



14020008925095

61_25362611



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

23 апреля 2020 года

Дело № А40-254196/18-61-1928

Резолютивная часть решения объявлена 28 января 2020 года

Решение изготовлено в полном объеме 23 апреля 2020 года

Арбитражный суд г. Москвы

в составе судьи Орловой Н.В.,

при ведении протокола секретарем Рожковой Л.Д.,

с использованием средств аудиозаписи,

рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ДОМ МИНСТРОЯ СССР" (ОГРН 5157746140063, ИНН 7743131422, адрес места нахождения: 125080, ГОРОД МОСКВА, ШОССЕ ВОЛОКОЛАМСКОЕ, ДОМ 1, КОРПУС Б; дата регистрации: 05.12.2015г.)

к ДЕПАРТАМЕНТУ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, адрес места нахождения: 125009, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ГАЗЕТНЫЙ, ДОМ 1/12; дата регистрации: 08.02.2003г.)

о признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома на нежилые помещения

при участии:

от истца – Крайнова О.В., доверенность от 21.10.2019, Кудрявцева Н.Л. протокол № 1/19 от 17.11.2019года, Бадалянц Н.П. по доверенности от 12.01.2020,

от ответчика – не явился, извещен

УСТАНОВИЛ:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ДОМ МИНСТРОЯ СССР" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ДЕПАРТАМЕНТУ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (далее – ответчик) о признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе д. 1, корп. Б на следующие нежилые подвальные помещения: подвал №0, помещение I с кадастровым номером 77:09:0005001:2127, площадью 460,9 кв.м.; подвал №0, помещение II - комнаты 1, 2, 3, 4 с кадастровым номером 77:09:0005001:2128, площадью 120,9 кв.м.; подвал №0, помещение III – комнаты 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 с кадастровым номером 77:09:0005001:2129, площадью 206,7 кв.м.; подвал №0, помещение IV - комнаты 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 с кадастровым номером 77:09:0005001:2130, площадью 109,1 кв.м.; подвал №0,

помещение V - комнаты 1, 2, 3, 4, 5, 6 с кадастровым номером 77:09:0005001:2131, площадью 116,1 кв.м. (с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ).

Дело рассматривалось в отсутствие представителей ответчика, извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в порядке, предусмотренном ст. 156 АПК РФ.

В судебном заседании представители истца поддержали заявленные требования по доводам искового заявления и письменных пояснений.

Суд, заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на следующие обстоятельства.

В 2016 году ТСН «ДОМ МИНСТРОЯ СССР» обратилось в Управление Росреестра по Москве с целью государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, расположенное по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, д.1 корп. Б., в том числе: нежилое помещение – подвал №0, помещение I, комн. 1, 2, 2а, 3-8, 10-14, 14А, 15-18, 18А, 19-21 кадастровый номер: 77:09:0005001:2127, площадью 460,9 кв.м.; Нежилое помещение – подвал, помещение II – комнаты 1, 2, 3, 4 площадью 120,9 кв.м., кадастровый номер 77:09:0005001:2128; Нежилое помещение – подвал, помещение III – комнаты 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 площадью 206,7 кв.м., кадастровый номер 77:09:0005001:2129; Нежилое помещение – подвал №0, помещение IV - комнаты 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, кадастровый номер: 77:09:0005001:2130, площадью 109,1 кв.м.; Нежилое помещение – подвал №0, помещение V – комнаты 1, 2, 3, 4, 5, 6 площадью 116,1 кв.м., кадастровый номер: 77:09:0005001:2131, площадью 116,1 кв.м.

Однако в регистрации данного права в июле 2016 года Росреестром было отказано в связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005001:34, сформирован в 1998 году и поставлен на государственный учет с разрешенным использованием - «эксплуатации банковского учреждения ФИЛ 5282/0646: эксплуатации мастерской».

По результатам проведенных мероприятий со стороны ТСН «ДОМ МИНСТРОЯ СССР» по устранению указанных нарушений в регистрации назначения использования земельного участка в рамках положений Приказа Минэкономразвития №540 от 01.09.2014г., Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 11.10.2016г. №28993 назначение земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005001:34 было изменено на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1))».

