

Аналитическая справка
по обобщению практики разрешения споров, связанных с применением
статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации

В соответствии с п.10 Плана работы на второе полугодие 2012 года проведено обобщение судебной практики разрешения споров, связанных с применением статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

В рамках проведения обобщения проанализировано 36 дел, рассмотренных Арбитражным судом Томской области в 2011-2012 г.г.

1. Судом удовлетворено требование об устранении препятствий в пользовании имуществом, находящимся в долевой собственности, поскольку доказано создание одним из собственников препятствий в пользовании имуществом

Индивидуальный предприниматель К. (далее - ИП К.) обратился в суд к индивидуальному предпринимателю Ц. (далее - ИП Ц.) с иском об устранении препятствий в пользовании общим имуществом - нежилым зданием, а именно: обязать ИП Ц. не чинить ИП К. препятствий в демонтаже металлических перегородок в помещении склада.

Решением суда от 14.07.2011 (с учетом определения от 18.07.2011 об исправлении опечатки), оставленным без изменения постановлением от 14.10.2011 Седьмого арбитражного апелляционного суда и постановлением суда кассационной инстанции от 01.02.2012, по делу № А67-6293/2010 заявленные требования удовлетворены.

Как следует из материалов дела, нежилое здание принадлежит на праве общей долевой собственности ИП К. и ИП Ц.

В помещении склада нежилого здания были установлены перегородки из металлической сетки.

ИП К., ссылаясь на то, что установление перегородок без его согласия является противоправным и нарушает его права на владение, пользование и распоряжение общим имуществом, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно пункту 1 статьи 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее

участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь положениями статей 12, 209, 304 ГК РФ, совместного Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - Постановление от 29.04.2010 № 10/22), суды, установив, что возведенные ИП Ц. перегородки мешают нормальному въезду в склад автотранспорта, препятствуют пользованию кран-балкой, пришли к правильному выводу о доказанности создания ответчиком препятствий в пользовании имуществом и обоснованно удовлетворили иски о признании права собственности на имущество и об устранении препятствий к пользованию имуществом.

2. Ограничение доступа к своему имуществу может расцениваться как нарушение прав собственника в соответствии со статьей 304 ГК РФ, если нахождение имущества в чужих помещениях является законным

Общество с ограниченной ответственностью "С" (далее - ООО "С") обратилось в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью "У" (далее - ООО "У") об устранении препятствий в пользовании имуществом, а именно: предоставление свободного доступа к оборудованию путем передачи ключей от входа на кровлю и слаботочных счетов в подъездах без заключения договора на диспетчерское обслуживание.

ООО "С" на праве собственности принадлежат системы коллективного приема телевидения (далее – СКПТ) метрового диапазона, установленные на крышах домов по определенным адресам.

В период с марта 2004 года по май 2005 года ООО "С" произведена замена СКПТ метрового диапазона на СКПТ всеволнового диапазона. Для оказания услуг системы коллективного приема телевидения с жильцами и собственниками домов заключены договоры.

В связи с необходимостью осуществления технического обслуживания коллективных антенн и устранения неисправности оборудования по данным адресам ООО "С" обратилось к управляющей компании ООО "У" с просьбой о доступе на кровлю указанных жилых домов.

ООО "У" отказало ООО "С" в доступе на крышу жилого дома, предложив представить правоустанавливающие документы на оборудование и другие документы для заключения договора на диспетчерское обслуживание.

Полагая, что ООО "У" чинятся препятствия в осуществлении владения и обслуживания антенно-фидерного оборудования коллективного пользования, принадлежащего ООО "С" на праве собственности, последнее обратилось в арбитражный суд с настоящим иском. Заявитель указал на то, что правоотношения в сфере оказания услуг по обслуживанию систем коллективного приема телевидения с собственниками спорных домов возникли с 1996 года. До введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) истец пользовался общим имуществом собственников. После введения ЖК РФ собственники домов не принимали какого-либо решения о демонтаже оборудования.

Истец считает, что он не демонтировал старое оборудование, а произвел лишь его модернизацию, поэтому необходимость получения повторного решения собственников недвижимого имущества на предоставление права пользования общим имуществом не требовалось.

Решением арбитражного суда по делу № А67-863/2012 от 22.03.2012, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 07.06.2012 и постановлением суда кассационной инстанции от 21.09.2012, в удовлетворении иска отказано.

