



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

664025, г. Иркутск, бульвар Гагарина, д. 70, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99.
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, д. 36А, 664011, Иркутск;
тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761.
E-mail: <http://www.irkutsk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Иркутск

Дело № А19-1178/2018

26.08.2019

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 19.08.2019.

Решение суда в полном объеме изготовлено 26.08.2019.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Пенюшова Е.С., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Макаровой Н.А., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя КОРОЛЬКОВА АЛЕКСАНДРА НИКОЛАЕВИЧА (ОГРНИП 306381105800012, ИНН 381100546122, адрес: поселок Молодежный)

к товариществу собственников недвижимости "МОЛОДЕЖНОЕ" (ОГРН 1023802456303, ИНН 3827005385, адрес: 664038, Иркутская область, Иркутский район, поселок Молодежный, улица Солнечная, дом 3)

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Министерство имущественных отношений Иркутской области (ОГРН 1083808003564, ИНН 3808174613, адрес: 664007, область Иркутская, город Иркутск, улица Карла Либкнехта, дом 47), Администрация молодежного муниципального образования-администрация сельского поселения (ОГРН 1053827058603, ИНН 3827020552, адрес: 664038, область Иркутская, район Иркутский, поселок Молодежный, дом 7),

об обязанности демонтировать шлагбаумы, устранить препятствия в пользовании водопроводным колодцем, об обязанности восстановить водоснабжение, об обязанности обеспечить доступ к сетям водопровода, о взыскании 850 005 рублей,

при участии в судебном заседании

от истца: Тихомиров Ю.Г., паспорт, доверенность;

от ответчика: Волошина Н.Л., паспорт, доверенность;

от третьих лиц: не явились, извещены надлежащим образом;

в судебном заседании на основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) объявлялся перерыв с 12.08.2019 по 19.08.2019;

установил:

индивидуальный предприниматель КОРОЛЬКОВ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ (далее – ИП Кротьков А.Н.) обратился в Арбитражный суд Иркутской области с иском заявлением, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, к товариществу собственников недвижимости "МОЛОДЕЖНОЕ" (далее – ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ") с требованиями:

- об обязанности снести (полностью разобрать) самовольно установленные технические средства - шлагбаумы в количестве четырех штук, расположенные на автомобильной дороге общего пользования по улице Солнечная, которая расположена на земельном участке с кадастровым номером 38:06:140709:577, за счет средств ответчика; в случае неисполнения указанного требования ответчиком разрешить истцу демонтировать (снести) установленные шлагбаумы, обязать ответчика компенсировать все понесенные истцом расходы, связанные с демонтажем (сносом) шлагбаумов;

- об обязанности устранить препятствия в свободном доступе и пользовании водопроводным колодцем и водопроводными сетями истца путем переноса проезжей части дороги с участка, занятого водопроводным колодцем;

- об обязанности восстановить водоснабжение принадлежащего истцу нежилого здания, путем проведения ремонта водопроводных сетей;

- о взыскании материального ущерба в размере 850 005 рублей.

Уточнения исковых требований приняты судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

Определением суда от 29.05.2018 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, АДМИНИСТРАЦИЮ МОЛОДЕЖНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ- АДМИНИСТРАЦИЮ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.

Истец в судебном заседании заявленные требования поддержал, указав, что в результате неправомερных действий ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" по расширению проезжей части на въезде/выезде поселка Молодежный по улице Солнечная, истец лишен возможности доступа к водопроводному колодцу, являющемуся собственностью последнего, в том числе в части эксплуатации и проведения ремонтных работ, в результате чего в здании, являющемся собственностью истца отсутствует водоснабжение. В результате принятия решения о закрытии периметра поселка ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" и установления шлагбаумов на въезд/выезд на территорию поселка нарушены права истца на беспрепятственный доступ к

объектам недвижимого имущества, находящимся в собственности истцу, в том числе арендаторам нежилых помещений в спорных объектах недвижимости. Ввиду закрытия свободного проезда на территорию ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" в результате установки спорных шлагбаумов, препятствующих проезду автотранспорта арендаторов и потенциальных клиентов, ИП Крельковым А.Н. с рядом арендаторов расторгнуты досрочно договоры аренды нежилых помещений, что привело к недополученному доходу, на который предприниматель рассчитывал.

В судебном заседании истцом, не возражая по существу в отношении выводов эксперта, изложенных в экспертном заключении экспертов ООО "СИБРЕГИОНЭКСПЕРТ+" Гигиной И.В., Комарова М.И., заявлено ходатайство о назначении судебной строительно-технической экспертизы, проведение которой просил поручить эксперту Автономной некоммерческой организации «Сибирский центр судебных экспертиз и исследований»; на разрешение эксперта просил поставить следующие вопросы:

1. Определить причины отсутствия водоснабжения в административном здании, расположенном на земельном участке по адресу: Иркутская область, Иркутский район, поселок Молодежный, улица Солнечная, 1, земельный участок с кадастровым номером 38:06:140709:2213?

2. Определить, является ли спорный колодец, расположенный на существующем проезде по улице Солнечная в поселке Молодежный Иркутской области Иркутского района, смотровым или водопроводным колодцем?

3. Существуют ли какие-либо препятствия для использования или обслуживания данного спорного колодца или препятствия для обслуживания и ремонта сети водопровода, проходящего по данному спорному колодцу и обслуживающего здание, расположенное на земельном участке по адресу: Иркутская область, Иркутский район, поселок Молодежный, улица Солнечная, 1, земельный участок с кадастровым номером 38:06:140709:2213?

4. Возможен ли доступ к спорному колодцу и сети водопровода для целей осмотра, ремонта или обслуживания, в том числе для работ по очистке колодца от находящегося в нем строительного мусора, без перекрытия существующего выезда из п. Молодежный?

5. Существует ли возможность организации движения транспортных средств в обход, в случае проведения вышеуказанных работ?

6. Провести анализ безопасного проведения вышеуказанных работ в ночное время?

Ответчик исковые требования не признал, в отзыве на исковое заявление пояснил, что решение о закрытии периметра ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" принято в период, когда

председателем правления ТСН являлся Крольков А.Н. (истец по настоящему делу). Вопросы о закрытии периметра поселка путем установки шлагбаумов, и расширении проезжей части приняты на общем собрании членов товарищества в 2016 году, что свидетельствует о правомерности действий ответчика в указанной части, истцом же в обоснование исковых требований не представлено надлежащих доказательств чинения препятствий в пользовании водопроводным колодцем, как не представлено и доказательств причинения ущерба в результате действий товарищества.

Ответчик по заявленному истцом ходатайству о назначении по настоящему делу дополнительной экспертизы возражал, указав, что часть вопросов (1, 2, 3 вопросы), предложенных истцом в целях постановки перед экспертом идентичны вопросам, поставленным на разрешение эксперта в рамках проведения судебной экспертизы на основании определения суда от 04.09.2018. Вопросы 4, 5, 6, по мнению ответчика, носят правовой характер и не подлежат постановке перед экспертом. Ответчик заявил, что ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" имеет возможность на период проведения работ по ремонту, осмотру, в том числе очистке спорного колодца по заявлению заинтересованной стороны изменить режим движения транспорта и работы шлагбаумов на въезд/выезд.

Третьи лица в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения спора извещены надлежащим образом в порядке статей 121-123 АПК РФ, отзывы на иск не представили.

Судебные акты, выносимые по рассматриваемому делу, опубликованы на официальном портале арбитражных судов «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru/>) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Рассмотрев ходатайство истца о назначении по делу дополнительной судебной строительно-технической экспертизы, суд не усматривает оснований для удовлетворения указанного ходатайства ввиду следующего.

Частью 1 статьи 82 АПК РФ предусмотрено, что для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

В соответствии с частью 1 статьи 87 АПК РФ, при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

Согласно части 2 статьи 87 АПК РФ повторная экспертиза может быть назначена судом в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта.

Заявляя ходатайство о назначении по настоящему делу судебной строительно-технической экспертизы, истец в обоснование данного ходатайства указал на необходимость разрешения вопросов, требующих специальных познаний с целью установления обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения настоящего спора, а именно:

- причин отсутствия водоснабжения строящегося административного здания по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Молодежный, ул. Солнечная, 1;
- факта чинения ответчиком препятствий в пользовании спорным колодцем, расположенным на проезде по ул. Солнечная, в п. Молодежный, Иркутского района Иркутской области;
- факта и причин невозможности использования спорного водопроводного колодца на проезде по улице Солнечная.

По смыслу статей 64, 82 АПК РФ экспертиза является одним из доказательств по делу и назначается при отсутствии в материалах дела иных доказательств, не позволяющих установить или проверить обстоятельства, на которых сторона основывает свои доводы, возражения и при необходимости обладания специальными познаниями для оценки доказательств. Исходя из абзаца 2 пункта 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", вопросы права и правовых последствий оценки доказательств не могут быть поставлены перед экспертом.