В связи с отсутствием правопритязаний на указанные нежилые помещения, правообладатели не определены, права собственности не регистрировались (вид, номер и дата государственной регистрации не зарегистрированы), что подтверждается выписками из ЕГРН, в том числе, предоставленными в ходе судебного процесса от 12.02.2019 года, а именно выпиской № 77/100/405/2019-302 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0005001:2127 площадью 460,9 кв.м.; выпиской № 77/100/405/2019-303 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0005001:2128, площадью 120,9 кв.м.; выпиской № № 77/100/405/2019-304 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0005001:2129, площадью 206,7 кв.м.; выпиской № 77/100/405/2019-305 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0005001:2130, площадью 109,1 кв.м.; выпиской № 77/100/405/2019-306 на нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0005001:2131, площадью 116,1 кв.м.

Однако в 2018 году Департамент городского имущества города Москвы заявил о правах города на данные помещения, сославшись на наличие зарегистрированных прав

в Едином государственном реестре недвижимости в рамках дела Арбитражного суда города Москвы №А40-4940/18-64-34.

Как указывает Истец, спор касается особых помещений многоквартирного дома, построенного в целом для удовлетворения потребностей граждан в жилье, предназначенных для его обслуживания как жилого объекта.

Истец указывает, что ДГИ не имело законных прав и оснований для оформления права собственности на спорные объекты, поскольку помещение с кадастровым номером 77:08:0015001:1423 общей площадью 158,3 кв.м, дата присвоения кадастрового номера (поставлено на кадастровый учет 17.02.2014 года), является частью помещения с кадастровым номером 77:09:0005001:2127 общей площадью 460,9 кв.м, поставленного на кадастровый учет ранее 27.05.2012 года, право собственности на него не оформлялось.

Выписка из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы № 247 от 05.07.2002 г., указанная в качестве основания права собственности в свидетельстве на нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0015001:1423, площадью 158,3 кв.м., имеет своим основанием Распоряжение № 142-РМ от 17.06.1992 года, не действующее на момент внесения объекта в реестр объектов недвижимости находящихся в собственности города Москвы, в соответствии с распоряжением от 26 апреля 2002 N 250-РМ О признании утратившим силу распоряжения Мэра Москвы от 17 июня 1992 года N 142-РМ; помещение с кадастровым номером 77:08:0015001:1421 общей площадью 937 кв.м, дата присвоения кадастрового номера (поставлено на кадастровый учет) 17.02.2014 года включает в себя ранее образованные части подвала, помещения с кадастровыми номерами 77:09:0005001:2130 общей площадью 109,1 кв.м., поставленного на кадастровый учет ранее 27.05.2012 года, и помещение с кадастровым номером 77:09:0005001:2131 общей площадью 116,1 кв.м., право собственности на них так же, не оформлялось.

Учитывая вышеизложенное, Истец обратился в суд с требованием признать указанные выше нежилые помещения общей долевой собственностью.

Согласно ст. 289 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.

В силу п. 1 ст. 290 ГК РФ 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 с ч. 1 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 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); 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; 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64, при рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В силу подп. «а» п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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 состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Разъясняя смысл вышеназванных норм, Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 19.05.2009 № 489-О-О указал, что к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, не имеющие самостоятельного назначения. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего, их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункте 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, для правильного рассмотрения данного спора необходимо установить, имеют ли спорные помещения самостоятельное назначение либо они предназначены для обслуживания нескольких или всех помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе д. 1, корп. Б.

В соответствии с ч. 1 ст. 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 25.07.2019г. на основании ст. 82 АПК РФ судом назначена экспертиза, проведение которой поручено эксперту Автономной некоммерческой организации «ЦЕНТР ЗАЩИТЫ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ» Серегину Павлу Васильевичу. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу ложного заключения, предусмотренной ст. 307 УК РФ.

На разрешение эксперту поставлены следующие вопросы:

1. Каково функциональное назначение помещений, расположенных в подвале жилого дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, д.1, корпус Б (на поэтажном плане: подвал, пом. I, комн. 1, 2, 2а, 3-8, 10-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21 площадью 460,9 кв.м; пом. II, комн. 1-4 площадью 120,9 кв.м; пом. III, комн. 1-21 площадью 206,7 кв.м; пом. IV, комн. 1-7 площадью 109,1 кв.м; пом. V, комн. 1-6 площадью 116,1 кв.м)?

