



---

---

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Краснодар  
08 октября 2018 года

Дело № А32-26329/2018

Резолютивная часть Решения объявлена 01 октября 2018 года. Решение в полном объеме изготовлено 08 октября 2018 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Пристяжнюка Александра Гавриловича, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Овакимян О.М., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО "Краснодаркурорт", г.Краснодар к АО "Краснодаркурортпроект", г.Краснодар об признании незаконным решения о капитальном ремонте отопления и пресечении действий, путем запрета приступить к ремонту отопления, при участии в заседании: от истца – Карась Ю.А. (по доверенности от 03.08.2018г., паспорт); от ответчика - Чопенко А.В. и Лысенко А.Г. (по доверенностям от 29.06.2018г., паспорта),

**УСТАНОВИЛ:**

ООО "Краснодаркурорт", г.Краснодар предъявлен иск к АО "Краснодаркурортпроект", г.Краснодар, в котором истец просит суд:

1) признать незаконным единоличное решение ответчика о капитальном ремонте системы отопления здания, расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 7;

2) Пресечь действия АО "Краснодаркурортпроект", нарушающие и создающие угрозу нарушения прав собственности ООО "Краснодаркурорт" на общее имущество (системы отопления) здания, расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 7, запретив АО "Краснодаркурортпроект" приступить к ремонту системы отопления здания до принятия соответствующего решения собственниками здания и согласования собственниками проекта, подрядной организации, договора подряда, сметы и порядка производства работ.

Основания, по которым предъявлен иск, изложены в исковом заявлении и документальных приложениях к нему.

Ответчик возражал против заявленных истцом требований по основаниям изложенным в представленном отзыве на иск.

Определением суда от 06.07.2018г. судом были приняты обеспечительные меры в виде запрета АО "Краснодаркурортпроект" производить работы по ремонту системы отопления здания, расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 7, до рассмотрения настоящего спора по существу.

Суд, заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и оценив в совокупности все представленные доказательства, считает, что иск не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, истец является собственником на праве общей долевой собственности 341/500 доли здания литер А, общей площадью 2897,5 кв.м., расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 7, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии КК № 006301 от 05.05.1999г.

Так же истцу принадлежит на праве общей долевой собственности 341/500 доли земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации производственных помещений, площадью 4016 кв.м., кадастровый номер 23:43:0208012:42, расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 7, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23-АЕ № 627161 от 10.02.2009г.

Ответчику на праве общей долевой собственности принадлежит 159/500 доли здания литер А, общей площадью 2897,5 кв.м., расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 7 и 159/500 доли земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации производственных помещений, площадью 4016 кв.м., кадастровый номер 23:43:0208012:42, расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 7.

Таким образом, сторонам на праве общей долевой собственности принадлежит нежилое здание, расположенное по адресу: г.Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 7 и общее имущество объекта недвижимости, в состав которого входит система отопления здания.

В соответствии с ГК и ЖК РФ решение о проведении капитального ремонта системы отопления должно приниматься решением общего собрания собственников нежилого здания, либо по согласованию сторон.

В настоящий период согласия между совладельцами объекта недвижимого имущества в отношении проведения капитального ремонта системы отопления не достигнуто. Собрание собственников не проводилось.

Ответчиком самостоятельно был заказан и получен проект "Административное здание по адресу: г.Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 7. Проектная документация. Системы отопления 09/003-18-ОВ", подготовленный ООО "Проект-СВ".

Замечания истца к проекту не учтены.

Договор подряда, смета, порядок и сроки производства работ с истцом не согласованы.

Письмом от 04.07.2018г. истец уведомил ответчика о начале производства ремонтных работ с 07.07.2018г., без согласия истца.

Свои требования ответчик мотивирует тем, что система отопления находится в аварийном состоянии и не выдержит отопительный сезон 2018-2019гг, ссылаясь на заключение экспертов, с которым истец до настоящего времени не ознакомлен.

В свою очередь истец ежегодно проводил опрессовку системы отопления здания и получают акты о готовности объекта к эксплуатации в отопительный сезон, составленный в присутствии представителя ОАО "Краснодартеплосеть".

Истец полагает о нецелесообразности начала производства работ в июле, поскольку большой объем работ не позволит закончить их к отопительному сезону, что повлечет значительные убытки для сторон.

По мнению истца действия ответчика по самостоятельному принятию решений относительно ремонта системы отопления являются незаконными и нарушающие права истца.

Изложенные обстоятельства, послужили основанием истцу для обращения в Арбитражный суд Краснодарского края с иском, рассматриваемым по настоящему делу.

При принятии Решения суд руководствуется следующим.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Защита гражданских прав осуществляется способами, установленными статьей 12 Гражданского кодекса, а также иными способами, предусмотренными законом. Способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения.

