

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

20 февраля 2024 года

город Казань

Ново-Савиновский районный суд города Казани в составе:  
председательствующего судьи Султановой И.М.,  
при секретаре судебного заседания Габдрахманове И.Ф.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED]  
[REDACTED] об обязанности не чинить  
препятствия к выполнению работ, предоставлении доступа к общедомовому имуществу,  
освобождении террасы,

**УСТАНОВИЛ:**

[REDACTED] обратилась в суд с иском к [REDACTED] об обязанности не чинить препятствия к выполнению работ, предоставлении доступа к общедомовому имуществу, освобождении террасы.

В обоснование своего иска истец указала, что [REDACTED] является собственником [REDACTED] расположенной по адресу: [REDACTED]

Ответчик [REDACTED] является собственником [REDACTED] того же дома.

Функции управляющей организации в отношении данного дома выполняет ответчик – ТСЖ «Панорама».

Решением Ново-Савиновского районного суда [REDACTED] г. по делу [REDACTED] участниками которого являлись как ТСЖ «Панорама» в качестве ответчика, так и [REDACTED] в качестве третьего лица, а также [REDACTED] в качестве истца, установлено, что причинами регулярных затоплений квартиры [REDACTED] является нарушение герметичности гидроизоляционного слоя перекрытия между седьмым и восьмым этажами в габаритах открытой террасы [REDACTED] а собственником этой квартиры является [REDACTED]

Тем же решением на ТСЖ «Панорама» возложена обязанность произвести ремонтные работы в виде восстановления герметичности гидроизоляционного слоя перекрытия между седьмым и восьмыми этажами в габаритах открытой террасы [REDACTED] в течение двух месяцев со дня вступления в законную силу настоящего решения суда.

Решение вступило в законную силу [REDACTED]

Однако, до настоящего времени решение суда не исполнено, поскольку этому препятствует ответчик [REDACTED] - собственник [REDACTED] в габаритах которой находится терраса с поврежденным гидроизоляционным слоем, обязанность ремонта которого возложена на ТСЖ. В свою очередь на этой террасе [REDACTED] разбил клумбы для выращивания цветов и овощей, складирования хлама, что и привело в конечном итоге к ее повреждению.

Указанный гражданин не допускает работников ТСЖ для проведения ремонтных работ, ссылаясь на то, что квартира является его частной собственностью, и ничего он сделать там не позволит.

В результате подобных действий, с одной стороны, ТСЖ не может исполнить решение суда, а с другой - продолжается залив квартиры [REDACTED] и теперь уже

это происходит именно по вине [REDACTED] противодействующего исполнению решения суда.

В этой связи на [REDACTED] подлежит возложению обязанность не чинить препятствия к выполнению и завершению ремонтных работ, то есть пресечь его действия, нарушающие права [REDACTED] и создающие угрозу их нарушения (абзац 3 статьи 12 Гражданского кодекса РФ).

При этом решение в этой части подлежит обращению к немедленному исполнению.

Затопление происходит в период интенсивного таяния снега и из-за дождей. В случае удовлетворения иска, до вступления решения суда в законную силу, с учетом возможного обжалования, может пройти много времени, в том числе, затронуть осень и зиму, которые характеризуются как раз обильным проявлением осадков в виде дождя и снега. Все это время квартира, являющаяся единственным пригодным для проживания жилым помещением [REDACTED] будет затапливаться, что приведет к еще большему ущербу для истицы.

Угроза ущерба для [REDACTED] очевидна - жилое помещение будет постоянно повреждаться из-за заливов, требовать ремонта и значительных вложений в такой ремонт.

Также [REDACTED] обязан прекратить использование террасы под клумбы, выращивание цветов и овощей, складирование хлама во избежание последующего повреждения гидроизоляционного слоя.

В ходе рассмотрения дела в качестве соответчиков привлечены [REDACTED] в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, ИП [REDACTED]

Представитель истца Голубцов А.С. в судебном заседании исковые требования поддержал, просил их удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчиков исковые требования не признал, просил в их удовлетворении отказать.

Представитель третьего лица ТСЖ «Панорама» в судебном заседании исковые требования [REDACTED] поддержал, просил их удовлетворить в полном объеме. Дополнительно пояснив, что у ТСЖ имеется акт, подтверждающий препятствие со стороны ответчиков в проведении ремонтных работ.

Представитель третьего лица ИП [REDACTED] в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Выслушав представителей истца, ответчика, третьего лица, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно части 4 статьи 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 39 Жилищного кодекса РФ 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. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

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

Согласно подпунктам в, г пункта 2 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

В судебном заседании установлено, что согласно Свидетельству о государственной регистрации права от [REDACTED] является собственником трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED]

Сособственниками [REDACTED] являются [REDACTED], что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от [REDACTED] г..

Управление данного [REDACTED] осуществляет ТСЖ «Панорама».

Заочным решением Ново-Савиновского районного суда [REDACTED] г. удовлетворены иски о возмещении ущерба, причиненного затоплением, компенсации морального вреда.

Указанным заочным решением на товарищество собственников жилья «Панорама» возложена обязанность произвести ремонтные работы в виде восстановления герметичности гидроизоляционного слоя перекрытия между седьмым и восьмыми этажами в габаритах открытой террасы [REDACTED] в течение двух месяцев со дня вступления в законную силу решения суда.