В соответствии с положениями статьи 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения.

Негаторный иск может быть удовлетворен при наличии того обстоятельства, что собственник или иной титульный владелец претерпевает нарушения своего права.

Если нахождение имущества истца в чужих помещениях является законным, то ограничение доступа истца к своему имуществу ответчиком может расцениваться как нарушение прав собственника в соответствии со статьей 304 ГК РФ.

Частью 4 статьи 36 ЖК РФ установлено, что объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников.

Жилищный кодекс РСФСР, действовавший до 01.03.2005, понятия общего имущества в многоквартирном доме не предусматривал. Отношения собственников помещений, расположенных в жилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, до введения в действие ЖК РФ регулировались только нормами ГК РФ.

Пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников (статьи 247, 248 ГК РФ).

ООО "С" не представлено доказательств того, что общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах, занятое оборудованием истца, предоставлялось ему в пользование по решению собственников.

Судами сделан вывод об отсутствии нарушения прав ООО "С", оборудование которого занимает общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах.

Довод истца о том, что оборудование было введено в эксплуатацию до введения в действие ЖК РФ, потому согласия собственников помещений в многоквартирном доме не требовалось, судом первой инстанции не были приняты, поскольку в силу статьи 209 ГК РФ права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику. ООО "С" без согласия собственников общего имущества жилых домов полностью демонтировало старое оборудование СКПТ метрового диапазона, право собственности на которое было признано за истцом в судебном порядке, и установило новое оборудование СКПТ всеволнового диапазона после введения в действие первой части ГК РФ, что подтверждается материалами дела.

Кроме того, истцом так же не представлены доказательства, что оборудование СКПТ метрового диапазона было установлено до введения в действие первой части ГК РФ, из решений Арбитражного суда Томской области усматривается, что истец владел указанным оборудованием с 1996 и 1998 годов.

3. При отсутствии правовых оснований использования истцом земельных участков для размещения временного сооружения действия ответчика по возведению бетонного забора, ограждающего данные сооружения, не нарушают прав и интересов истца

Индивидуальный предприниматель (далее - предприниматель) обратилась в суд с иском к закрытому акционерному обществу (далее - общество) об обязанности ответчика своими силами, за свой счет демонтировать бетонный забор, ограждающий торговые павильоны.

Как следует из материалов дела, на основании постановления мэра г. Томска между муниципальным образованием (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) заключены договоры аренды земельных участков, в соответствии с которыми арендодатель передал, а арендатор принял в аренду земельные участки для эксплуатации

и обслуживания временного сооружения - магазина розничной торговли в составе остановочного комплекса. Срок действия договора установлен сторонами с 30.08.2005 по 30.08.2010.

На земельных участках расположен временный объект розничной торговли, принадлежащий на праве собственности предпринимателю.

21.10.2010 общество огородило бетонным забором фасадную часть торгового павильона, принадлежащего истцу.

Полагая, что ответчик чинит препятствия в осуществлении торговли, нарушает право на использование торгового павильона по прямому назначению, предприниматель обратилась с настоящим иском в арбитражный суд.

Решением от 04.03.2011 по делу № А67-6742/10, оставленным без изменения постановлением от 11.05.2011 Седьмого арбитражного апелляционного суда и постановлением от 05.09.2011 суда кассационной инстанции, суд в удовлетворении исковых требований отказал, основываясь на следующем.

В соответствии со статьей 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения.

На основании статьи 305 ГК РФ права, предусмотренные статьей 304 ГК РФ, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

Уведомлениями от 29.07.2010 арендодатель известил предпринимателя о прекращении с 30.08.2010 действия договоров аренды земельных участков и отсутствии намерений возобновлять договоры аренды после окончания срока их действия. Указанные уведомления вручены истцу 10.08.2010, что подтверждается актами, подписанными в присутствии двух свидетелей, подтвердивших отказ предпринимателя от подписи в ознакомлении с уведомлением.

Установив, что договоры аренды земельного участка расторгнуты, суд пришел к выводу о том, что при отсутствии правовых оснований использования истцом земельных участков для размещения временного сооружения, действия ответчика по возведению

бетонного забора, ограждающего павильон, не нарушают прав и интересов истца.¹

4. Использование землепользователем имущества (подкранового пути, козлового крана), в том числе применение соответствующего оборудования, должно осуществляться с учетом размера принадлежащего ему земельного участка и не может нарушать или ограничивать право собственности смежного землепользователя

Закрытое акционерное общество (далее - ЗАО) обратилось в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее - ООО) о запрете возводить какие-либо сооружения в опасной зоне, осуществлять проезд транспорта и проход людей в опасной зоне, определенной технологической картой на выполнение погрузо-разгрузочных работ.