В рассматриваемом случае, вопросы, сформулированные истцом для постановки перед экспертом, в частности вопросы с 1 по 3, идентичны вопросам, которые поставлены перед экспертом при назначении экспертного исследования на основании определения суда от 04.09.2018 и по данным вопросам сформулированы выводы эксперта в заключении экспертов № 161.

Вопросы относительно определения: возможности доступа к спорному колодцу и сети водопровода для целей осмотра, ремонта или обслуживания, в том числе для работ по очистке колодца от находящегося в нем строительного мусора, без перекрытия существующего выезда из поселка Молодежный; возможности организации движения транспортных средств в обход, в случае проведения указанных работ; относительно организации проведения работ в ночное время носят исключительно правовой характер, не

требуют каких-либо специальных познаний, выяснение указанных вопросов находится в компетенции суда, рассматривающего дело.

При этом из заявления ответчика следует, что ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" имеет возможность на период проведения работ по ремонту, осмотру, в том числе очистке спорного колодца по заявлению заинтересованной стороны изменить режим движения транспорта и работы шлагбаумов на въезд/выезд, поскольку данные вопросы отнесены к компетенции правления товарищества.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что ходатайство о назначении экспертизы является необоснованным и удовлетворению не подлежит.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей истца и ответчика, суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 38:06:140709:577, площадью 297 445 кв.м (30,427 га), адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Иркутский район, п. Молодежный, категория земель: земли населенных пунктов, предоставлен ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" (ранее – жилищно-строительное товарищество "МОЛОДЕЖНОЕ"; товарищество собственников жилья "МОЛОДЕЖНОЕ") на основании постановления мэра Иркутского района № 503 от 30.07.1996 «Об утверждении материалов инвентаризации ЖСТ "МОЛОДЕЖНОЕ"», государственного акта «На право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей» № 7506-8054 для жилищного строительства.

Постановлением мэра Иркутского районного муниципального образования № 4262 от 10.06.2009 «Об уточнении разрешенного использования земельного участка предоставленного товариществу собственников жилья» уточнено разрешенное использование земельного участка - вместо слов «земли общего пользования» следует читать «под строительство эксплуатацию автомобильных дорог, линий электропередач, трансформаторных подстанций, водопроводов».

Право постоянного бессрочного пользования на земельный участок площадью 297 445 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство эксплуатацию автомобильных дорог, линий электропередач, трансформаторных подстанций, водопроводов, кадастровый номер 38:06:140709:577 зарегистрировано ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" в установленном законом порядке 27.07.2009, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации 38-38-01/051/2009-228 и выдано свидетельство о государственной регистрации права от 27.07.2009 (вид права: постоянное (бессрочное) пользование).

Из искового заявления следует, что ИП Крольков А.Н. является правообладателем (собственником) земельных участков, расположенных по адресам: Иркутский район, п. Молодежный, ул. Солнечная, 1, 1В, ул. Солнечная, 3, ул. Зеленая, 27 (кадастровые номера: 38:06:140709:2213 площадью 5262 кв.м; 38:06:140709:1860 площадью 179 кв.м, 38:06:140709:2115 площадью 2060 кв.м).

В границах земельного участка с кадастровым номером 38:06:140709:2115 площадью 2060 кв.м, по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Молодежный, ул. Солнечная, 3, расположено нежилое административное трехэтажное здание площадью 893,1 кв.м (свидетельство о государственной регистрации права от 29.03.10 серия 38 АД № 157835); в границах земельного участка с кадастровым номером 38:06:140709:2213 площадью 5262 кв.м по адресу Иркутская область, Иркутский район, п. Молодежный, ул. Солнечная, 1, расположено нежилое четырехэтажное здание торгово-развлекательного центра.

Из пояснения истца следует, что по инициативе правления ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" на земельном участке с кадастровым номером 38:06:140709:577, в начале улицы Солнечная поселка Молодежный Иркутского района, установлено 4 автоматических шлагбаума, значительно расширена и огорожена проезжая часть дороги, установлен с использованием шлагбаумов пропускной режим, тем самым ограничен свободный и беспрепятственный проезд автотранспортных средств, в том числе подъезд транспорта к зданиям, правообладателем которых является ИП Крольков А.Н.

По мнению истца, ответчиком незаконно установлены шлагбаумы на дороге общего пользования, чем нарушены права и законные интересы предпринимателя, ограничены в свободном доступе лица, являющиеся арендаторами нежилых помещений в объектах недвижимости истца, данные обстоятельства создают угрозу безопасности дорожного движения и препятствуют свободному проезду специализированных транспортных средств.