С товарищества собственников жилья «Панорама» в пользу [REDACTED] взыскано 139 686 рублей в счет возмещения ущерба; 1 820 рублей в счет возмещения расходов на оплату заключения ООО «Региональный Центр Оценки и Экспертиз», 20 000 рублей компенсация морального вреда, 79 843 рубля штраф, 4 294 рубля в счет возмещения расходов по оплате государственной пошлины.

В удовлетворении остальной части иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан от [REDACTED] г. заочное решение Ново-Савиновского районного суда [REDACTED] г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от [REDACTED] г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан [REDACTED] г. и заочное решение Ново-Савиновского районного суда [REDACTED] г., оставлены без изменения.

При разрешении настоящего спора суд исходит из следующего. В силу частей 2, 4 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица. Вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу обязателен для суда, рассматривающего дело о гражданско-правовых последствиях действий лица, в отношении которого вынесен приговор суда, по вопросам, имели ли место эти действия и совершены ли они данным лицом.

Согласно подпункту "б" пункта 32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, исполнитель имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

В силу подпункта "е" пункта 34 Правил, потребитель обязан допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

По смыслу приведенных правовых норм в совокупности, управляющая организация, иной исполнитель, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме вправе требовать допуска в жилое помещение, а пользователи обязаны предоставить такой допуск.

[REDACTED] г. [REDACTED] направлено Уведомление о необходимости освободить террасу в [REDACTED] в связи с проведением с [REDACTED] г. на территории террасы работ по восстановлению целостности гидроизоляционного слоя кровли, с целью устранения затопления квартиры [REDACTED]

[REDACTED] г. возбуждено исполнительное производство № [REDACTED] ИП.

Как следует из Постановления судебного пристава-исполнителя [REDACTED] отдела судебных приставов [REDACTED] ГУ ФССП по РТ [REDACTED] г. исполнительное производство № [REDACTED] ИП окончено ввиду исполнения требований исполнительного производства в части взыскания денежных средств в размере 245 643 рубля.

Из Акта воспрепятствования оказанию услуг по выполнению работ капитального ремонта от [REDACTED] г. следует, что собственник [REDACTED] не допускает подрядную организацию для выполнения работ возложенных на ТСЖ «Панорама» на основании решения суда.

Представитель ответчиков в судебном заседании пояснил, что препятствий работе на террасе со стороны ответчиков отсутствуют. Ответчики не обязаны предоставлять

доступ к террасе через квартиру, поскольку на крышу есть выход, через который можно попасть на террасу. Готовы предоставить разовый доступ к террасе, однако, не для того чтобы через квартиру проносили инструменты, строительные материалы и технику.

Доводы представителя ответчиков о том, что на террасу имеется другой вход через крышу, суд находит необоснованными и подлежащими отклонению, поскольку как следует из материалов дела, крыша жилого [REDACTED] покрыта мягким кровельным покрытием, ведение работ и проход по которой невозможен.

Кроме того, подлежит отклонению довод представителя ответчиков о том, что ответчики не чинят препятствий ТСЖ в проведении работ, поскольку данный довод не нашел своего подтверждения при рассмотрении дела.

При определении надлежащего ответчика по данному делу суд исходит из того, что право собственности на [REDACTED] зарегистрировано за [REDACTED] таким образом, они являются надлежащими ответчиками по данному делу.

В удовлетворении исковых требований [REDACTED] об обязанности не чинить препятствия к выполнению работ, предоставлении доступа к общедомовому имуществу, освобождении террасы следует отказать.

Таким образом, в связи с непредставлением допуска в жилое помещение для выполнения необходимых ремонтных работ, суд считает необходимым обязать [REDACTED] не чинить препятствия к выполнению работ по восстановлению герметичности гидроизоляционного слоя перекрытия между седьмым и восьмым этажами в габаритах открытой террасы [REDACTED] предоставить доступ в террасу представителям ТСЖ «Панорама» и подрядных организаций для выполнения и завершения ремонтных работ в месячный срок со дня вступления в законную силу настоящего решения суда.

Доводы представителя истца [REDACTED] о том, что ответчики используют террасу для выращивания цветов в клумбах, также нашли свое подтверждение в суде, а потому исковые требования в части обязанности [REDACTED] освободить террасу [REDACTED] от посторонних предметов и клумб подлежат удовлетворению.

В связи с изложенным, исковые требования [REDACTED] об обязанности не чинить препятствия к выполнению работ, предоставлении доступа к общедомовому имуществу, освобождении террасы подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 56, 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд,

### **Р Е Ш И Л:**

Исковые требования [REDACTED] об обязанности не чинить препятствия к выполнению работ, предоставлении доступа к общедомовому имуществу, освобождении террасы удовлетворить.

Обязать [REDACTED] не чинить препятствия к выполнению работ по восстановлению герметичности гидроизоляционного слоя перекрытия между седьмым и восьмым этажами в габаритах открытой террасы [REDACTED] предоставить доступ в террасу представителям ТСЖ «Панорама» и подрядных организаций для выполнения и завершения ремонтных работ в месячный срок со дня вступления в законную силу настоящего решения суда.

Обязать [REDACTED] освободить террасу [REDACTED] от посторонних предметов и клумб.

В удовлетворении исковых требований [REDACTED] об обязанности не чинить препятствия к выполнению работ, предоставлении доступа к общедомовому имуществу, освобождении террасы отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный суд Республики Татарстан в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме через Ново-Савиновский районный суд города Казани.

Мотивированное решение суда изготовлено [REDACTED]

**Судья**

**Султанова И.М.**