

Экз. мск.

Товарищество собственников жилья
«БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД»

142701, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Битцевский проезд, д. 1,3,5.
Почтовый адрес: 142700, г. Видное а/я №1099, тел/факс 8(498)618-43-07, raduga.5mkr@yandex.ru

Исх. № 45 от 18 августа 2018 г.

В Московский областной суд

От ответчика ТСЖ «Битцевский
Проезд», Московская обл., Ленинский
район, г. Видное, Битцевский проезд, д.
1,3,5

Истец: Администрация Ленинского
муниципального района
142700, Московская область, Ленинский
район, г. Видное, ул. Школьная, д. 26а.

Дело № 2-2795/18

Апелляционная жалоба

**На решение Видновского суда об обязанности осуществить демонтаж ограждающего
устройства (шлагбаума)**

Видновский городской суд (судья Гомарева Е.А.) по иску администрации Ленинского муниципального района по делу № 2-2795/18 вынес решение обязать ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» осуществить демонтаж ограждающего устройства (шлагбаума).

Правление Товарищества не согласно с выводами суда по следующим причинам:
Спорный объект – шлагбаум, был установлен Правлением ТСЖ после предварительного согласования места его размещения решением Совета Депутатов городского поселения от 31 марта 2016 года.

По мнению суда, Правление ТСЖ не выполнило в полном объеме все условия по установке шлагбаума, согласованные решением Совета Депутатов городского поселения Видное, а именно:

1. Одним из условий установки шлагбаума была необходимость решения общего собрания.

Решение общего собрания проведено. По результатам голосования «за» высказалось 43% собственников, «против» - 39.51%, «Воздержались» - 15,33%.

Суд оценил данные результаты голосования недостаточными для принятия решения по данному вопросу, ссылаясь на требования п. 2 ч.2 ст. 44 Жилищного Кодекса РФ - о необходимости 2/3 голосов, для принятия решения по вопросу о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

Далее, суд пришел к выводу о том, что введенные ограничения на использование земельного участка при установлении шлагбаума основаны на не надлежаще выраженном волеизъявлении собственников помещений.

Однако, суд не исследовал все обстоятельства, необходимые для принятия решения и неправильно применил нормы материального права:

Судом установлено, что согласованное Советом Депутатов города место установки шлагбаума находится на земле, собственность на которую не разграничена.

Однако, судом не выяснялся и соответственно, не оценен тот факт, что согласованное место установки шлагбаума находится хотя и в пределах пятна застройки микрорайона, но за пределами кадастровых границ земельных участков под домами 1,3,5 по Битцевскому проезду, собственники которых принимали участие в общем собрании. Скриншот с публичной кадастровой карты о границах домов 1,3,5 по Битцевскому проезду, прилагается.

Таким образом, принятие решения об установке шлагбаума на участке подъездной дороги к домам, за пределами установленных границ земельных участков, находящихся в общей собственности собственников МКД, выходит за пределы зоны ответственности, на которые распространяется действие п.2 ч.2 ст.44 Жилищного Кодекса РФ и соответственно не требует 2/3 голосов. Прочие решения общего собрания. Согласно п. 46 Жилищного Кодекса РФ принимаются простым большинством голосов от принявших участие в собрании собственников.

2. Отсутствие утвержденного проекта организации дорожного движения на данный участок подъездной дороги, по мнению суда, также является неисполнением решения Совета депутатов по согласованию места установки шлагбаума, нарушением требований ГОСТ 50597-93 «Автомобильные дороги и улицы...» и является основанием для его демонтажа.

Представитель ответчика в судебном заседании не отрицал, что разработанный проект организации дорожного движения отсутствует, что нашло отражение в решении суда.

Однако, суд не оценил тот факт, что в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» обращалось в администрацию района с просьбой согласовать установку ИДН. Обращение рассмотрено на комиссии по безопасности дорожного движения. По результатам рассмотрения, в установке ИДН было отказано, в связи с необходимостью разработки проекта организации дорожного движения по Битцевскому проезду. Далее администрация обещала включить расходы на разработку ПОДД в бюджет (переписка с администрацией имеется в материалах дела).

