

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Москва
10 июля 2017 г

Дело № А40-236014/16-54-1735

Резолютивная часть решения объявлена 10 июля 2017 г.
Решение изготовлено в полном объеме 10 июля 2017 г.

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего судьи: Голоушкиной Т.Г.

членов суда: единолично

Протокол вел помощник судьи Жиров А.А,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску ТСЖ «Дом 75 на Ленинградском проспекте»

к Департаменту городского имущества города Москвы

третьи лица: 1) Управление Росреестра по г.Москве, 2) ООО «Анвит Строй К»

о признании права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома

в заседании приняли участие:

от истца: Гончарук С.М. по дов. № Ю/2017-1 от 10.01.2017г., Балабай И.А., председатель правления по выписке из протокола от 30.11.2016г.; Зутиков А.И. по дов. № 75 от 0.07.2017г. (10.07.2017г.);

от ответчика: Шевелев Р.С. по дов. № 33-Д-1185/16 от 28.10.2016г.;

от третьих лиц: 1) не явились, 2) Андреев А.Б. по дов. от 09.09.2016г.;

Установил: Товарищество собственников жилья «Дом 75 на Ленинградском проспекте» (далее - ТСЖ «Дом 75 на Ленинградском проспекте») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, Ленинградский проспект, д. 75, корп.1Б. на нежилые помещения № Ша комн. 7 – 8 площадью 23,5 кв.м (20,9 кв.м, 2,6 кв.м).

В обоснование своих требований истец сослался на статьи 12, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 36, 138 ЖК Российской Федерации, указав, что истец вышеназванные нежилые помещения являются общей долевой собственностью собственников указанного многоквартирного дома.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Управление Росреестра по Москве), ООО «Анвит Строй К» (ст. 51 АПК РФ).

Ответчик иск оспорил, указав, что спорное недвижимое имущество является собственностью города Москвы и не может быть общей долевой собственностью.

ООО «Анвит Строй К» иск оспорило, заявило об истечении срока исковой давности.

Управление Росреестра по г. Москве в заседание не явились, в порядке ч.5 ст. 156 АПК РФ спор рассматривается в его отсутствие.

В судебном заседании был объявлен перерыв с 04.07.2017 до 10.07.2017.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителей истца, ответчика, третьего лица, арбитражный суд установил.

12.09.2014 на помещения площадью 129,6 кв.м по адресу: г.Москва, Ленинградский проспект, д. 75, корп.1Б. зарегистрировано право собственности города Москвы (свидетельство 77-АР 847467, от 12.09.2014 №77-77-12/217/2014-302).

В качестве основания для регистрации права ДГИ указаны выписка из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности г. Москвы, Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт - Петербурга и муниципальную собственность» (далее - Постановление № 3020-1), постановление Московской городской Думы от 20.05.1998г. №47.

04.09.2007 Департамент имущества города Москвы на основании распоряжения от 04.09.2007 № 3127-р предоставил ООО «Анвит Строй К» в аренду помещения общей площадью 138,1 кв.м по адресу: г.Москва, Ленинградский проспект, д. 75, корп.1Б сроком на 5 лет.

В 2014 году БТИ было проведено обследование, по результатам которого вместо помещения общей площадью 138,1 кв.м на первом этаже были учтены два помещения общей площадью 129,6 кв.м:

- помещения № III, тип «культпросветительские» комн. 1 – 6б площадью 106,1 кв.м;

- помещения № IIIа, тип «культпросветительские» комн. 7 – 8 площадью 23,5 кв.м (20,9 кв.м, 2,6 кв.м);

При этом по состоянию на 18.12.2007 - помещения № III, тип «культур» было единое. комн. № 7 (22,2 кв.м) и 8 (2,0 кв.м) были учтены

Исходя из правовой позиции, изложенной в пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности, статьи 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации. В силу этого собственнику отдельного помещения в здании в любом случае принадлежит доля в общей собственности на общее имущество здания.

Согласно пункту 1 статьи 290 ГК РФ общие помещения в многоквартирном доме, его несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам квартир в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Названная статья определяет, какие именно части многоквартирного дома находятся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

По ходатайству истца определением от 13.03.2017г. назначена судебная строительно-техническая экспертиза. Проведение экспертизы поручено эксперту АНО Центр «Независимая Экспертиза», который предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. На разрешение эксперта поставлены вопросы:

предназначено ли помещение № Ша комн. 7-8 площадью 23,5 кв.м (комн. 7 (вестибюль) – 20,9 кв.м, комн. 8 (тамбур) – 2,6 кв.м) в здании по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 75, корп. 1Б для обслуживания более чем одного помещения;

расположены ли в помещении № Ша комн. 7-8 площадью 23,5 кв.м (комн. 7 (вестибюль) – 20,9 кв.м, комн. 8 (тамбур) – 2,6 кв.м) в здании по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 75, корп. инженерные коммуникации, предназначенные для обслуживания более чем одного помещения;

3) является ли помещение № Ша комн. 7-8 площадью 23,5 кв.м (комн. 7 (вестибюль) – 20,9 кв.м, комн. 8 (тамбур) – 2,6 кв.м) в здании по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 75, корп. частью пожарных эвакуационных путей для иных помещений, расположенных в подъезде многоквартирного дома;

4) каково целевое назначение помещения № Ша комн. 7-8 площадью 23,5 кв.м (комн. 7 (вестибюль) – 20,9 кв.м, комн. 8 (тамбур) – 2,6 кв.м) в здании по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 75, корп., предназначено ли оно для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в многоквартирном доме, организации их досуга, культурного развития.

