

З А О Ч Н О Е Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

10 октября 2016 г.

г.Раменское

Раменский городской суд Московской области под председательством судьи Кудряшовой Н.Н., при секретаре Петровой И.В., с участием представителя истцов Белоусовой Е.И., представителя третьего лица Лазаревой З.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кириловского Дмитрия Николаевича и Зорина Евгения Владимировича к ООО «МОблСтрой» о признании права собственности на нежилые помещения в многоквартирном доме отсутствующим,

у с т а н о в и л :

Кириловский Д.Н. и Зорин Е.В., уточнив свои требования 10 октября 2016г. и ссылаясь на ст.ст.134-135, 168, 246, 290 и п.1 302 ГК РФ, обратились в суд с иском к ООО «МОблСтрой» о признании отсутствующим права собственности на следующие нежилые помещения, расположенные в многоквартирном жилом доме по адресу: Раменский район, пос. Ильинский, ул.Чкалова, дом 1:

- помещение V площадью 8,9 кв.м. на 1 этаже, с КН 50:23:0020106:10054;
- помещение VI площадью 9,6 кв.м. на 1 этаже, с КН 50:23:0020106:10055;
- помещение VIII площадью 5,8 кв.м. на 1 этаже, с КН 50:23:0020106:10057;
- помещение IX площадью 9,7 кв.м. на 1 этаже с КН 50:23:0020106:10058;
- помещение X площадью 8,3 кв.м., на 1 этаже, с КН 50:23:0020106:10059;
- помещение XI площадью 24,5 кв.м. на 1 этаже, с КН 50:23:0020106:10060;
- помещение XIII площадью 132,2 кв.м. на 10,11 этаже с КН 50:23:0020106:10009;
- помещение XIV площадью 93,9 кв.м. на 7 этаже, с КН 50:23:0020106:9856;
- помещение XV площадью 98,3 кв.м. на 7 этаже, с КН 50:23:0020106:9857;
- помещение XVI площадью 26,5 кв.м. на 7 этаже, с КН 50:23:0020106:9858;
- помещение XVII площадью 100,4 кв.м. на 7 этаже с КН 50:23:0020106:9860;
- помещение XIX площадью 94,5 кв.м. на 7 этаже, с КН 50:23:0020106:9861;
- помещение XX площадью 94,7 кв.м. на 8 этаже, с КН 50:23:0020106:9862;
- помещение XXI площадью 251,8 кв.м. на 8 этаже, с КН 50:23:0020106:9863;
- помещение XXIII площадью 64,5 кв.м. на 9 этаже, с КН 50:23:0020106:9865;
- помещение XXIV площадью 82,4 кв.м. на 9 этаже, с КН 50:23:0020106:9866;
- помещение XXV площадью 85,4 кв.м., на 9 этаже, с КН 50:23:0020106:9867;
- помещение XXVI площадью 64,9 кв.м. на 9 этаже, с КН 50:23:0020106:9868;
- помещение XXVII площадью 99,9 кв.м. на 10 этаже, с КН 50:23:0020106:9869;
- помещение XXVIII площадью 527,3 кв.м.на 10 этаже, с КН 50:23:0020106:9870;
- помещение XXIX площадью 99,9 кв.м.на техническом 10 этаже с кадастровым номером 50:23:0020106:9871

В обоснование своих требований истцы указали, что являются собственниками квартир в данном многоквартирном жилом доме. В настоящее время ответчик ООО «МОблСтрой» незаконно зарегистрировал за собой право собственности на вышеуказанные нежилые помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома и в которых расположены коммуникации, предназначенные для обслуживания всего дома, а именно: технические этажи, комнаты консьержки, крышная газовая котельная. В связи с этим, собственники

квартир в многоквартирном доме не имеют возможности контролировать техническое состояние общедомовых инженерных коммуникаций, не обладают полным доступом к противопожарным средствам, расположенным в спорных помещениях, что ставит под угрозу их жизнь, здоровье и имущество. Спорные нежилые помещения выполняют служебные функции, имеют неразрывную связь со зданием, у них отсутствует самостоятельное назначение, так как они не являются изолированной частью здания, имеющей свое взаимодействие с внешней средой, свою закольцованную систему энергоснабжения, отопления, водоснабжения, индивидуальные приборы учета коммунальных услуг, что обеспечивало бы их самостоятельность. Согласно письму Государственной жилищной инспекции Московской области от 29.04.2016г. №08ТГ-27680, доступ для осмотра нежилых помещений, находящихся в собственности ООО «МОблСтрой», ограничен. Кроме того, наличие государственной регистрации права собственности ответчика позволяет ему недобросовестно участвовать в общем собрании собственников помещений в МКД большим числом голосов, что нарушает законные интересы собственников помещений МКД.