Как следует из материалов дела, ЗАО является собственником объекта недвижимости - сооружения подкрановый путь. Указанный объект недвижимости расположен на предоставленном ЗАО в аренду земельном участке, образованном путем разделения земельного участка.

Для безопасной эксплуатации подкранового пути и козлового крана определена опасная зона, которая установлена в технологической карте на выполнение погрузо-разгрузочных работ. В результате разделения земельного участка часть опасной зоны оказалась на смежном земельном участке, принадлежащем на праве собственности ООО.

Полагая, что выполняемые ООО на занимаемом им земельном участке мероприятия по организации проезда и прохода пешеходов по территории опасной зоны делают невозможным эксплуатацию подкранового пути и козлового крана и создают препятствия в осуществлении правомочий собственника, ЗАО обратилось на основании статьи 304 ГК РФ в арбитражный суд с настоящим иском.

Решением суда делу N А67-5140/2011 от 10.01.2012, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 26.03.2012, в удовлетворении исковых требований отказано.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 45 Постановления от 29.04.2010 N

¹ Аналогичную правовую позицию занял суд при рассмотрении дела № А67-6563/2010 (решение суда первой инстанции было оставлено без изменения постановлениями судов кассационной и апелляционной инстанции).

10/22, в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Судами установлено, что земельный участок приобретен ООО в собственность на основании договора купли-продажи для эксплуатации и обслуживания здания производственной базы.

ЗАО считает, что эксплуатация ООО принадлежащего ему на праве собственности земельного участка по целевому назначению (организация проезда транспорта и прохода людей для осуществления хозяйственной деятельности) создает препятствия для эксплуатации подкранового пути и козловых кранов.

Согласно технологической карте, представленной в материалы дела, территория эксплуатации козлового крана определена как опасная зона. Границы опасной зоны выходят за пределы земельного участка, предоставленного для эксплуатации подкрановых путей.

Суд первой инстанции посчитал, что ЗАО в соответствии с действующим законодательством, в том числе РД-11-06-2007 пункты 5.12; 5.13; 5.14 Методических рекомендаций о порядке разработки проектов производства работ грузоподъемными машинами и технологических карт погрузочно-разгрузочных работ, утвержденных приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 10.05.2007 N 317, имеет возможность сократить величину опасной зоны.

Судом апелляционной инстанции указано, что использование принадлежащего ЗАО имущества (подкранового пути, козлового крана), в том числе применение соответствующего оборудования, должно осуществляться с учетом размера принадлежащего ему земельного участка и не может нарушать или ограничивать право собственности смежного землепользователя. В случае действительной невозможности пользования принадлежащего ЗАО объекта недвижимости без установления обременения на соседний земельный участок, ЗАО не лишено права требовать от ООО предоставления права ограниченного пользования соседним участком в порядке статьи 274 ГК РФ.

Материалами дела подтверждается, что в соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ЗАО не представило надлежащих доказательств совершения ООО неправомерных действий, создающих препятствия в пользовании имуществом, принадлежащим на праве собственности.

Определением ВАС РФ от 24.10.2012 N ВАС-13188/12 было отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ, с указанием на то, что истцом не представлены доказательства незаконного использования ответчиком земельного участка, нарушения прав истца, как собственника объекта недвижимости, поскольку для эксплуатации и обслуживания здания ответчика в силу объективных причин необходимо осуществлять проезд транспорта и проход людей.

