

В Коминтерновский районный суд г. Воронежа  
394026, г. Воронеж, пр-т Труда, д. 46

**Истец:** Товарищество собственников жилья "Дон"  
Юр. адрес 394066, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
г. ВОРОНЕЖ, МОСКОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, 179 "А", 62  
ИНН 3662107576 / КПП 366201001

**Ответчики:** Бес...  Конфиденциальный  
Бес...  Конфиденциальный

**Проживающие по адресу:**  
394066, г.Воронеж, Московский проспект, д.179А, кв. 84

*Цена иска: требования нематериального характера  
Госпошлина: 6 000 руб.*

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**  
**об обязании жильцов освободить нежилое помещение многоквартирного дома**

Многоквартирный дом № 179А, расположенный на Московском проспекте города Воронежа, находится под управлением Товарищества собственников жилья "Дон" с 2006 года.

Ответчики Бес<sup>1</sup> и Бес<sup>2</sup> самовольно, без получения согласия всех собственников многоквартирного, произвели захват лифтовой комнаты площадью 5,2 кв.м. для использования его в личных целях, установили свой замок на дверь указанного помещения, разместили там личные вещи.

Указанные действия ответчиков препятствуют доступу лифтеров в указанное помещение для хранения и обслуживания лифтового оборудования, нарушают права всех жильцов многоквартирного дома и правила противопожарного и антитеррористического режима.

По данному факту истец неоднократно обращался с требованием об освобождении лифтовой комнаты к ответчику, а также с заявлениями в полицию и надзорные органы.

Тем не менее, ответчики не оспаривают факт завладения указанным техническим помещением, но игнорируют все требования истца.

Данный факт подтверждается уведомлением от 16.01.2018 года и ответом ответчика на указанное уведомление.

В силу ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья "Дон" для совместного управления многоквартирным домом по адресу: г. Воронеж, Московский проспект, д.179А, что подтверждается Протоколом.

В соответствии с ч. 1 ст. 161 и ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно ст. 138 ЖК РФ, товарищество собственников жилья обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме (п. 4), обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью (п. 6).

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", установлено право управляющих организаций, как организаций представляющих интересы собственников помещений многоквартирных жилых домов, на обращение в суд с исками об истребовании имущества из чужого незаконного владения и об устранении всяких нарушений права собственности.

В соответствии с пп.1, п.1, п.3 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Согласно ст. 37 ЖК РФ при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Сообщением УУП ОП № Управления МВД России по городу Воронежу от 07.03.2017 г. по заявлению в отношении ответчиков, осуществлявших самовольный захват, проведена проверка и было отказано в возбуждении уголовного дела, поскольку усматриваются гражданско-правовые отношения, рекомендовано обратиться в суд в порядке гражданского производства.

По смыслу ч.2 ст.209, ст. 210 ГК РФ собственник не вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества действия, противоречащие закону и иным правовым актам и нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Бремя содержания имущества и ответственности возлагается на собственника.

Таким образом, поскольку ответчиками произведен самовольный захват нежилого помещения – лифтовой комнаты, нарушающий права собственников многоквартирного дома на общее имущество и правил противопожарной безопасности, устранение нарушений прав возможно путем освобождения указанного помещения и приведения нежилого помещения в первоначальное состояние.

Однако решение указанного вопроса не представляется возможным во внесудебном порядке, в этой связи истец вынужден обратиться в суд с настоящим иском.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Следовательно, подлежат взысканию с ответчика в пользу истца расходы по оплате госпошлины в размере 6 000 рублей.

Согласно п.1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

На основании ст. 36,37, 161, 162 ЖК РФ, ч.2 ст.209, ст. 210 ГК РФ, ст. 98,100 ГПК РФ,

**ТСЖ "Дон" просит Суд:**

1. Обязать Бесси [ Конфиденциальный ] и [ Конфиденциальный ]ча и Бесси [ Конфиденциальный ] за свой счет в течение одного месяца с даты вступления решения суда в законную силу устраниить самовольный захват лифтовой комнаты, площадью 5,2 кв.м. на техническом этаже 9-этажного многоквартирного дома № 179А, расположенного на Московском проспекте города Воронежа, путем передачи ключей от замка на двери указанного помещения ТСЖ "Дон" и обязать Бесси [ Конфиденциальный ] [ Конфиденциальный ] мировича и Бесси [ Конфиденциальный ] Елену Михайловну освободить лифтовую комнату от личных вещей.

2. Взыскать с Бесси [ Конфиденциальный ] и [ Конфиденциальный ]на и Бесси [ Конфиденциальный ] [ Конфиденциальный ] в пользу Товарищества собственников жилья "Дон" расходы по отплате государственной пошлины в сумме 6 000 рублей.

Приложение: