



Арбитражный суд Московской области
107996, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

29 ноября 2012 года

Дело №А41-31110/12

Резолютивная часть решения объявлена 26 ноября 2012 года
Полный текст решения изготовлен 29 ноября 2012 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья М.Ю.Бондарев, при ведении протокола
судебного заседания **Шелмаковым В.Д.**, рассмотрев в судебном заседании
дело по заявлению ТСЖ "Развилка-44" к Администрации сельского
поселения Развилковское Ленинского района Московской области,
Третьи лица:

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области, ОАО «Газпром», ООО
«Газпром ВНИИГАЗ», МУП «УК с.п. Развилковское» о признании права**
При участии в судебном заседании- согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Истец, с учетом уточнений в порядке ст. 49 АПК РФ, обратился в
арбитражный суд Московской области с исковыми требованиями о признании
права общей долевой собственности собственников помещений в
многоквартирном доме 44, расположенном в пос. Развилка Ленинского района
Московской области на нежилое помещение 1,2, лит. А1, расположенное по
адресу: Московская область, Ленинской район, сельское поселение
Развилковское, п. Развилка, д. 44, инвентарный номер 105:032-12810, общей
площадью 1834,3 кв. м. и признании отсутствующим права собственности
Муниципального образования сельское поселение Развилковское Ленинского
муниципального района Московской области на тоже нежилое помещение.

В судебном заседании представитель истца уточненные требования
поддержал. Представитель ответчика против удовлетворения иска возражал.

Заслушав представителей участвующих в деле лиц и оценив
представленные доказательства, арбитражный суд установил следующее.

Жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Развилка, д.44 был возведен застройщиком – ООО «ВНИИГАЗ».

Распоряжением Администрации Ленинского района МО №2126-р/о от 20.08.2004 утверждён акт приемочной комиссии.

После этого, квартиры указанного дома были реализованы гражданам, которыми создано Товарищество собственников жилья «Развилка-44».

В указанном доме располагается нежилое помещение (подвал) 1,2, лит. А1, кадастровый (или условный) номер 50-50-21/104/2009-010, инвентарный номер 105:032-12810, общей площадью 1834,3 кв. м.

На указанное нежилое помещение зарегистрировано право собственности Муниципального образования сельское поселение Развилковское Ленинского муниципального района Московской области, о чем свидетельствует запись № 50-50-21/032/2011-093 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждено выпиской из ЕГРП от 20.03.2012 г.

Также в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержится запись № 50-50-21/078/2011-400 от 16.09.2011 г. о праве хозяйственного ведения, закрепленным за МУП «Управляющая компания сельского поселения Развилковское», что подтверждено выпиской из ЕГРП от 20.03.2012 г.

Истец считая, что данное помещение относится к общему имуществу, обратился с настоящим иском.

Согласно ст.ст. 289, 290 ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского

творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Аналогичные положения предусмотрены в постановлении Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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 соответствии со ст. 38 Жилищного кодекса РФ при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В п.п.3, 8 Постановления от 23.07.2009г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» Пленум ВАС РФ разъяснил, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право общей долевой собственности на общее имущество здания возникает с момента поступления хотя бы одного из помещений, находящихся в здании, в собственность иного лица.

В п. 9 этого же постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009г. № 64 указано, что в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество. Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Исследовав и оценив в порядке, предусмотренном ст. 71 АПК РФ, имеющиеся в материалах дела доказательства, суд приходит к выводу о том, что спорные помещения, расположенные в многоквартирном доме по адресу: Московская область, пос. Развилка, д. 44, являются объектом, предназначенным для обслуживания, эксплуатации и благоустройства

указанного дома. С учетом технических характеристик спорное помещение отвечает требованиям, указанным в ст. 290 ГК РФ, непосредственно связано с обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного жилого дома.

Представленные истцом доказательства, свидетельствуют, что в спорном помещении расположены коммуникации, предназначенные для обслуживания указанного дома, то есть для обслуживания более одного помещения. Такие же сведения содержатся и в предоставленной копии строительного проекта на указанный дом.

Из представленного кадастрового паспорта помещения, изготовленного Ленинским филиалом ГУП МО «МОБТИ», составленного на 09 декабря 2011 г., следует, что спорные помещения представляют собой места общего пользования многоквартирного жилого дома. Указанный кадастровый паспорт был составлен на основании технического паспорта инв. №105:032-12810 по состоянию на 08.04.2003 г.

Третье лицо, инвестор строительства многоквартирного дома 44 пос. Развилка, являющийся до момента продажи квартир в доме 100% собственником данного многоквартирного дома, ОАО «Газпром» в своем письме № 01/0500/1-5641 от 14.10.2008 в адрес Истца указал, что нежилые помещения дома 44 пос. Развилка, в том числе и подвал, в составе основных средств ОАО «Газпром» не учитывались, т.е. в качестве объекта для самостоятельного использования не выделялись, и являются общей долевой собственностью собственников квартир в доме на основании ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

Правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме. Приватизация жилых помещений и заключение гражданами договоров купли-продажи квартир в указанном многоквартирном доме происходили до постановки нежилого помещения 1,2 (подвал) на учет в качестве бесхозного объекта недвижимости. В частности, на праве собственности в указанном жилом доме принадлежит Гаврюш Н.А. квартира № 84 с 19.10.2004 г., Соловьевой Н.В. квартира № 250 с 15.12.2006 г. Право общей долевой собственности домовладельцев на подвальные помещения (нежилое помещение 1,2) возникло до момента формирования данных помещений жилого дома для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома.