5. Грузовой лифт относится к общему имуществу здания, и собственник помещений в здании вправе требовать устранения препятствий в пользовании общим имуществом, чинимых другим собственником

Дело № А67-1066/2012

Закрытое акционерное общество (далее – ЗАО, истец) обратилось в арбитражный суд к обществу с ограниченной ответственностью (далее – ООО, ответчик) с иском об обязанности устранить препятствия в пользовании общим имуществом: лифтовым оборудованием, установленным в помещении мезонина в здании, лифтовой шахтой грузового лифта, грузовым лифтом, расположенным в указанном здании, в том числе предоставить возможность прохода в помещение мезонина в присутствии специалиста, имеющего соответствующее разрешение (удостоверение) на безопасную эксплуатацию лифта, обязать ООО обеспечить за счет ЗАО подключение 2-го и 3-го этажей здания к электрической схеме грузового лифта с возможностью его остановки на указанных этажах и вызова с этих этажей, а также провести за счет ЗАО работы по монтажу и пусконаладке дверей грузового лифта на 2-м и 3-м этаже здания, с привлечением специалистов организации, осуществляющей эксплуатацию и техническое обслуживание грузового лифта.

В обоснование заявленного требования истец сослался на то, что ответчиком чинятся препятствия в пользовании общим имуществом (лифтовым оборудованием, лифтовой шахтой грузового лифта, грузовым лифтом), необходимым истцу для нормального функционирования организаций, расположенных в принадлежащих ЗАО помещениях на 2 и 3 этажах здания. В качестве нормативно-правового обоснования заявленного требования истец указал статьи 289, 290, 304, 305 ГК РФ.

Ответчик в отзыве на исковое заявление требования истца не признал, указав, что ООО приобрело, доставило и установило за свой счет имущество – грузовой лифт, которое в силу п. 3 ст. 245 ГК РФ поступило в собственность ООО и не является общим имуществом. Кроме того, двери грузового лифта на 2 и 3 этажах не подходят к лифту,

установленному в шахте, и не могут открываться по техническим причинам; доказательства вины ООО в имеющемся препятствии истцом не представлено. Также указал, что признает право пользования ЗАО помещением мезонина № 2, лифтовым оборудованием, установленным в указанном помещении, шахтой лифта, однако отсутствуют доказательства наличия в штате истца сотрудника, имеющего соответствующее разрешение на безопасную эксплуатацию лифтов, в связи с чем полагал незаконным требование об обязанности предоставить дубликаты ключей от помещений мезонина.

Привлеченное в качестве третьего лица ООО «С» в отзыве на иск указало, что спорный лифт зарегистрирован в Государственном реестре опасных производственных объектов за ООО. 3-е лицо осуществляет техническое обслуживание и диспетчерский контроль за работой указанного лифта на основании заключенного с ООО договора. Совместное использование лифта несколькими собственниками здания возможно только с разрешения на договорной основе зарегистрированного владельца, несущего ответственность за правильную организацию эксплуатации лифта.

Решением суда от 26.03.2012 исковые требования удовлетворены, исходя из следующего.

Согласно материалам дела истец, ответчик, а также ООО «П» являются собственниками нежилых помещений в вышеуказанном здании.

Сторонами заключено соглашение по фактическим обстоятельствам от 31.01.2012, в котором стороны признают следующие обстоятельства: в здании имеется 2 лифта: один пассажирский, один грузовой, которые двигаются с 1 по 4 этажи здания; выходы из грузового и пассажирского лифтов на 2-ом и 3 -ем этажах здания производятся в нежилых помещениях, которые являются собственностью ЗАО; грузовой и пассажирский лифты имелись в здании на момент возникновения права собственности ЗАО на нежилые помещения в здании, после чего кабина грузового лифта была демонтирована ООО и заменена на новую; помещение мезонина в указанном здании предназначено и фактически используется для размещения оборудования грузового лифта.

Помещение мезонина в здании принадлежит на праве общей долевой собственности ответчику и ООО «П» и используется ответчиком в соответствии с соглашением о порядке использования нежилыми помещениями.

Полагая, что ответчик, в нарушение положений п. 1 ст. 6, ст. 290 ГК РФ, пользуется грузовым лифтом единолично, тем самым нарушает права и законные интересы ЗАО,

истец направлял в адрес ответчика претензии с просьбой устранить препятствия в пользовании общим имуществом, которые оставлены без ответа.

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

Условием удовлетворения иска об устранении препятствий является совокупность доказанных юридических фактов, которые свидетельствуют о том, что собственник или иной титульный владелец претерпевает нарушения своего права. Негаторный иск может быть удовлетворен при доказанности следующих обстоятельств: наличие права собственности или иного вещного права у истца, наличие препятствий в осуществлении прав собственности, обстоятельства, свидетельствующие о том, что именно ответчиком чинятся препятствия в использовании собственником имущества, не соединенные с лишением владения. Чинимые ответчиком препятствия должны носить реальный, а не мнимый характер.

