О С Т А Н О В И Л :

решение от 03.03.2022, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 14.06.2022 по делу № А59-3881/2021 Арбитражного суда Сахалинской области оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья

С.Н. Новикова

Судьи

М.Ю. Бурлова-Ульянова

С.И. Гребенщиков



Арбитражный суд Сахалинской области

Коммунистический проспект, дом 28, Южно-Сахалинск, 693024,

www.sakhalin.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Южно-Сахалинск

03 марта 2022 года

Дело № А59-3881/2021

Резолютивная часть оглашена 24.02.2022, решение в полном объеме изготовлено 03.03.2022.

Арбитражный суд Сахалинской области в составе судьи Кучкиной С.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Очировой Л.П., с использованием средств аудиозаписи, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

муниципального казенного учреждения городского округа «Город Южно-Сахалинск» «Управление дорожного хозяйства и благоустройства» (ОГРН: 1176501008254, ИНН: 6501294521)

к обществу с ограниченной ответственностью управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок-13» (ОГРН: 1096501001761, ИНН: 6501205659)

третьи лица:

Администрация ГО «Город Южно-Сахалинск»

Департамент землепользования города Южно-Сахалинска

о понуждении включить в состав общедомового имущества многоквартирных жилых домов объектов озеленения и детские игровые площадки,

при участии:

от истца: Рудович С.В. по доверенности от 07.12.2021, диплом

от ответчика: Палютина Я.В. по доверенности от 10.01.2022, диплом

У С Т А Н О В И Л:

муниципальное казенное учреждение городского округа «Город Южно-Сахалинск» «Управление дорожного хозяйства и благоустройства» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Сахалинской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок-13» (далее – ответчик) о возложении обязанности включить в состав общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Южно-Сахалинск, ул. Есенина, 15, 15А, Авиационная, 70, 74, детскую площадку, спортивную площадку, детскую и спортивную площадку, озеленение.

Данное дело передано в производство судьи Пустоваловой Т.П. Исковое заявление принято судом, возбуждено производство по делу №А59-3881/2021.

Определением суда от 14.09.2021 к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены Администрация города Южно-Сахалинска, Департамент землепользования города Южно-Сахалинска.

15.09.2021 ответчиком представлен отзыв, в котором возражал против удовлетворении требования, в том числе указывая на то, что дом по адресу Есенина 15А не находится в управлении ответчика.

Заявлением от 19.10.2021 истец частично отказался от иска в части объектов: рябина – 9 шт., пузыреплодник – 24 шт., кизильник – 96 шт., газон обыкновенный – 935,9 м.2.

07.12.2021 Администрацией города представлен отзыв, исковые требования поддерживают.

Заявлением от 13.12.2021 истец уточнил требования, просит обязать ответчика включить в состав общего имущества собственников помещений многоквартирных домов объекты, расположенные на земельных участка этих многоквартирных домов:

1) многоквартирного жилого дома № 70 по улице Авиационной в городе Южно-Сахалинске – детскую игровую и спортивную площадку в составе: спортивный комплекс WL003; карусель детской игровой площадки 6508; детский игровой комплекс 7806; детское игровое оборудование «Пожарная машина» 5114; детский игровой домик 5010; качалка «Карета» 6136; качели «Гнездо» 6315; качели детской игровой площадки 6302; детский игровой комплекс «Замок» 5510; скамейка 8035; скамейка 8033; скамейка разборная 8003R; урна – 3 шт.; резиновое покрытие (346кв.м.)

2) многоквартирного жилого дома № 74 по улице Авиационной в городе Южно-Сахалинске – детскую игровую и спортивную площадку в составе: карусель детской игровой площадки 6508L; качели детской игровой площадки 6310; детский игровой комплекс T1405; диван-качели (с навесом) 6408; Качалка-балансир «Гномик»; качели 6402; детский игровой домик; элемент благоустройства 4502; спортивный комплекс W0031; детский игровой комплекс 7808; тренажер 7709; тренажер 7710; тренажер 7738; скамейка разборная 8003R (4 шт.); скамейка 8035; скамейка 8033; урна 9031 (6 шт.); резиновое покрытие (390м2);

3) многоквартирного жилого дома № 15 по улице Есенина в городе Южно-Сахалинска – детскую игровую и спортивную площадку в составе:

тренажер 7709; тренажер 7710; тренажер 7738; ограждение 10008 (17 шт.); резиновое покрытие (43 м2); детское игровое оборудование «Кукурузник» 5107; детский игровой комплекс 4201; детский игровой комплекс 4008; ограждение (без стоек) 10017 (14 шт.); стойка ограждения 10020 (15 шт.); резиновое покрытие (81 м2); элемент благоустройства 4014;

3) многоквартирного жилого дома №365 по проспекту Мира в городе Южно-Сахалинске - детскую игровую площадку в составе: качалка-балансир «Морская звезда» 6216; качели детской игровой площадки 6310; детский игровой комплекс К1108; Скамейка 8015; ограждение (без стоек) 10017 (13 шт.); стойка ограждения 10020 (15 шт.); резиновое покрытие (81 м2); элемент благоустройства 4013; элемент благоустройства 4506.

Заявлением от 13.12.2021 истец также отказался от иска в части включения детских площадок и элементов благоустройства в состав имущества собственников многоквартирного дома 15А по ул. Есенина.

31.01.2022 ответчиком представлен отзыв, в котором возражает против удовлетворения требования, указывая, что собственники МКД не принимали решений о включении в состав общего имущества домов заявленного истцом имущества, полагает, что не является надлежащим ответчиком, требования должны быть заявлены к собственникам. Также указывает на отсутствие сведений о качестве оборудования.

Определением от 31.01.2022 рассмотрение дела отложено на 24.02.2022.

Определением от 22.02.2022 дело принято к производству судьи Кучкиной С.В.

В заседании представитель истца ходатайства о частичном отказе от иска поддержала, в остальной части просила удовлетворить требования.

Представитель ответчика возражала против удовлетворения требований.

Третьи лица в судебное заседание не явились, извещены надлежаще в силу ч. 1 ст. 123 АПК РФ. Суд в порядке ст. 156 АПК РФ определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав представителей сторон, изучив материалы дела, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ, имеющиеся в материалах дела доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований. Согласно части 2 статьи 49 АПК РФ истец вправе в арбитражном суде любой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в суде соответствующей инстанции, отказаться от иска полностью или частично.

Арбитражный суд не принимает отказ от иска, если это противоречит закону или нарушает права других лиц (пункт 5 статьи 49 АПК РФ).

Согласно пункту 4 части 1 статьи 150 АПК РФ, арбитражный суд прекращает производство по делу, если установит, что истец отказался от иска и отказ принят арбитражным судом.

В связи с тем, что отказ истца от части исковых требований не противоречит закону, прав других лиц не нарушает, арбитражный суд принимает отказ истца от исковых требований в части требований о понуждении включить в состав общедомового имущества многоквартирных жилых домов объектов озеленения (рябина 9 шт., пузереплодник 24 шт., кизильник 96 шт., газон обыкновенный 935,9 кв.м.), а также о понуждении включить детские площадки и элементы благоустройства в состав общего имущества собственников помещений

многоквартирного дома № 15А по ул.Есенина в городе Южно-Сахалинске, и прекращает производство по делу в этой части.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 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.

Пункт 3.5.11 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, устанавливает, что 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.

В соответствии с подпунктом «в» пункта 3 Правил оказания и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется, в том числе и с учетом наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и

благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома.

В соответствии с п. 2 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Далее — Правила содержания) в состав общего имущества многоквартирного жилого дома входят, в том числе, объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Пунктом 11 Правил содержания предусмотрено, что собственниками жилых помещений многоквартирного дома осуществляется содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Пунктом 42 Правил содержания, предусмотрено, что управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств.

Согласно п. 6 ч. 1 ст. 1 Правил благоустройства территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных решением Городской Думы г. Южно-Сахалинск от 24.06.2015 № 177/12-15-5 (далее Правила благоустройства) объекты благоустройства - территории различного функционального назначения, на которых осуществляется

деятельность по благоустройству, в том числе: детские площадки, спортивные и другие площадки отдыха и досуга.

Частью 3 статьи 4 Правил благоустройства предусмотрено, что благоустройство территории, содержание территории и элементов благоустройства, обеспечиваются юридическими и физическими лицами, осуществляющими эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов, в том числе земельных участков, принадлежащих юридическим и физическим лицам на праве собственности или ином вещном праве, в течение всего времени их эксплуатации, в том числе в период вывода их из эксплуатации.

В силу п. 66 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Таким образом, ответственность за содержание прилегающей территории, в том числе, расположенных на ней детских площадок, возлагается на управляющие организации и лиц, оказывающих услуги при непосредственном управлении многоквартирным домом.

Судом установлено, что управляющей компанией, обслуживающей многоквартирные дома: № 70, 74 по улице Авиационной, № 15 по улице Есенина, № 365 по проспекту Мира, является общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок № 13.