Согласно экспертному заключению №7725 от 13.04.2017 эксперт пришел к выводу:

1) Да, предназначено. В результате экспертного осмотра, изучения и сопоставления предоставленной судом документации с действующими нормативно-техническими документами экспертом было установлено, что помещение № Ша комн. 7-8 площадью 23,5 кв.м (комн. 7 (вестибюль) - 20,9 кв.м, комн. 8 (тамбур) - 2,6 кв.м) в здании по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 75, корп. 1Б предназначено для обслуживания более чем одного помещения.

2) Да, расположены. В результате экспертного осмотра, изучения и сопоставления предоставленной судом документации, сопоставления полученных данных с действующей нормативно-технической документацией, экспертом было установлено: в помещении № Ша комн. 7-8 площадью 23,5 кв.м (комн. 7 (вестибюль) - 20,9 кв.м, комн. 8 (тамбур) - 2,6 кв.м) в здании по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 75, корп. 1Б расположены инженерные коммуникации, предназначенные для обслуживания более чем одного помещения.

3) Да, является. В результате экспертного осмотра, изучения и сопоставления предоставленной судом документации, сопоставления полученных данных с действующей нормативно-технической документацией, экспертом было установлено: помещения № Ша комн. 7-8 площадью 23,5 кв.м (комн. 7 (вестибюль) - 20,9 кв.м, комн. 8 (тамбур) - 2,6 кв.м) в здании по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 75,

корп. 1Б является частью пожарных эвакуационных путей для иных помещений, расположенных в подъезде многоквартирного дома.

4) Целевым назначением помещения №3а комн. 7-8 площадью 23,5 кв.м (комн. 7 (вестибюль) -20,9 кв.м, комн. 8 (тамбур) - 2,6 кв.м) в здании по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 75, корп. 1Б является культурно-просветительское, предназначенное для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в многоквартирном доме, организации их досуга, культурного развития, а именно: агитпункт, красный уголок и размещение общественных организаций.

Таким образом, экспертами подтверждено техническое вспомогательное назначение спорного помещения, то есть наличие признаков принадлежности его к общему имуществу многоквартирного дома, установленных нормами действующего законодательства, в связи с чем довод ответчика о том, что спорные помещения не относятся к общей долевой собственности, отклоняется судом, как необоснованный.

Нарушений в проведении экспертизы не установлено, сторонами не заявлено о проведении повторной или дополнительной экспертизы.

Из изложенного следует, что помещения, зарегистрированные за городом Москва являются общей долевой собственностью, истец доказал применение к спорным правоотношениям положения ст. ст. 289, 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 «Жилищного кодекса РФ».

В указанном доме создано товарищество собственников жилья «Дом 75 на Ленинградском проспекте».

Право истца на обращение в суд подтверждается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (выписка из протокола от 03.06.2014).

В связи с изложенным иск о признании за собственниками помещений в многоквартирном жилом доме права общей долевой собственности на спорный объект признан обоснованным и подлежащим удовлетворению с отнесением на ответчика госпошлины в размере 6000руб. 00коп.

В силу положения статьи 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в состав судебных расходов входят издержки, связанные с рассмотрением дела. Согласно статье 109 АПК РФ денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, относятся к судебным издержкам. В соответствии с пунктом 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. В случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Исходя из содержания названных норм права, понесенные расходы в связи с оплатой экспертизы подлежат распределению между сторонами в зависимости от результатов рассмотрения дела.

В связи с удовлетворением иска судебные расходы на проведение в размере 60000 руб. подлежат возмещению за счет ответчика.

Если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Поскольку требование о признании права общей долевой собственности, являющегося с учетом положений Постановлений от 23.07.2009 №64 и от 29.04.2010 № 10/22 надлежащим способом защиты своих прав участниками этого вида собственности, удовлетворены, решение по настоящему делу будет основанием для изменения сведений в ЕГРП, в том числе и для погашения записи о праве собственности муниципального образования на спорные помещения.

Отклоняя довод о пропуске срока исковой давности, суд исходит из следующего.

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 (ст. 304 ГК РФ).

Из разъяснений, содержащихся в Постановлении Пленума ВС и ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22, следует, что в силу статьи 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом (пункт 49).

В силу статьи 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется (пункт 57).

Лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности (п. 58).

Руководствуясь статьями 12, 198-200, 208, 289-290, 301, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 4,12, 167 – 171, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Признать за собственниками помещений в многоквартирном жилом доме право общей долевой собственности на нежилое помещение № IIIа комн. 7 – 8 площадью 23,5 кв.м (20,9 кв.м, 2,6 кв.м) в здании по адресу: г.Москва, Ленинградский проспект, д. 75, корп.1Б.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674) в пользу Товарищества собственников жилья «Дом 75 на Ленинградском проспекте» 6000 (шесть тысяч) руб. 00коп. госпошлины, 60 000 (шестьдесят тысяч) руб. расходов за проведение экспертизы.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение по настоящему делу является основанием для изменения сведений в ЕГРП, в том числе и для погашения записи о праве собственности муниципального образования на спорные помещения, запись регистрации в ЕГРП от 12.09.2014 №77-77-12/217/2014-302.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия решения.

Судья

Т.Г. Голоушкина