В судебное заседание истцы Кириловский Д.Н. и Зорин Е.В. не явились, а их представитель Белоусова Е.И. поддержала исковое требование по основаниям, изложенным в заявлении.

Ответчик ООО «МОблСтрой», извещенный по месту регистрации юридического лица, указанному в ЕГРЮЛ, в судебное заседание не явился, возражений по иску не представил. Направленное в его адрес извещение суда почтовым отделением возвращено по истечении срока хранения, что свидетельствует о нежелании ответчика получать извещение суда. В связи с этим, с согласия представителя истца, дело рассмотрено в отсутствие ответчика, так как неполучение корреспонденции по адресу регистрации не является основанием для отложения рассмотрения дела, ответчик по своему усмотрению не воспользовался правом на получение корреспонденции.

Представитель третьего лица ООО «ЖилКомСервис» Лазарева З.В. поддержала требование истцов, ссылаясь на его обоснованность. Суду пояснила, что все спорные нежилые помещения имеют вспомогательное назначение и, в силу закона, являются общим имуществом многоквартирного дома. Помещения вспомогательного использования предназначены для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении.

Третье лицо – ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» в судебное заседание своего представителя не направило, предоставило письменное мнение, в котором иски поддерживало.

Третье лицо – Администрация Раменского муниципального района Московской области, извещенное надлежащим образом, в судебное заседание своего представителя не направило.

Третье лицо – Администрация городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области, извещенное надлежащим образом, в судебное заседание своего представителя также не направило.

Выслушав представителей истцов и третьего лица, исследовав материалы дела, суд считает возможным удовлетворение искового требования по следующим основаниям.

Как следует из свидетельства о государственной регистрации права, истец Зорин Е.В. является собственником 1-комнатной квартиры, общей площадью

96,70 кв.м, расположенной на 8 этаже, по адресу: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский ул.Чкалова д.1 кв.101, на основании договора купли-продажи квартиры от 15 мая 2008г., собственность зарегистрирована 7 июля 2008г. (л.д.14).

Истец Кирилловский Д.Н. является собственником 1-комнатной квартиры, общей площадью 87,20 кв.м, расположенной на 2 этаже, по адресу: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский ул.Чкалова д.1 кв.25, на основании договора купли-продажи квартиры от 30 января 2008г., собственность зарегистрирована 11 июня 2008г. Кроме того, Кирилловский Д.Н. является собственником 168/30072 доли подвала, расположенного в этом же доме (л.д.15).

Из выписок из ЕГРП, выданных Управлением Росреестра по Московской области 25 июня 2016г., видно, что вышеуказанные спорные нежилые помещения, расположенные в многоквартирном жилом доме №1 по ул.Чкалова пос. Ильинский Раменского района МО, зарегистрированы в собственность ответчика. При этом, из Технического паспорта многоквартирного дома, составленного Раменским филиалом ГУП МО «МОБТИ» на 17 апреля 2007г., видно, что спорные нежилые помещения входят в состав многоквартирного дома (л.д.30-52).

Согласно утвержденному Постановлением Главы Раменского муниципального района Московской области от 03.04.2007г. №1159 Акту приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта спорный многоквартирный дом выполнен в соответствии с проектом, отвечает требованиям действующего законодательства РФ.