Доказательств, подтверждающих, что спорные помещения были предназначены для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не используются в качестве общего имущества, Ответчиком в порядке ст. 65 АПК РФ в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах Арбитражный суд приходит к выводу, что спорное нежилое помещение 1,2, лит. А1, расположенное по адресу: Московская область, Ленинской район, сельское поселение Развилковское,

пос. Развилка, д. 44, кадастровый (или условный) номер 50-50-21/104/2009-010, инвентарный номер 105:032-12810, общей площадью 1834,3 кв. м., не может быть признано самостоятельным объектом гражданских прав, является общим имуществом в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Развилка, д.44, которое в силу ст.ст. 289, 290 ГК РФ, ст.ст. 36, 38 Жилищного кодекса РФ принадлежит собственникам помещений в этом многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Доводы Ответчика в отношении наличия права собственности Муниципального образования сельское поселение Развилковское Ленинского муниципального района Московской области на спорные помещения Арбитражный суд считает несостоятельными, исходя из следующего.

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на основании представленных документов спорные помещения были поставлены как бесхозная недвижимая вещь на учет по заявлению Ответчика, после чего Ответчик обратился в Видновский городской суд Московской области с заявлением о признании права собственности на бесхозную вещь – спорный подвал, мотивируя его тем, что Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11.12.2009 г. был принят на учет указанный объект недвижимости (подвал). Решением Видновского городского суда Московской области от 27.01.2011 г. заявление было удовлетворено, право собственности на нежилое помещение 1,2 (подвал) было признано за Ответчиком.

На основании решения Видновского городского суда Московской области от 27.01.2011 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 19.04.2011 г. была произведена государственная регистрация права Ответчика на нежилое помещение 1,2, о чем была внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним за №50-50-21/032/2011-093.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда 11.10.2011 г. решение Видновского городского суда, послужившее основанием для регистрации права собственности, было отменено по жалобе ТСЖ «Развилка-44», заявление Ответчика было оставлено без рассмотрения.

Поскольку оспариваемые объекты относятся к общему имуществу и не подлежат самостоятельному использованию, то есть в своем использовании производны от основного (главного имущества), суд приходит к выводу об удовлетворении требования о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме 44 пос. Развилка Ленинского района Московской области на нежилое помещение 1,2, лит. А1, расположенное по адресу: Московская область, Ленинской район, сельское поселение Развилковское, п. Развилка, д. 44, инвентарный номер 105:032-

12810, общей площадью 1834,3 кв. м., являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

По данному делу ТСЖ «Развилка-44» также заявлены требования о признании отсутствующим права собственности Муниципального образования сельское поселение Развилковское Ленинского муниципального района Московской области на нежилое помещение 1,2, лит. А1, расположенное по адресу: Московская область, Ленинской район, сельское поселение Развилковское, пос. Развилка, д. 44, кадастровый (или условный) номер 50-50-21/104/2009-010, инвентарный номер 105:032-12810, общей площадью 1834,3 кв. м., зарегистрированное соответственно записью о государственной регистрации № 50-50-21/032/2011-093 от 19.04.2011 г.

При признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, такое право подлежит обязательной государственной регистрации. С учетом существующей государственной регистрации права Муниципального образования сельское поселение Развилковское Ленинского муниципального района Московской области на тот же объект недвижимости, истцом правомерно заявлено требование о признании отсутствующим права собственности Муниципального образования сельское поселение Развилковское Ленинского муниципального района Московской области на спорные нежилые помещения, что полностью соответствует разъяснениям, содержащимся в пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", о том, что в случаях, когда право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

При таких обстоятельствах заявленные ТСЖ «Развилка-44» требования о признании отсутствующим права собственности Муниципального образования сельское поселение Развилковское Ленинского муниципального района Московской области на нежилое помещение 1,2, лит. А1, расположенное по адресу: Московская область, Ленинской район, сельское поселение Развилковское, пос. Развилка, д. 44, кадастровый (или условный) номер 50-50-21/104/2009-010, инвентарный номер 105:032-12810, общей площадью 1834,3 кв. м., зарегистрированное соответственно записям о государственной регистрации № 50-50-21/032/2011-093 от 19.04.2011 г., также подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ понесенные истцом расходы по оплате юридических услуг в размере 25 000 рублей, а также госпошлины пропорционально заявленным требованиям, которые подтверждены документально, подлежат взысканию с Ответчика.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Признать право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме 44, расположенном в пос. Развилка Ленинского района Московской области на нежилое помещение 1,2, лит. А1, расположенное по адресу: Московская область, Ленинской район, сельское поселение Развилковское, п. Развилка, д. 44, инвентарный номер 105:032-12810, общей площадью 1834,3 кв. м.
2. Признать отсутствующим право собственности Муниципального образования сельское поселение Развилковское Ленинского муниципального района Московской области на нежилое помещение 1,2, лит. А1, расположенное по адресу: Московская область, Ленинской район, сельское поселение Развилковское, пос. Развилка, д. 44, кадастровый (или условный) номер 50-50-21/104/2009-010, инвентарный номер 105:032-12810, общей площадью 1834,3 кв. м, зарегистрированное за регистрационной записью № 50-50-21/032/2011-093 от 19.04.2011.
3. Взыскать с Администрации сельского поселения Развилковское Ленинского района Московской области в пользу ТСЖ "Развилка-44" судебные расходы по оплате юридических услуг в размере 25 000 руб. и расходы по уплате госпошлины в сумме 8 000 руб.
4. Возвратить ТСЖ "Развилка-44" из федерального бюджета излишне уплаченную госпошлину в сумме 4000 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня его принятия.

Судья

М.Ю.Бондарев