На земельном участке, расположенном по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Молодежный, ул. Солнечная, 1, возведен объект капитального строительства - нежилое четырехэтажное здание торгово-развлекательного центра (ТРЦ «Мир»).

На основании обращения ИП Кролькова А.Н. ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" (ранее – ТСЖ "МОЛОДЕЖНОЕ") предпринимателю выданы технические условия от 16.02.2004 на подключение торгово-развлекательного центра к сети водопровода от источника водоснабжения.

В соответствии с техническими условиями от 16.02.2004 ИП Крольковым А.Н на обочине дороги по улице Солнечная установлены два водопроводных колодца, один на магистральном трубопроводе, второй - перед строящимся зданием, на концевом участке водопровода.

Согласно указанным техническим условиям, границей ответственности считается участок водопровода от места врезки принадлежащей предпринимателю водопроводной сети в квартальный водопровод, находящейся в колодце присоединения, по улице Солнечная, на въезде в ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" до нежилого здания торгово-развлекательного центра.

Как указал истец, водопроводные колодцы установлены для присоединения к водопроводу по улице Солнечная, поселка Молодежный. По колодцам проходит граница раздела ответственности между предпринимателем и товариществом. Согласно позиции истца, при производстве работ по установке шлагбаумов и расширению проезжей части дороги правление ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" должно предусмотреть наличие правомерно установленных колодцев на проезжей части дороги. По мнению истца, из-за неправомерных действий ответчика возникла неисправность сетей водопровода.

В адрес ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" 20.12.2017 ИП Крольковым А.Н. направлена претензия (вх. № 473 от 20.12.2017) с требованием устранить существующие нарушения прав. Требования истца до настоящего времени ответчиком не исполнены.

Ввиду ограничения беспрепятственного доступа на территорию ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ", истцу как лицу, осуществляющему предпринимательскую деятельность (одним из основных видов деятельности является сдача недвижимого имущества в аренду) причинен материальный ущерб в виде неполученных доходов в связи с досрочным расторжением договоров аренды недвижимого имущества по инициативе арендаторов нежилых помещений в нежилом административном (офисном) трехэтажном здании по адресу Иркутская область, Иркутский район, п. Молодежный, ул. Солнечная, 3.

Приведенные обстоятельства явились основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ", оспаривая предъявленные требования, указало, что решение о закрытии территории товарищества путем строительства здания контроль-пропускного пункта (КПП) и ворот на въезде в ТСЖ "МОЛОДЕЖНОЕ" по улице Солнечная принято общим собранием членов ТСН (ТСЖ) в 2004 году, при этом председателем правления товарищества в указанный период являлся Крольков А.Н. Решение об установке спорных шлагбаумов и расширения проезжей части принято на заседании правления ТСН в 2016 году.

По мнению ответчика, истцом не доказаны и не подтверждены документально как факты чинения препятствий предпринимателю (арендаторам нежилых помещений) товариществом в доступе на территорию поселка, отсутствие возможности доступа и проведения ремонтных работ водопроводного колодца, так не доказан и тот факт, что в результате действий ответчика истцу причинен материальный ущерб, следовательно, оснований для предъявления соответствующих требований у истца не имеется.

Оценив представленные доказательства каждое в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ, заслушав доводы и пояснения сторон, суд приходит к следующим выводам.

Ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности по рассматриваемым исковым требованиям.

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (статья 195 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Статьей 196 ГК РФ предусмотрен трехгодичный срок исковой давности (срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено).

В силу статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Согласно пункту 2 статьи 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 49 постановления от 29.04.2010 Пленума Верховного суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - постановление Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22) в силу статьи 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом.

При таких обстоятельствах заявление ответчика о пропуске срока исковой давности подлежит отклонению, дело подлежит рассмотрению по существу.

В соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Истец, заявляя о наличии на стороне предпринимателя убытков, ссылается на неправомерные действия ответчика по установке шлагбаумов, ограничивающих свободный проезд и проход к зданиям, правообладателем которых является предприниматель, выразившихся в отказе арендаторов нежилых помещений в данных зданиях от договоров аренды, ввиду чего истцом досрочно расторгнуты договоры аренды нежилых помещений и не получен доход от сдачи данного имущества аренду, за время, на которое истец рассчитывал.

В соответствии со статьей 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 положениям статьи 123.13. ГК РФ товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества (пункт 1). Имущество общего пользования в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если иное не предусмотрено законом (пункт 3).