2. Расположено ли внутри помещений подвала жилого дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, д.1, корпус Б (на поэтажном плане: подвал, пом. I, комн. 1, 2, 2а, 3-8, 10-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21 площадью 460,9 кв.м; пом. II, комн. 1-4 площадью 120,9 кв.м; пом. III, комн. 1-21 площадью 206,7 кв.м; пом. IV, комн. 1-7 площадью 109,1 кв.м; пом. V, комн. 1-6 площадью 116,1 кв.м) какое-либо оборудование и/или инженерные коммуникации, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном жилом доме, требующие постоянного, открытого доступа для их эксплуатации и контроля?

3. Предназначены ли помещения, расположенные в подвале жилого дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, д.1, корпус Б (на поэтажном плане: подвал, пом. I, комн. 1, 2, 2а, 3-8, 10-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21 площадью 460,9 кв.м; пом. II, комн. 1-4 площадью 120,9 кв.м; пом. III, комн. 1-21 площадью 206,7 кв.м; пом. IV, комн. 1-7 площадью 109,1 кв.м; пом. V, комн. 1-6 площадью 116,1 кв.м), для обслуживания более одного помещения в данном жилом доме?

4. Определить, обладает ли помещение, расположенное в подвале жилого дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, д.1, корпус Б (на поэтажном плане: подвал, пом. I, комн. 1, 2, 2а, 3-8, 10-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21 площадью 460,9 кв.м; пом. II, комн. 1-4 площадью 120,9 кв.м; пом. III, комн. 1-21 площадью 206,7 кв.м; пом. IV, комн. 1-7 площадью 109,1 кв.м; пом. V, комн. 1-6 площадью 116,1 кв.м), признаками общего домового имущества?

5. Определить имеют ли спорные нежилые помещения, расположенные в подвале жилого дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, д.1, корпус Б (на поэтажном плане: подвал, пом. I, комн. 1, 2, 2а, 3-8, 10-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21 площадью 460,9 кв.м; пом. II, комн. 1-4 площадью 120,9 кв.м; пом. III, комн. 1-21 площадью 206,7 кв.м; пом. IV, комн. 1-7 площадью 109,1 кв.м; пом. V, комн. 1-6 площадью 116,1 кв.м), отдельные входы, изолированные от входной группы?

6. Определить, идентично ли нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0015001:1423, комн. 2, 2а, 3-5, 11-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21 площадью 158,3 кв.м, собственность зарегистрирована в ЕГРН за №77-01/09-346/2002-52 от 30.07.2002 нежилым помещениям с кадастровым номером 77:09:0005001:2127 в части комнат 2, 2а, 3-5, 11-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21?

7. Определить имеет ли нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0015001:1423, комн. 2, 2а, 3-5, 11-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21 площадью 158,3 кв.м, собственность зарегистрирована в ЕГРН за №77-01/09-346/2002-52 от 30.07.2002, отдельные входы, изолированные от входной группы?

8. Определить, идентично ли нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0015001:1421, площадью 937 кв.м, которое включает подвальные помещения IV площадью 109,1 кв.м.: комн. 1-7, и подвальное помещение V площадью 116,1 кв.м. комн. 1-6 (собственность зарегистрирована в ЕГРН за №77-01/09-1085/2004-832 от 15.12.2004) нежилым помещениям – подвал № 0, пом. IV, комн. 1-7, кадастровый номер 77:09:0005001:2130, площадью 109,1 кв.м. и нежилым помещениям – подвал № 0, помещение V, комн. 1-6 площадью 116,1 кв.м., кадастровый номер 77:09:0005001:2131?

9. Определить имеет ли нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0015001:1421, площадью 937 кв.м, которое включает подвальные помещения IV площадью 109,1 кв.м.: комн. 1-7 и подвальное помещение V площадью 116,1 кв.м. комн.1-6 (собственность зарегистрирована в ЕГРН за №77-01/09-1085/2004-832 от

15.12.2004), отдельные входы, изолированные от входной группы)?