В соответствии с ч.5 ст.15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Согласно ч.2 ст.16 ЖК РФ жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Как следует из ст.36 ЖК 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;

Из письменного сообщения ООО «ЖилКомСервис» от 29 июля 2016г. №167 следует, что управляющая компания лишена допуска в нежилые помещения, принадлежащие на праве собственности ООО «МОблСтрой», в том числе, в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения, в которых расположено оборудование, предназначенное для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, а также для производства и предоставления коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению. Проведение плановых проверок (осмотров) данных нежилых помещений невозможно из-за отсутствия ключей от данных помещений. Согласно этого же письма все имеющиеся в наличии в спорных нежилых помещениях коммунальные услуги предоставляются по общедомовым сетям, и, следовательно, учитываются как общедомовые расходы и оплачиваются всеми собственниками помещений МКД. Кроме того, все спорные нежилые помещения не имеют индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

Указанные обстоятельства также подтверждаются Актом сезонного осмотра общего имущества многоквартирного дома от 07.10.2016г., согласно которому входы в подкровельное пространство (чердак) корпусов 1а,1б,2,3,4,5,6 закрыты. Ключи в управляющую компанию не переданы. В результате ограничения доступа в эти помещения, не удалось составить полный план мероприятий по текущему ремонту общедомовых коммуникаций и систем. Управляющая компания в ходе обслуживания дома не имеет возможности для обслуживания кровли данного многоквартирного дома, которая требует ремонта и обслуживания.

Ненадлежащее состояние кровли, имеющей многочисленные дефекты, создающие возможность угрозы жизни и здоровью граждан, повреждению принадлежащего им имущества, подтверждается Актом обследования качества фактически выполненных общестроительных работ по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1. от 13 ноября 2010г., проведенного ООО «Лаборатория строительной экспертизы».

Кроме того, согласно ответа ТО «Южное» ПАО «Мосэнергосбыт» от 25.08.2016г. №ИП/51-4246/16, ПАО «Мосэнергосбыт» не имеет договорных отношений с ответчиком ООО «МОблСтрой», что свидетельствует об оплате энергоснабжения спорных помещений непосредственно собственниками жилых помещений. Согласно ответа ООО «ЖилКомСервис» от 26 июля 2016г. № 162 ответчик не оплачивает техобслуживание общедомового имущества и имеет задолженность более 1 млн. руб.

Из письменного сообщения ООО «ЖилКомСервис» от 01 августа 2016г. №168 судом установлено, что с 30.04.2016г. крышная котельная не функционирует. Арендатор котельной ООО «УК «Комфорт» не осуществляет свою деятельность (фактически отсутствует штат сотрудников и органы управления), расторгло все договоры на обслуживание газопровода и в одностороннем порядке инициировало отключение котельной от источника газоснабжения.

Из сообщения ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» от 23.08.2016г. №08Исх-8568/В следует, что крышная газовая котельная используется для производства коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению дома, запитка от тепловых труб от магистральных тепловых сетей отсутствует. Система отопления в доме автономная. При этом, законом не

предусмотрено самовольное отключение потребителей коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, производство которых осуществляется автономной системой отопления, в виду отсутствия альтернативного источника теплоснабжения спорного многоквартирного дома.

В силу частей 1 и 2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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. Также 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.

Кроме того, состав общего имущества определен в п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013г. №491. Нежилые помещения, которые не являются частями квартир и которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме (технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование), ограждающие конструкции, различное оборудование находятся в общей долевой собственности всех собственников жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме. Следовательно, если внутри помещения имеется оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, то такие помещения следует считать предназначенными для обслуживания нескольких или все помещений в этом доме. Такие помещения не имеют самостоятельного назначения и относятся к общему имуществу собственников.

Исходя из положений приведенных правовых норм отнесение помещений к общему имуществу многоквартирного дома или признание их самостоятельными объектами недвижимости обусловлено их функциональным назначением.

В соответствии со ст.1 ФЗ от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» индивидуализация объекта недвижимости для регистрации проводится посредством технического учета (инвентаризации). Следовательно, назначение помещения должно определяться на основании документов технического учета.

Согласно предоставленных Раменским филиалом ГУП МО «МОБТИ» на обозрение суду оригиналов кадастровых паспортов спорных помещений, а также технических паспортов многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул. Чкалова, д.1, по состоянию на 17.04.2007г. и на 26.06.2010г. спорные нежилые помещения по своему функциональному назначению являются вспомогательными помещениями. Кроме того, во всех кадастровых паспортах нежилых помещений XIV, XV, XVI, XVIII, XIX, XXI, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX стоит отметка об отсутствии разрешения на реконструкцию или возведение помещения.