По пункту 2 статьи 123.14. ГК РФ в товариществе собственников недвижимости создаются единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление).

В соответствии с пунктом 10.3.1 Устава ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" общее руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

Как установлено судом, право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок площадью 297 445 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство эксплуатацию автомобильных дорог, линий электропередач, трансформаторных подстанций, водопроводов, кадастровый номер 38:06:140709:577 зарегистрировано ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" в установленном законом порядке 27.07.2009.

Указанный земельный участок предоставлен ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" (ранее – жилищно-строительное товарищество "МОЛОДЕЖНОЕ"; товарищество собственников жилья "МОЛОДЕЖНОЕ") на основании постановления мэра Иркутского района № 503

от 30.07.1996 «Об утверждении материалов инвентаризации ЖСТ "МОЛОДЕЖНОЕ"», государственного акта «На право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей» № 7506-8054 для жилищного строительства; постановлением мэра Иркутского районного муниципального образования № 4262 от 10.06.2009 «Об уточнении разрешенного использования земельного участка предоставленного товариществу собственников жилья» уточнено разрешенное использование земельного участка - вместо слов «земли общего пользования» следует читать «под строительство эксплуатацию автомобильных дорог, линий электропередач, трансформаторных подстанций, водопроводов», данный земельный участок в силу правил статьи 123.13 ГК РФ относится к имуществу общего пользования ТСН.

Ответчик в отзыве на исковое заявление, оспаривая предъявленные требования, указал, что из доклада председателя правления ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" (ранее ТСЖ «Молодежное») Королькова А.Н. за 2003 год следует, что в план развития товарищества на 2004 год включен, в том числе план по строительству контрольно-пропускного пункта (КПП) и ворот на въезде в товарищество по ул. Солнечная (раздел IV - обустройство контрольно-пропускного пункта на сумму 825 000 рублей, из которых: строительство здания КПП и шлагбаума на сумму 240 000 рублей; строительство ограждения поселка с устройством 4-х ворот на сумму 200 000 рублей; содержание КПП (7 месяцев) в размере 385 000 рублей).

Из отчета правления ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" (ранее ТСЖ «Молодежное») по итогам выполнения финансово - хозяйственного плана за 2004 год следует, что произведено обустройству контрольно-пропускного пункта. Также данные о строительстве КПП и установке шлагбаумов представлены председателем правления ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" (ранее - ТСЖ «Молодежное») Корольковым А.Н. на общем собрании 12.03.2005 (т.1 л.д. 122-152) .

В соответствии с представленными в материалы дела доказательствами, в том числе: выпиской из протокола общего отчетного собрания ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" (ранее ТСЖ «Молодежное») от 16.04.2016, проведенного в форме очного собрания (при наличии кворума) утвержден план мероприятий по ограничению доступа посторонних лиц на земельный участок товарищества (мероприятия «по закрытию поселка»), в том числе: ограждение земельного участка по всему периметру забором; установка временных сооружений; реконструкция существующих шлагбаумов на въезде в поселок по ул. Солнечная и установка новых шлагбаумов; усиление охраны поселка; запрет на использование дорог и въезд в поселок для грузового транспорта лиц, не являющихся членами ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" (ранее ТСЖ «Молодежное»); протоколами заседания

правления ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" № 6 от 03.08.2016, № 8 от 05.10.2016, № 9 от 02.11.2016, № 1 от 18.01.2017, согласно которым на заседании правления товарищества приняты решения об организации проезда на территорию поселка.

Указанные решение общего собрания членов ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" (ранее ТСЖ «Молодежное»), протоколы заседания правления в установленном законом порядке предпринимателем не оспорены, доказательства признания, как решений общих собраний, так и решений правления товарищества недействительными, в нарушение части 1 статьи 65 АПК РФ в материалы дела истцом не представлены, на наличие пороков влекущих недействительность данных решений в отсутствие самостоятельного иска, истцом не указано.

При таких обстоятельствах, суд полагает правомерными действия ответчика по закрытию территории ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" и установке спорных шлагбаумов, доказательства того, что именно в результате неправомерных действий ответчика истцу причинены убытки в виде недополученных доходов от сдачи имущества в аренду, материалы дела не содержат, как не содержат и доказательств наличия какого-либо нарушения прав истца действиями ответчика по установке спорных шлагбаумов.