В целях реализации на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» приоритетного проекта «Формирование комфортной

городской среды», паспорт которого утвержден протоколом президиума Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и приоритетным проектам от 21.11.2016 № 10, постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 29.12.2017 № 3612 утверждена муниципальная программа «Формирование современной городской среды на 2018 - 2025 годы» на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее – Программа).

Мероприятия Программы направлены на развитие городской среды городского округа «Город Южно-Сахалинск», а именно: благоустройство общественных территорий городского округа «Город Южно-Сахалинск», благоустройство дворовых территорий многоквартирных жилых домов данного городского округа.

В перечень дополнительных видов работ по благоустройству дворовых территорий многоквартирных домов входило, в том числе устройство детских и (или) спортивных площадок (пункт 2.4.2 Программы).

Как следует из материалов дела, истцом в рамках реализации программы «Формирование комфортной городской среды на 2018-2025 год») (далее – Программа) заключен муниципальный контракт № 027-036-19 от 31.05.2019 года с ООО «Техностройгарант» (подрядчик), по которому подрядчик принял на себя обязательства по выполнению строительно-монтажных работ по объекту: «Капитальный ремонт и ремонт дворовых территорий и проездов к дворовым территориям МКД», в том числе в отношении дворовых территорий домов: № 70, 74 по улице Авиационной, № 15 по улице Есенина, № 365 по проспекту Мира.

В рамках контракта подрядчик работы выполнил, что подтверждается представленной в материалы дела исполнительной документацией, в актах КС-2 отражены работы по благоустройству детских игровых и спортивных площадок по указанным адресам, в том

числе устройство малых архитектурных форм, резиновых покрытий, элементов благоустройства.

Истец полагая, что указанное имущество принадлежит собственникам помещений МКД и входит в состав общего имущества, расположенного на придомовых территориях, направил в адрес ответчика письмо от 08.07.2021 года № 153-027/10 с предложением о включении в состав общего имущества детских и спортивных площадок.

Непринятие ответчиком указанного имущества послужило основанием для обращения истца с настоящим иском в суд.

Постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 29.03.2017 № 895 утверждены:

- Порядок проведения общественного обсуждения проекта мероприятия «Приоритетный проект «Формирование комфортной городской среды» и проекта мероприятия «Приоритетный проект «Формирование современной городской среды» муниципальной программы «Формирование современной городской среды на 2018-2022 годы на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденной постановлением от 29.12.2017 № 3612,
- Порядок предоставления, рассмотрения и оценки предложений заинтересованных лиц о включении в проект мероприятия «Приоритетный проект «Формирование комфортной городской среды».

Согласно Порядку проведения общественного обсуждения проекта мероприятия "Приоритетный проект "Формирование комфортной городской среды" общественные обсуждения проекта мероприятия муниципальной программы могут проводиться в форме, в том числе, общих собраний собственников помещений.

Предметом общественного обсуждения является перечень объектов благоустройства дворовых территорий, а также объектов наиболее посещаемых территорий общего пользования городского округа,

сформированных на основании поступивших в администрацию города Южно-Сахалинска обращений граждан, организаций, в том числе:

- тип оборудования, малых архитектурных форм, включая определение их функционального назначения, габаритов, стилового решения, материалов;

- тип покрытия с учетом функционального зонирования дворовой территории, муниципальной территории общего пользования;

- тип озеленения, освещения;

- дизайн-проект дворовой территории, наиболее посещаемой территории общего пользования.

В соответствии с Порядком предоставления, рассмотрения и оценки предложений заинтересованных лиц о включении в проект мероприятия "Приоритетный проект «Формирование комфортной городской среды» предложения о рассмотрении и оценки предложений заинтересованных лиц о включении в мероприятие муниципальной программы дворовых территорий многоквартирных домов подаются уполномоченными собственниками помещений в многоквартирных домах, собственниками каждого здания и сооружения, образующих дворовую территорию.

Необходимыми условиями для включения в проект мероприятия муниципальной программы являются протоколы общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение собственников каждого здания и сооружения, образующих дворовую территорию, содержащее согласие:

- на участие в мероприятии муниципальной программы;

- на определение лица, уполномоченного на подачу заявки на участие в отборе;

- на определение уполномоченных лиц из числа собственников помещений, зданий и сооружений для участия в обследовании дворовой территории, приемке выполненных работ по благоустройству дворовой

территории, в том числе подписании соответствующих актов приемки выполненных работ.