В материалы дела поступило экспертное заключение Автономной некоммерческой организации «ЦЕНТР ЗАЩИТЫ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ» №ЦЗПП-0470 от 02.10.2019г. (т. 8 л.д. 89-123), в котором эксперт сделал следующие выводы:

1. Помещения, расположенные в подвале жилого дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, дом 1, корпус Б (на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3-8, 10-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21 площадью 460,9 кв.м.; помещение II - комнаты 1-4 площадью 120,9 кв.м.; помещение III - комнаты 1-21 площадью 206,7 кв.м.; помещение IV - комнаты 1-7 площадью 109,1 кв.м.; помещение V - комнаты 1-6 площадью 116,1 кв.м.) являются техническими.

2. В подвальном помещении № I (комнаты 1, 2, 2а, 10, 13, 17), помещении № IV (комнаты 1, 2, 3, 4), помещении № II (комната 1), помещении № III (комнаты 3, 4, 17), помещении № V (комнаты 1, 2, 3, 4), расположены инженерные коммуникации (магистральные трубы системы отопления, ГВС и ХВС, тепловой узел и т.д.) и оборудование (перекрывающие и сливные краны, ревизии), которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном жилом доме.

Для обеспечения качественной и безопасной эксплуатации многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, дом 1, корпус Б, в соответствии с требованиями ВСН 58-88(р), СП 30.13330.2012 и Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 года N 170 специалистам эксплуатирующих служб к указанному инженерному оборудованию для их ремонта и предотвращению аварийных ситуаций требуется немедленный, беспрепятственный, постоянный доступ.

3. Помещения, расположенные в подвале жилого дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, дом 1, корпус Б, на поэтажном плане: этаж подвал помещение I - площадью 460,9 кв.м.; помещение II площадью 120,9 кв.м.; помещение III площадью 206,7 кв.м.; помещение IV площадью 109,1 кв.м.; помещение V площадью 116,1 кв.м, предназначены для обслуживания более одного помещения в данном жилом доме.

4. На основании проведенного осмотра и требований положений ст. 36 Жилищного кодекса РФ и ст. 2,5,6 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 помещения, расположенные в подвале жилого дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, дом 1, корпус Б (на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3-8, 10-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21 площадью 460,9 кв.м.; помещение II - комнаты 1-4 площадью 120,9 кв.м.; помещение III - комнаты 1-21 площадью 206,7 кв.м.; помещение IV - комнаты 1-7 площадью 109,1 кв.м.; помещение V - комнаты 1-6 площадью 116,1 кв.м.) обладают признаками общего домового имущества.

5. На основании проведенного осмотра установлено: помещение I площадью 460,9 кв.м. не имеет отдельного изолированного входа от входной группы (подъезд жилого дома лит. А и лит. Б); помещение II площадью 120,9 кв.м. имеет отдельный изолированный вход от входной группы; помещение III площадью 206,7 кв.м. не имеет отдельного изолированного входа от входной группы (подъезд жилого дома лит. Д); помещение IV площадью 109,1 кв.м. не имеет отдельного изолированного входа от входной группы (подъезд жилого дома лит. В); помещение V площадью 116,1 кв.м. не имеет изолированного входа (вход с первого этажа без самостоятельного выхода на улицу).

6. Нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0015001:1423, комнаты 2, 2а, 3-5, 11-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21 площадью 158,3 кв.м., собственность зарегистрирована в ЕГРН за №77-01/09-346/2002-52 от 30.07.2002 г. идентично нежилым помещениям с кадастровым номером 77:09:0005001:2127 в части комнат 2, 2а, 3-5, 11-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21.

7. На основании проведенного осмотра установлено, что нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0015001:1423, комнаты 2, 2а, 3-5, 11-14, 14а, 15-18, 18а, 19-21 площадью 158,3 кв.м. не имеет отдельного изолированного входа от входной группы.

8. На основании проведенного осмотра нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0015001:1421, площадью 937 кв.м., которое включает подвальные помещения IV площадью 109,1 кв.м.: комната 1-7, и подвальное помещение V площадью 116,1 кв.м, комнаты 1-6, (собственность зарегистрирована в ЕГРН за №77-01/09-1085/2004-832 от 15.12.2004 г.) и нежилые помещения: подвал №0, помещение IV - комнаты 1-7, с кадастровым номером: 77:09:0005001:2130, площадью 109,1 кв.м., и нежилое помещение - подвал №0, помещение V - комнаты 1-6 площадью 116,1 кв.м., с кадастровым номером: 77:09:0005001:2131 - идентичны.