Учитывая, что до настоящего времени данные расходы в бюджет не включены и проект организации дорожного движения не разработан, ТСЖ не запускает в работу установленный шлагбаум. Тот факт, что шлагбаум не запущен в работу, что подтверждается материалам проверки адмтехнадзора (материалы приобщены к делу), и отражен в решении суда.

После включения расходов на разработку проекта организации дорожного движения и его разработки и согласования, нарушение требований ГОСТ 50597-93 «Автомобильные дороги и улицы...» может быть устранено.

По мнению Правления ТСЖ, решение суда о сносе (демонтаже) согласованного решением Совета Депутатов и установленного за счет средств собственников шлагбаума, тогда, когда возможно устранить нарушения требований ГОСТ путем разработки и согласования проекта организации дорожного движения, будет нарушать права граждан – собственников помещений, за счет которых этот шлагбаум был установлен, поскольку даже в случае продажи оборудования шлагбаума невозможно будет в полной мере компенсировать средства, затраченные на его приобретение, установку и монтаж.

3. Суд принял во внимание предположения истца о возможном ограничении доступа на придомовую территорию жителей и специального транспорта (скорая помощь, пожарная охрана и пр).

Данный вывод суда противоречит тому, что одним из условий (требований) к установке шлагбаума в соответствии с решением Совета Депутатов города от 31 марта 2016 года, было обязательное обеспечение круглосуточного и беспрепятственного доступа на территорию пожарной техники, транспортных средств правоохранительных органов, скорой медицинской помощи, служб министерства РФ по делам гражданской обороны и ЧС, организаций газового хозяйства и коммунальных служб и препятствие к проходу пешеходов. Данное требование нашло свое отражение в решении суда.

Однако, суд не оценил, что вопросы беспрепятственного доступа спецтехники решаются технически – территория товарищества обеспечена камерами наружного видеонаблюдения по всему периметру. Диспетчеризация камер имеет выход на пульт управления круглосуточной диспетчерской службы ТСЖ. Так же, в целях обеспечения беспрепятственного доступа спецтехники Правление ТСЖ имеет намерение заключить договор со специализированной организацией ООО «Объединённая диспетчерская служба «К24». В соответствии с проектом данного договора обеспечение проезда спецтехники осуществляется в круглосуточном режиме посредством дуплексной связи с диспетчерской через вызывную панель (по выделенному каналу связи интернет), расположенную в непосредственной близости от преграждающего устройства. Проект договора приложен к материалам дела. Договор не подписан, поскольку шлагбаум не был запущен в работу.

Проход пешеходов установкой шлагбаумов не ограничивается, поскольку оборудование установлено в пределах дорожного полотна, не затрагивая тротуары и пешеходные дорожки.

Таким образом, предположения истца об ограничении прохода пешеходов и проезда специальной техники безосновательны.

На основании изложенного, в целях обеспечения прав собственников, выразивших желание на установку шлагбаума, недопущения демонтажа шлагбаума, при возможном устранении нарушений путем проведения ряда мероприятий, в том числе и по разработке и утверждению проекта организации дорожного движения,

учитывая неправильное определение обстоятельств, имеющих значения для дела, несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела, неправильное применение норм материального права судом первой инстанции, в соответствии со ст. 330 ГПК РФ,

Правление ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» просит судебную коллегия по гражданским делам Московского областного суда:

Решение Видновского суда по делу № 2-2795/18 по иску администрации Ленинского муниципального района к ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» о демонтаже ограждающего устройства (шлагбаума) отменить и принять по делу новое решение.

Приложение:

1. Скриншот с публичной кадастровой карты о кадастровых границах земельных участков,
2. Скриншот с публичной кадастровой карты с информацией о земельном участке д.1,
3. Скриншот с публичной кадастровой карты с информацией о земельном участке д.3,
4. Скриншот с публичной кадастровой карты с информацией о земельном участке д.5,
5. Копия протокола Правления о выборе председателя Правления.
6. Экземпляр жалобы для истца.

Председатель Правления



Соколов К.В.