Результатом работы комиссии является принятие решения, в том числе, об одобрении предложения и включении дворовой территории в мероприятие муниципальной программы.

Дизайн-проект выносится на общественное обсуждение с заинтересованными лицами, которое проводится в форме, в том числе, общих собраний собственников помещений.

Результатом общественного обсуждения является протокол, содержащий:

- перечень работ по благоустройству дворовой территории, сформированный исходя из минимального перечня работ по благоустройству;

- перечень работ по благоустройству дворовой территории, сформированный исходя из дополнительного перечня работ по благоустройству (в случае принятия такого решения заинтересованными лицами);

- информацию о форме и доле трудового и (или) финансового участия заинтересованных лиц в реализации мероприятий по благоустройству дворовой территории;

- условие о включении в состав общего имущества в многоквартирном доме оборудования, иных материальных объектов, установленных на дворовой территории в результате реализации мероприятий по ее благоустройству, в целях осуществления последующего содержания указанных объектов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- сведения о представителе (представителях) заинтересованных лиц, уполномоченных на представление предложений, согласование дизайн-проекта благоустройства дворовой территории, а также на участие в

контроле, в том числе промежуточном, и приемке работ по благоустройству дворовой территории.

В материалы дела представлены протоколы общих собраний собственником помещений: от 29.01.2019 - дома № 365 по пр. Мира, дома № 15 по ул. Есенина, № 70 по ул. Авиационной; от 25.01.2019 - дома № 74 по ул. Авиационной, то есть составленные до принятия спорного имущества по КС-актам истцом в качестве результата выполненных подрядных работ по муниципальному контракта (до установки объектов), в котором собственники, принимавшие участие в собрании приняли решения:

- об участии собственников многоквартирного дома в муниципальной программе «Формирование современной городской среды на 2018-2022 годы» по вопросу благоустройства дворовой территории,

- об утверждении работ по благоустройству дворовой территории, сформированных исходя из минимального перечня работ по благоустройству : ремонт дворовых проездов, обеспечение освещения дворовых территорий, установка скамеек, урн),

- об утверждении работ по благоустройству дворовой территории, сформированных исходя из дополнительного перечня работ по благоустройству в рамках муниципальной программы: оборудование детских и (или) спортивных площадок, оборудование автомобильных парковок, озеленение территорий,

- о включении в состав общего имущества МКД оборудования, иных материальных объектов, установленных на дворовой территории в результате реализации мероприятия по ее благоустройству в целях последующего содержания указанных объектов.

Указанные решения приняты большинством участвующих в общих собраниях собственников лиц.

В соответствии со ст. ст. ст. 44, 45, 46 ЖК РФ о том, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится 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 (п. 2.1); общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов; решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, при наличии кворума на собрании (50% собственников) решение считается принятым большинством участников собрания.

Судом установлено, что спорное оборудование установлено на придомовых территориях спорных МКД, что подтверждено актами комиссионного обследования с приложением фотоматериалов.

В силу статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 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.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), в состав общего имущества включаются, в том числе, объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома.

Согласно подпунктам "ж", "е" пункта 2 Правил N 491 в состав общего имущества включаются детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом; земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

При этом согласно пункту 1 Правил N 491 в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме.

Согласно публичной кадастровой карте земельные участки под спорными МКД поставлены на кадастровый учет, то есть сформированы.

Из приведенных норм права следует, что элементы благоустройства должны размещаться на земельном участке, который принадлежит собственникам помещений МКД, при условии получения разрешения общего собрания собственников помещений МКД на такое использование земельного участка, что имело место в рассматриваемом споре.

Доводы ответчика о ненадлежащем ответчике по делу, а также необходимости участия в деле собственников помещений МКД ошибочны в силу следующего.

Так, из предмета и основания иска следует направленность воли истца - понуждение ответчика к совершению определенных действий.

В подп. 1 п. 3 ст. 162 ЖК РФ установлено, что управляющие компании обязаны указывать приобретенное собственниками имущество в договоре управления и иным образом учесть его документально.

В отсутствие таких действий нарушаются права третьих лиц - собственников помещений дома, в отношении которых ответчик, являясь обязанным лицом по содержанию и текущему ремонту общего имущества, и права истца, который не имеет правомочий по содержанию имущества, однако вынужден учитывать его на своем балансе.

Следовательно, принятие судом решения о правах и обязанностях управляющей компании соответствует предмету его профессиональной деятельности.