Истец осуществляет предпринимательскую деятельность, получая доход от сдачи имущества в аренду, с учетом специфики территориального расположения административных зданий, помещения в которых предназначены для сдачи в аренду (территория ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" является закрытой с 2004-2005 годов (установка ворот на въезде в поселок, организация контрольно-пропускного пункта на основании предложения самого предпринимателя, являвшегося председателем правления товарищества), при заключении договоров аренды, как предприниматель, так и его контрагенты, осведомлены о наличии ограниченного прохода/проезда по территории товарищества, что между тем не повлияло на факт принятия соответствующих договорных обязательств.

Несмотря на наличие представленных в материалы дела претензий со стороны арендаторов в адрес предпринимателя, прийти к выводу о наличии на стороне ИП Кролькова А.Н. убытков, обусловленных неправомерными действиями ответчика не представляется возможным, поскольку основанием для расторжения договоров могут служить иные обстоятельства не связанные с фактом установления спорных шлагбаумов, в силу самого характера осуществляемой истцом коммерческой (предпринимательской) деятельности (пункт 3 статьи 2 ГК РФ).

Таким образом, из приведенных фактических обстоятельств дела, суд не усматривает оснований для удовлетворения требований истца о взыскании с товарищества убытков,

исковое заявление в указанной части является необоснованным и удовлетворению не подлежит.

Истцом заявлены требования:

- об обязанности снести (полностью разобрать) самовольно установленные технические средства - шлагбаумы в количестве четырех штук, расположенные на автомобильной дороге общего пользования по улице Солнечная, которая расположена на земельном участке с кадастровым номером 38:06:140709:577, за счет средств ответчика; в случае неисполнения указанного требования ответчиком разрешить истцу демонтировать (снести) установленные шлагбаумы, обязать ответчика компенсировать все понесенные истцом расходы, связанные с демонтажем (сносом) шлагбаумов;

- об обязанности устранить препятствия в свободном доступе и пользовании водопроводным колодцем и водопроводными сетями истца путем переноса проезжей части дороги с участка, занятого водопроводным колодцем;

- об обязанности восстановить водоснабжение принадлежащего истцу нежилого здания, путем проведения ремонта водопроводных сетей.

Рассмотрев иск ИП Крелькова А.Н. в указанной части, суд не находит оснований для его удовлетворения ввиду следующего.

Одним из способов защиты гражданских прав являются восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (статья 12 ГК РФ).

В соответствии со статьей 304 ГК РФ собственник, а с учетом статьи 305 ГК РФ и иной законный владелец, 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 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22) разъясняется, что применяя статью 304 ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее. В силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений 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 законного владения. Такой иск

подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика. Иск об устранении нарушений права, не связанного 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.

Исходя из положений статьи 304 ГК РФ, разъяснений, приведенных в Постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 в предмет доказывания по спору об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения (по негаторному иску) входят следующие обстоятельства: наличие (отсутствие) права собственности или иного вещного права либо титульного владения; наличие (отсутствие) фактов нарушений указанных прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В пункте 47 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 указано, что удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

Таким образом, негаторный иск может быть удовлетворен при доказанности следующих обстоятельств: наличия у истца права собственности или иного вещного права, наличия у истца препятствий в осуществлении прав собственности, а также обстоятельств, свидетельствующих о том, что именно ответчиком чинятся препятствия в использовании собственником имущества, не соединенные с лишением владения.

Как установлено судом в ходе судебного разбирательства, ответчиком правомерно на основании действующих решений общего собрания собственников недвижимости и собраний правления товарищества произведена установка шлагбаумов; на территории поселка действуют правила проезда грузового автотранспорта (положение о проезде грузового автотранспорта и строительной техники по автомобильным дорогам территории землепользования ТСЖ «Молодежное», утвержденное решением правления ТСЖ «Молодежное», протокол № 20 от 20.05.2015).

Обосновывая иски о сносе самовольно установленных технических средств – шлагбаумов, истец ссылается на правила статьи 5 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", статьи 262 ГК РФ, статей 60, 85 Земельного Кодекса Российской Федерации, полагая, что ответчик не вправе принимать решений о введении ограничений (запрета) проезда транспортных средств, в том числе путем установки

шлагбаумов на автомобильной дороге по улице Солнечная, которая расположена на земельном участке с кадастровым номером 38:06:140709:577, так как, по мнению истца, данная автомобильная дорога является дорогой общего пользования.