9. На основании проведенного осмотра установлено: подвальное помещение IV площадью 109,1 кв.м. (комнаты 1-7) не имеет отдельного входа, изолированного от входной группы - вход осуществляется через подъезд жилого дома лит. В; подвальное помещение V площадью 116,1 кв.м. не имеет изолированного входа (вход с первого этажа без самостоятельного выхода на улицу).

Суд считает, что представленное в материалы дела экспертное заключение подготовлено в соответствии с требованиями ст.ст. 82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта отражены все сведения, предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ, ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оно достаточно мотивировано, выводы эксперта ясны, обоснованы исследованными им обстоятельствами, противоречия в выводах эксперта отсутствуют.

Оснований считать выполненное экспертное заключение несоответствующим требованиям закона судом при рассмотрении дела не установлено.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64, 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 (в настоящее время – Единый государственный реестр недвижимости). Таким образом, собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Учитывая выводы эксперта и представленные документы, суд приходит к выводу, что спорные помещения, с учетом технических характеристик, отвечают требованиям, указанным в ст. 290 ГК РФ, входят в состав общего имущества всего многоквартирного дома, не имеют самостоятельного назначения, в помещения требуется постоянный беспрепятственный доступ собственников помещений многоквартирного жилого дома, помещения непосредственно связаны с обслуживанием и эксплуатацией объекта недвижимости.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.07.2011 № 1457/11, нарушение права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество здания заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве собственности ответчика на это имущество; право общей долевой собственности исключает наличие индивидуальной собственности на это же имущество.

Заявленное истцом требование о признании права общей долевой собственности направлено на устранение нарушения этого права, выразившегося в наличии в ЕГРН записи об индивидуальном праве собственности ответчика на спорные помещения.

Ответчиком заявлено о применении срока исковой давности.

В соответствии с п. 1 ст. 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать

о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" 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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Между тем, если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 Гражданского кодекса Российской Федерации), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности. На такие требования распространяется общий срок исковой давности (статья 196 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Суд, установив, что спорное имущество не находится во владении ответчика, а истец имеет к нему доступ, отказывает в применении срока исковой давности, поскольку в силу статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении нарушений его права хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения.

Учитывая, что в материалах дела отсутствуют доказательства, позволяющие сделать вывод о том, что доступ в спорные помещения ответчиком ограничен, срок исковой давности в соответствии с положениями ст. 208 ГК РФ на заявленные требования не распространяется, в связи с чем доводы ответчика в соответствующей части подлежат отклонению.

Поскольку судом установлен факт принадлежности спорных помещений к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, заявленные требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Судебные расходы по оплате государственной пошлины и по оплате экспертизы распределяются в порядке ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, ст.ст. 8, 11, 12, 208, 289, 290, 291, 304 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 9, 65, 66, 71, 102, 110, 121, 123, 156, 167-171, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе д. 1, корп. Б на следующие нежилые подвальные помещения: подвал №0, помещение I с кадастровым номером 77:09:0005001:2127, площадью 460,9 кв.м.; подвал №0, помещение II - комнаты 1, 2, 3, 4 с кадастровым номером 77:09:0005001:2128, площадью 120,9 кв.м.; подвал №0, помещение III – комнаты 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,

18, 19, 20, 21 с кадастровым номером 77:09:0005001:2129, площадью 206,7 кв.м.; подвал №0, помещение IV - комнаты 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 с кадастровым номером 77:09:0005001:2130, площадью 109,1 кв.м.; подвал №0, помещение V - комнаты 1, 2, 3, 4, 5, 6 с кадастровым номером 77:09:0005001:2131, площадью 116,1 кв.м.

Взыскать с ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ в пользу ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ДОМ МИНСТРОЯ СССР" расходы на проведение экспертизы в размере 100 000 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия путем подачи апелляционной жалобы в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

Н.В. Орлова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 26.03.2019 14:02:15
Кому выдана "Орлова " Наталья Владимировна