В соответствии с абзацем 3 п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее - постановление Пленума ВАС РФ № 64) при рассмотрении споров, связанных с определением правового режима общего имущества здания, помещения в котором принадлежат на праве собственности нескольким лицам, судам необходимо исходить из следующего.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Согласно п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное

оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Таким образом, грузовой лифт, шахта грузового лифта и лифтовое оборудование, расположенное в помещении мезонина № 2 здания, являются общим имуществом собственников помещений, находящихся в указанном здании, в том числе истца и ответчика.

Ответчик, произведя за свой счет замену старого грузового лифта на новый, не оборудовал его дверями на 2-м и 3-м этажах здания, где расположены принадлежащие ЗАО нежилые помещения. Отсутствие доступа к лифтовому оборудованию и возможности пользования грузовым лифтом не позволяет ЗАО осуществлять правомочия собственника в полном объеме. Факт того, что ООО чинит препятствия в пользовании ЗАО указанным имуществом, ответчиком не оспаривается.

Довод ответчика о том, что замена старого лифта на новый является отдельным улучшением общего имущества, судом не принят, поскольку указанные улучшения невозможно отделить без вреда общему имуществу, то есть лифту.

Суд отклонил довод ответчика о невозможности удовлетворения исковых требований в связи с тем, что двери на 2 и 3 этажах не смогут открываться по техническим причинам. При этом суд указал, что истцом заявлено в том числе и требование к ответчику провести за счет ЗАО работы по монтажу и пусконаладке дверей грузового лифта на 2-м и 3-м этаже здания, поскольку выполнить эти работы самостоятельно он не может, так как спорный лифт зарегистрирован в Государственном реестре опасных производственных объектов за ООО, техническое обслуживание и диспетчерский контроль за работой указанного лифта осуществляется на основании договора, стороной которого истец не является.

Довод ответчика об отсутствии в штате ЗАО сотрудника, имеющего соответствующее разрешение на безопасную эксплуатацию лифтов, судом также отклонен, поскольку истцом заявлено требование о предоставлении возможности прохода в помещение мезонина в присутствии специалиста, имеющего соответствующее разрешение (удостоверение) на безопасную эксплуатацию лифта.

6. Иск об освобождении имущества от ареста или исключении его из описи может быть предъявлен собственником этого имущества или иным лицом, владеющим имуществом по основаниям, предусмотренным законом или договором

Дело № А67-7492/2010

Общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО, истец) обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю (далее – ответчик), в котором просило устранить препятствия в распоряжении (пользовании) истцом имуществом (шкафы холодильные) путем освобождения от ареста (исключения из описи).

По материалам дела, между ОАО (поставщик) и ЗАО (дистрибьютор) в рамках дистрибьюторского договора заключено соглашение, по которому Поставщик обязался передать во временное пользование на возмездной основе принадлежащее ему на праве собственности торговое оборудование для продажи пива и напитков Поставщика. Соглашением предусмотрено право Дистрибьютора передавать оборудование во временное пользование на возмездной основе третьим лицам на условиях, аналогичных настоящему Соглашению. Торговое оборудование, в том числе и спорное имущество, фактически передано ЗАО по актам приема-передачи оборудования.

Далее между ЗАО (принципал) и ООО (агент) заключен агентский договор на реализацию товаров, согласно которому Агент по поручению Принципала совершает юридические и иные действия, в том числе заключает договоры аренды торгового оборудования, необходимые для передачи третьим лицам во временное пользование на возмездной основе торгового оборудования Принципала. Во исполнение данного агентского договора ЗАО передало ООО по актам приема-передачи необходимое торговое оборудование, в том числе спорное имущество.

По субагентскому договору ООО «Т» предоставлено право заключать с третьими лицами договоры поставки в отношении товара.

Между ООО «Т» (поставщик) и ответчиком (покупатель) заключен договор поставки, по которому Покупателю во временное пользование на возмездной основе передано спорное имущество для продажи товаров (пива и напитков) Поставщика.

Позднее ООО «Т» реорганизовано в форме присоединения к истцу.

Судебным приставом - исполнителем произведен арест имущества, принадлежащего ответчику, включая спорное имущество.

Полагая, что наложенный судебным приставом-исполнителем арест на спорное имущество нарушает права ООО и препятствует реализации правомочий пользования (распоряжения) оборудованием, истец обратился с иском об освобождении имущества от ареста.