Исследовав и оценив имеющийся в материалах настоящего дела доказательств по правилам статьи 71 АПК РФ, суд находит данный довод истца ошибочным, поскольку земельный участок с кадастровым номером 38:06:140709:577 предоставлен ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" (ранее – жилищно-строительное товарищество "МОЛОДЕЖНОЕ"; товарищество собственников жилья "МОЛОДЕЖНОЕ") на основании постановления мэра Иркутского района № 503 от 30.07.1996 «Об утверждении материалов инвентаризации ЖСТ "МОЛОДЕЖНОЕ"», государственного акта «На право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей» № 7506-8054 для жилищного строительства; постановлением мэра Иркутского районного муниципального образования № 4262 от 10.06.2009 «Об уточнении разрешенного использования земельного участка предоставленного товариществу собственников жилья» уточнено разрешенное использование земельного участка - вместо слов «земли общего пользования» следует читать «под строительство эксплуатацию автомобильных дорог, линий электропередач, трансформаторных подстанций, водопроводов», данный земельный участок в силу правил статьи 123.13. ГК РФ относится к имуществу общего пользования ТСН и не является автомобильной дорогой общего пользования, а является частью указанного земельного участка, покрытой асфальто-битумным замощением и предназначенной для обеспечения проезда транспортных средств на территорию ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ", сведений о государственной регистрации данного объекта в качестве линейного объекта «автомобильная дорога общего пользования» материалы дела не содержат.

Строительство и обустройства спорного проезда обусловлено разрешенным использованием указанного земельного участка, правообладателем которого выступает ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ", следовательно, правовых оснований для отнесения спорной части земельного участка к автомобильным дорогам общего пользования и применения к правоотношениям сторон положений Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" у суда не имеется.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу об отсутствии в материалах дела доказательств чинения ответчиком истцу препятствий в пользовании недвижимым имуществом, расположенным на территории ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" и являющимся собственностью предпринимателя.

При таких обстоятельствах, требование предпринимателя о демонтаже технических средств - шлагбаумов в количестве четырех штук, суд находит неправомерным и не обоснованным, следовательно, не подлежащим удовлетворению.

Рассмотрев требования истца об обязанности устранить препятствия в свободном доступе и пользовании водопроводным колодцем и водопроводными сетями истца путем переноса проезжей части дороги с участка, занятого водопроводным колодцем; об обязанности восстановить водоснабжение принадлежащего истцу нежилого здания, путем проведения ремонта водопроводных сетей, суд приходит к следующим выводам.

Как усматривается из искового заявления, на земельном участке, расположенном по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Молодежный, ул. Солнечная, 1, возведен объект капитального строительства - нежилое четырехэтажное здание торгово-развлекательного центра (ТРЦ «Мир»).

На основании обращения ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" (ранее – ТСЖ "МОЛОДЕЖНОЕ") предпринимателю выданы технические условия от 16.02.2004 на подключение торгово-развлекательного центра к сети водопровода от источника водоснабжения.

В соответствии с техническими условиями от 16.02.2004 ИП Крольковым А.Н по улице Солнечная установлены два водопроводных колодца, один на магистральном трубопроводе, второй - перед строящимся зданием, на концевом участке водопровода.

Согласно указанным техническим условиям, границей ответственности считается участок водопровода от места врезки принадлежащей предпринимателю водопроводной сети в квартальный водопровод, находящейся в колодце присоединения, по улице Солнечная, на въезде в ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" до нежилого здания торгово-развлекательного центра.

Как указал истец, водопроводные колодцы установлены для присоединения к водопроводу по улице Солнечная, поселка Молодежный. По колодцам проходит граница раздела ответственности между предпринимателем и товариществом. По мнению истца, из-за неправомерных действий ответчика по расширению проезжей части возникла неисправность сетей водопровода.

Судом установлено, что водопроводный колодец истца расположен на земельном участке с кадастровым номером 38:06:140709:577, предоставленном ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" на праве постоянного (бессрочного) пользования, что не оспаривается сторонами.

По утверждению истца, в результате расширения проезжей части на въезде в поселок, последний лишен доступа к названному имуществу и возможности проведения ремонтных работ по восстановлению водоснабжения в зданиях, правообладателем которых является предприниматель.

На основании определения суда от 04.09.2018 по ходатайству истца по настоящему делу назначена судебная комплексная экспертиза, проведение экспертам ООО "СИБРЕГИОНЭКСПЕРТ+" Гигиной Ирине Васильевне, Комарову Максиму Ивановичу.