Из материалов дела следует, что истец является собственником на праве общей долевой собственности 341/500 доли здания литер А, общей площадью 2897,5 кв.м., и 341/500 доли земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации производственных помещений, площадью 4016 кв.м., кадастровый номер 23:43:0208012:42, расположенных по адресу: г.Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 7, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии КК № 006301 от 05.05.1999г. и свидетельством о государственной регистрации права серии 23-АЕ № 627161 от 10.02.2009г.

Ответчику так же на праве общей долевой собственности принадлежит 159/500 доли здания литер А, общей площадью 2897,5 кв.м., расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 7 и 159/500 доли земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации производственных помещений, площадью 4016 кв.м., кадастровый номер 23:43:0208012:42, расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 7.

Основанием для обращения в суд с иском, рассматриваемым судом по настоящему делу явилось недостижения между сторонами спора согласия на проведения капитального ремонта системы отопления здания, являющейся общим имуществом.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на недвижимое имущество здания»).

Данные нормы Кодекса корреспондируют статьям 39 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В силу статьи 290 Кодекса собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет

собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (статья 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции здания, санитарно-техническое, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры относятся к общему имуществу здания (пункт 2 Постановления № 64).

Согласно пункту 10 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального или иного имущества (подпункт "б"); соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц (подпункт "г").

В силу подпунктов "а" и "з" пункта 11 Правил № 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния включает в себя: осмотр общего имущества; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Стороны настоящего спора, являясь собственниками общего задания не только вправе, но и обязан производить ремонт как самого здания, так и находящихся в нем инженерных систем, включая систему отопления.

В силу п. п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта.

Таким образом, в соответствии со ст. 44 ЖК РФ, применяемой по аналогии к спорным правоотношениям, следует о необходимости совладельцами объекта недвижимого имущества принятия решений о капитальном ремонте общего имущества.

Рассматривая заявленные требования судом установлено, что решение относительно ремонта отопительной системы здания, принадлежащего сторонам на праве общей долевой собственности ответчиком единолично не принималось.

Напротив, в материалах дела приобщено сообщение от 18.04.2016г., об инициировании истцом собрания собственников нежилых помещений по вопросу замены труб и приборов системы отопления.

Необходимость проведения капитального ремонта системы отопления общего здания подтверждается представленным в материалы дела актом экспертного исследования, выполненного НПП ООО «СтройТехЭкспертиза».

Однако, из переписки сторон усматривается невозможность достижения согласия по данному вопросу, которое подлежит устранению путем проведения собрания собственников нежилых помещений в установленном законом порядке.

В соответствии со ст. 46 ЖК РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома принимаются большинством не менее двух

третьей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Однако доказательства проведения общего собрания собственников нежилых помещений, оформленное соответствующим протоколом общего собрания, ни истец, ни ответчик в материалы дела не представили. Доказательств обжалования решения собрания также не представлено.

В силу ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Соответственно выбранный истцом способ защиты должен восстанавливать его права, которые он считает нарушенными.

В заявленном иске истец не обосновал, каким образом будут восстановлены его права, в случае удовлетворения иска.

Более того, ст. 12 АПК РФ не содержит такого способа защиты гражданских прав, как признание незаконным решения юридического лица являющегося участником общей долевой собственности, другим юридическим лицом.

Фактически заявленные истцом требования связаны не с защитой своих правомочий как владельца объекта недвижимости, а представляют собой требование об ограничении прав ответчика, поскольку такое требование неизбежно затрагивает права ответчика как собственника принадлежащего ему имущества, налагая определенные ограничения его правомочий, составляющих содержание права собственности.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу об избрании истцом не надлежащего способа защиты нарушенного права, что является самостоятельным основанием для отказа в иске.

В ходе судебного разбирательства судом были исследованы подлинники или надлежащим образом заверенные копии приведенных документов.

При таких обстоятельствах, исковые требования не подлежат удовлетворению судом полностью.

Расходы подлежат распределению в соответствии со статьёй 110 АПК РФ.

Представителем ответчика было заявлено ходатайство об отмене принятых судом 06.07.2018г. обеспечительных мер, которое рассмотрено судом и подлежит удовлетворению в соответствии с ч.5 статьи 96 АПК РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь названными нормативными актами, статьями 27, 96, 110, 159, 167-171, 176, суд

**РЕШИЛ:**

В иске отказать.

Ходатайство представителя ответчика об отмене принятых судом обеспечительных мер удовлетворить.

Обеспечительные меры, принятые Определением арбитражного суда Краснодарского края от 06.07.2018г. отменить полностью.

Решение может быть обжаловано в течении месяца от даты его принятия в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края.

**Судья**

**А.Г. Пристяжнюк**