Довод ответчика о том, что общим собранием собственников решение о включении конкретных объектов в состав имущества не принималось, суд отклоняет, так как детские и спортивные площадки, а также иные элементы благоустройства, находящиеся на земельных участках, сформированных под многоквартирными домами, являются общим имуществом собственников помещений данных многоквартирных домов в силу закона, независимо от наличия соответствующего решения и волеизъявления собственников.

В опровержении доводов ответчика о несоответствии спорных объектов установленным нормам и правилам, в том числе относительно их безопасности, истцом представлены паспорта на объекты и сертификат соответствия (на покрытие). Вместе с тем, необходимо учитывать, что необходимость указанной документации для передачи объектов не установлена.

С учетом изложенного, суд удовлетворяет иск.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ государственная пошлина за рассмотрение настоящего дела взыскивается с ответчика в федеральный бюджет.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче иных исковых заявлений неимущественного характера, в том числе заявления о признании права, заявления о присуждении к исполнению обязанности в натуре, подлежит уплате государственная пошлина в размере 6 000 рублей.

В соответствии с пунктом 22 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2014 № 46 "О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах", если в заявлении, поданном в арбитражный суд, объединено несколько взаимосвязанных требований неимущественного характера, то по смыслу подпункта 1 пункта 1 статьи 333.22 НК РФ уплачивается государственная пошлина за каждое самостоятельное требование.

Руководствуясь статьями 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Принять отказ истца от иска в части требований о понуждении включить в состав общедомового имущества многоквартирных жилых домов объектов озеленения (рябина 9 шт., пузереплодник 24 шт., кизильник 96 шт., газон обыкновенный 935,9 кв.м.), а также о понуждении включить детские площадки и элементы благоустройства в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № 15А по ул.Есенина в городе Южно-Сахалинске, прекратив производство по делу в этой части.

Иск удовлетворить.

Обязать общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок № 13» включить в состав общего имущества собственников помещений многоквартирных домов

объекты, расположенные на земельных участка этих многоквартирных домов:

- 1) многоквартирного жилого дома № 70 по улице Авиационной в городе Южно-Сахалинске – детскую игровую и спортивную площадку в составе: спортивный комплекс WL003; карусель детской игровой площадки 6508; детский игровой комплекс 7806; детское игровое оборудование «Пожарная машина» 5114; детский игровой домик 5010; качалка «Карета» 6136; качели «Гнездо» 6315; качели детской игровой площадки 6302; детский игровой комплекс «Замок» 5510; скамейка 8035; скамейка 8033; скамейка разборная 8003R; урна – 3 шт.; резиновое покрытие (346кв.м.)
- 2) многоквартирного жилого дома № 74 по улице Авиационной в городе Южно-Сахалинске – детскую игровую и спортивную площадку в составе: карусель детской игровой площадки 6508L; качели детской игровой площадки 6310; детский игровой комплекс T1405; диван-качели (с навесом) 6408; Качалка-балансир «Гномик»; качели 6402; детский игровой домик; элемент благоустройства 4502; спортивный комплекс W0031; детский игровой комплекс 7808; тренажер 7709; тренажер 7710; тренажер 7738; скамейка разборная 8003R (4 шт.); скамейка 8035; скамейка 8033; урна 9031 (6 шт.); резиновое покрытие (390м2);
- 3) многоквартирного жилого дома № 15 по улице Есенина в городе Южно-Сахалинска – детскую игровую и спортивную площадку в составе: тренажер 7709; тренажер 7710; тренажер 7738; ограждение 10008 (17 шт); резиновое покрытие (43 м2); детское игровое оборудование «Кукурузник» 5107; детский игровой комплекс 4201; детский игровой комплекс 4008; ограждение (без стоек) 10017 (14 шт.); стойка ограждения 10020 (15 шт.); резиновое покрытие (81 м2); элемент благоустройства 4014;
- 3) многоквартирного жилого дома №365 по проспекту Мира в городе Южно-Сахалинске - детскую игровую площадку в составе: качалка-

балансир «Морская звезда» 6216; качели детской игровой площадки 6310; детский игровой комплекс K1108; Скамейка 8015; ограждение (без стоек) 10017 (13 шт.); стойка ограждения 10020 (15 шт.); резиновое покрытие (81 м2); элемент благоустройства 4013; элемент благоустройства 4506.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок-13» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 24 000 рублей.

Решение суда может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Пятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его изготовления в полном объеме путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Сахалинской области.

Судья

С.В. Кучкина

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 18.01.2022 19:39:45
Кому выдана Кучкина Светлана Валерьевна