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы в том числе

- «Имеется ли свободный доступ к сетям водопровода истца, обслуживающим здание, находящееся по адресу: Иркутская область, Иркутский район, поселок Молодежный, ул. Солнечная, д.1»?;

- «Находится ли колодец на существующем проезде по улице Солнечная Иркутская область, Иркутский район, поселок Молодежный»?

В материалы дела представлено экспертное заключение № 161.

В ответах на поставленные вопросы экспертом установлено, что спорный водопроводный (смотровой) колодец находится на существующем проезде по улице Солнечная поселок Молодежный на линии движения транспорта, выезжающего из поселка. Обеспечить свободный доступ к смотровому колодцу, а, следовательно, и к сетям водопровода без перекрытия движения автотранспорта на выезд из поселка невозможно.

Из пояснений ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" следует, что товарищество имеет возможность на период проведения работ по ремонту, осмотру, в том числе очистке спорного колодца по заявлению заинтересованной стороны изменить режим движения транспорта и работы шлагбаумов на въезд выезд, следовательно, разрешения данного правового вопроса возможно в заявительном порядке со стороны правообладателя спорного имущества.

В нарушение части 1 статьи 65 АПК РФ истцом в материалы дела не представлено доказательств чинения препятствий со стороны ответчика в доступе к спорному объекту, ссылка истца на наличие ответа ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" о необходимости предоставления правоустанавливающих документов на спорный объект, как доказательство чинения препятствий в доступе к колодцу судом не принимается, поскольку не содержит соответствующего отказа в обеспечении доступа к объекту.

На наличие каких-либо ограничений в части размещения сетей водопровода, в том числе водопроводных и смотровых колодцев на земельных участках, в границах которых предполагается (осуществляется) непрерывное движение транспортных средств, истцом не указано, судом не установлено, более того, такое размещение допускается действующими требованиями ГОСТа 3634-99 «Люки смотровых колодцев и дождеприемники ливнесточных колодцев», утвержденного постановлением Госстроя России от 17.10.2000 № 105.

В рассматриваемом случае, колодец и водопроводная сеть в границах ответственности истца расположен на части земельного участка, предоставленного ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" на праве постоянного (бессрочного) пользования с асфальто-битумным замощением, в ходе судебного разбирательства факт невозможности доступа к данному объекту судом не установлен и истцом документальными доказательствами не подтвержден, при проведении судебной экспертизы доступ к спорному колодцу оказался объективно возможен через канализационный люк, который по внешнему периметру и замощен ответчиком, эксперт при ответе на вопрос № 5 пришел к однозначному выводу о наличии свободного доступа к сетям водопровода истца.

Из предмета и основания исковых требований в указанной части, заявленных истцом по настоящему делу, следует, что требования истца по существу направлены на урегулирование земельных отношений в части пользования земельным участком и расположенным на нем водопроводным (смотровым) колодцем, являющимся собственностью предпринимателя.

Поскольку в ходе судебного разбирательства по настоящему спору не установлено факта чинения ответчиком препятствий в пользовании спорным объектом, суд не усматривает оснований для удовлетворения исковых требований в указанной части.

Истец как владелец, объекта, расположенного на чужом земельном участке не лишен права обращения к ТСН "МОЛОДЕЖНОЕ" с целью обеспечения предоставления свободного доступа к данному объекту, в том числе для проведения работ по очистке колодца и проведения ремонтных работ водопровода.

Суд полагает, что разрешение спора в указанной части в рамках негаторного иска недопустимо, поскольку данные исковые требования, по сути, направлены на установление сервитута в виде обеспечения свободного доступа к объекту истца, расположенному в границах земельного участка, правообладателем которого является ответчик, а, соответственно, через территорию земельного участка, находящегося во владении ответчика (статья 274 Гражданского кодекса Российской Федерации), применение к спорным правоотношениям правил статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации необоснованно.

Исследовав и оценив по правилам статей 65, 71 АПК РФ представленное в материалы дела экспертное заключение № 161, суд не усматривает противоречий выводов эксперта с выводами суда, сформированным в ходе судебного разбирательства, однако во внимание данное заключение не принимается в части правовых вопросов, поскольку в силу абзаца 2 пункта 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными

судами законодательства об экспертизе", вопросы права и правовых последствий оценки доказательств не могут быть поставлены перед экспертом.

При таких обстоятельствах исковые требования предпринимателя удовлетворению не подлежат.

На основании положений статьи 110 АПК РФ судебные расходы предпринимателя в части уплаты государственной пошлины и расходов на проведение экспертизы подлежат отнесению на истца.

руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

решил:

исковые требования оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Е.С. Пенюшов