Решением от 27.04.2011 суд заявленные требования удовлетворил в связи со следующим.

Согласно ст. 80 Федерального закона «Об исполнительном производстве» арест может быть наложен только на имущество должника.

Согласно п. 1 ст. 119 названного Федерального закона в случае возникновения спора, связанного с принадлежностью имущества, на которое обращается взыскание, заинтересованные лица вправе обратиться в суд с иском об освобождении имущества от наложения ареста или исключения его из описи. Аналогичная правовая позиция изложена в пункте 50 Постановления от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

В силу статей 301 - 305 ГК РФ иск об освобождении имущества от ареста или исключения его из описи может быть предъявлен собственником этого имущества или иным лицом, владеющим имуществом по основаниям, предусмотренным законом или договором.

Поскольку истец не является должником в рамках исполнительного производства и судебным приставом-исполнителем наложен арест на имущество, не принадлежащее должнику, а истец владеет имуществом на законных основаниях по договору, спорное имущество освобождено от ареста (исключено из описи).

7. Поскольку электрооборудования, предназначенного для обслуживания жилых помещений, в спорном помещении нет, и отсутствуют доказательства нарушения действиями ответчика прав собственников жилых помещений, суд отказал в иске об обязанности устранить препятствия в пользовании ТСЖ помещением электрощитовой

Дело № А67-3025/2011

Товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ, истец) обратилось в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее - ООО, ответчик) об обязанности устранить препятствия в пользовании ТСЖ помещением электрощитовой, расположенной в цокольном этаже здания (многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями) путём предоставления ТСЖ возможности свободного доступа в помещение электрощитовой, снятия замка с двери электрощитовой, нечинения препятствий в пользовании ТСЖ указанной электрощитовой.

В обоснование своих требований истец указал, что ООО самовольно завладело частью общего имущества собственников многоквартирного дома (электрощитовой), нарушая тем самым права и законные интересы собственников помещений в

многоквартирном доме, а также права ТСЖ, на которое возложены обязанности по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и ответственность за ненадлежащее исполнение указанных обязанностей.

В качестве правового основания иска истец указал статьи 304-305 ГК РФ, ст. 36, ст. 135, ст. 138 ЖК РФ.

Решением суда от 21.10.2011 в удовлетворении требований отказано. При этом суд первой инстанции исходил из следующего: ТСЖ, не являясь собственником общего имущества, и не представив доказательств передачи ему собственниками помещений права на обращение в суд, не имеет права на обращение с настоящим иском; истец не представил подтверждения нарушенного права; исковые требования сформулированы неточно в части указания наименования помещения; со стороны ответчика имела место самозащита гражданских прав.

Апелляционный суд в постановлении от 28.12.2011 указал, что суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований, сделал правильный вывод по существу рассмотренного спора.

Как следует из материалов дела, ТСЖ является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли, которая вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 ЖК РФ. Целью деятельности ТСЖ является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в указанном многоквартирном доме.

ООО (ответчик) является собственником нежилого помещения, расположенного в этом многоквартирном доме.

В техническом помещении электрощитовой располагается оборудование, предназначенное для обслуживания исключительно нежилых помещений.

19.11.2010 истцом обнаружено присутствие посторонних лиц в техническом помещении электрощитовой, которые произвели отключение вводного рубильника, от которого получают электроэнергию все нежилые помещения указанного дома, и произвели подключение электроэнергии на помещения, ранее отключенные за неуплату, а также ограничили доступ в электрощитовую путем установления замка.

Позднее между ответчиком и охранной фирмой был заключен договор на охрану имущества, в соответствии с которым помещение электрощитовой было оборудовано сигнализацией и взято под охрану.

Полагая, что самовольное завладение ООО частью общего имущества многоквартирного дома (электрощитовой) нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном жилом доме, а также препятствует ТСЖ исполнять возложенные на него обязанности по содержанию и эксплуатации общего имущества собственников, истец обратился с настоящим иском в арбитражный суд.

С учетом норм п. 1 ст. 290 ГК РФ, п. 1 ст. 36, п. 1 ст. 135 ЖК РФ апелляционный суд счел правомерным отказ в удовлетворении заявленных истцом требований, исходя из следующего.

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

Права, предусмотренные ст.ст. 301 - 304 ГК РФ, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника (ст. 305 ГК РФ).

Согласно п. 45 Постановления от 29.04.2010 № 10/22, в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Таким образом, указанный иск предъявляется владеющим собственником или законным владельцем имущества.

Истец таковым не является, в связи с чем суд апелляционной инстанции полагает, что заявляя настоящий иск, ТСЖ был выбран неверный способ защиты нарушенного права.

Кроме того, согласно п. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Ответчик, которому принадлежит одно из нежилых помещений в доме, является сособственником общего имущества в многоквартирном жилом доме. Между собственниками помещений соглашение о порядке пользования спорным помещением щитовой не достигнуто, однако истцом заявлен негаторный иск, а не иск об установлении порядка владения и пользования спорным имуществом.

Также согласно пояснениям представителя истца, в спорном помещении находится имущество (электрооборудование), предназначенное для обслуживания только нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

Истец, являющийся по своей организационно-правовой форме товариществом собственников жилья, не представил доказательств того, что ему поручено представление интересов собственников нежилых помещений, обслуживаемых от спорной электрощитовой, а также не доказал, что действиями ответчика нарушены права собственников жилых помещений, представление интересов которых им осуществляется (учитывая, что в спорном помещении оборудования, предназначенного для обслуживания жилых помещений, нет).

8. Для удовлетворения негаторного иска необходимо установить реальный, а не мнимый характер чинимых ответчиком препятствий

Дело № А67-7429/2010

ООО обратилось в суд с иском к индивидуальному предпринимателю (далее – предприниматель, ответчик) об обязанности его произвести снос конструкций на пандусе здания в порядке ст. 304 ГК РФ.

Истец является собственником нежилых помещений на 1 этаже здания, а также собственником земельного участка, на котором расположено указанное здание, на праве общей долевой собственности.

Ответчику также принадлежат на праве собственности нежилые помещения на 1 этаже этого здания.

Исковые требования основаны на том, что предприниматель без получения согласия собственников земельного участка осуществила монтаж конструкции по внешней отделке здания. ООО считает, что данное обстоятельство нарушает его права собственника земельного участка, в том числе применительно к содержанию ст.ст. 246, 247 ГК РФ.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что при заявлении иска, направленного на защиту правомочий владения и пользования имуществом, истец должен доказать наличие у него соответствующего вещного или обязательственного права на индивидуально-определенную вещь, факт нахождения данного имущества в его владении и противоправность создания ответчиком препятствий в осуществлении истцом правомочий по пользованию этим имуществом. Негаторный иск может быть удовлетворен при доказанности, что чинимые ответчиком препятствия носят реальный, а не мнимый характер.

Истец не доказал факт препятствий в осуществлении прав собственника неправомерными действиями ответчика, а значит и наличие оснований для защиты этих прав в порядке ст. 304 ГК РФ.

Не согласившись с решением, ООО подало апелляционную жалобу, в обоснование указав, что при рассмотрении спора суд первой инстанции не установил факт соблюдения ответчиком градостроительных и строительных норм и правил при возведении спорного объекта (со ссылкой на п. 46 Постановления от 29.04.2010 № 10/22).

Пунктом 46 указанного Постановления № 10/22 предусмотрено, что при рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта. Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

Отказывая в удовлетворении жалобы, апелляционный суд указал, что согласно представленным в материалы дела фототаблицам ответчик произвёл установку стеклопакетов на фундаменте здания, что не может рассматриваться в качестве действий по возведению здания, строения или сооружения, в том числе применительно к разъяснениям постановления Пленума № 10/22 от 29.04.2010 г.

При разрешении спора суд первой инстанции правильно указал, что для удовлетворения негаторного иска необходимо установить реальный, а не мнимый характер чинимых ответчиком препятствий. Все доводы истца основаны на том, что ответчик возвёл конструкцию без согласования с иными собственниками, однако истец не указал конкретных обстоятельств, на основании которых можно было бы прийти к выводу, что эта конструкция создаёт реальные препятствия в использовании истцом земельного участка или принадлежащих ему помещений в здании.

На основании изложенного, суд первой инстанции обоснованно отказал в удовлетворении иска, заявленного по правилам ст. 304 ГК РФ, в связи с отсутствием доказательства учинения ответчиком препятствий в использовании принадлежащего истцу на праве собственности имущества.

Отдел обобщения судебной практики
Ноябрь 2012 г.