Согласно разъяснениям Конституционного Суда РФ, содержащимся в Определении от 19 мая 2009г. № 489-О-О, по смыслу оспариваемых законоположений, к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено только имущество, отвечающее закрепленным в этих законоположениях юридическим признакам: во-первых, это нежилые помещения, которые не являются частями квартир и которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме (речь идет, в частности, о таких помещениях, как лестничные площадки, лифты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование), во-вторых, это крыши и ограждающие конструкции, в-третьих, это находящееся в данном доме оборудование - механическое, электрическое, санитарно-техническое, расположенное как за пределами, так и внутри помещений.

Указанное имущество находится в общей долевой собственности всех собственников жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме. Соответственно, если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, т.е. общее имущество в многоквартирном доме, то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что спорные нежилые помещения относятся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, т.е. являются служебными помещениями, не имеющими самостоятельного назначения, и предназначены для обслуживания многоквартирного дома в целом. Право собственности на спорные нежилые помещения принадлежит собственникам квартир в многоквартирном доме, в том числе, истцам, в силу закона независимо от регистрации этого права в ЕГРП, поскольку эти помещения относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Признание права отсутствующим является особым способом защиты гражданских прав, подлежащим применению лишь в случае, если использование иных способов защиты нарушенного права (признание права, истребование имущества из чужого незаконного владения) невозможно.

Одним из оснований защиты права собственности на объект недвижимого имущества, осуществляемой посредством признания права отсутствующим, является факт регистрации права собственности на указанный объект за разными лицами, порождающий конкуренцию регистрационных записей в ЕГРП.

Вместе с тем отсутствие регистрационной записи о праве собственности на недвижимое имущество у лица, которому указанное право принадлежит в силу прямого указания закона и при этом не подлежит регистрации в ЕГРП, не может служить основанием для отказа такому лицу в иске о признании права отсутствующим, предъявленном к лицу, за которым право собственности на указанное имущество зарегистрировано в ЕГРП, поскольку в этой ситуации имеет место конкуренция равноценных доказательств наличия права на объект недвижимого имущества, которая не может быть устранена иными способами защиты гражданских прав.

Кроме того, не может служить основанием для отказа в иске о признании права отсутствующим и тот факт, что сделки, на основании которых лицо, чье право собственности на объект недвижимости зарегистрировано в ЕГРП, не были признаны недействительными, поскольку право собственности лица, обладающего таким правом в силу прямого указания закона, нарушается самим фактом

регистрации в ЕГРП права собственности ответчика на указанный объект, а не основанием для такой регистрации.

Руководствуясь ст.ст. 194-198, 235 ГПК РФ, суд

р е ш и л :

Исковые требования Кириловского Д.Н. и Зорина Е.В. удовлетворить.

Признать отсутствующим право собственности ООО «МОБлСтрой» на следующие нежилые помещения, расположенные в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Раменский район, п.Ильинский, ул.Чкалова, дом 1:

- помещение V площадью 8,9 кв.м. на 1 этаже, с КН 50:23:0020106:10054;
- помещение VI площадью 9,6 кв.м. на 1 этаже, с КН 50:23:0020106:10055;
- помещение VIII площадью 5,8 кв.м. на 1 этаже, с КН 50:23:0020106:10057;
- помещение IX площадью 9,7 кв.м. на 1 этаж с КН 50:23:0020106:10058;
- помещение X площадью 8,3 кв.м., на 1 этаже, с КН 50:23:0020106:10059;
- помещение XI площадью 24,5 кв.м. на 1 этаже, с КН 50:23:0020106:10060;
- помещение XIII площадью 132,2 кв.м. на 10,11 этаже с КН 50:23:0020106:10009;
- помещение XIV площадью 93,9 кв.м. на 7 этаже, с КН 50:23:0020106:9856;
- помещение XV площадью 98,3 кв.м. на 7 этаже, с КН 50:23:0020106:9857;
- помещение XVI площадью 26,5 кв.м. на 7 этаже, с КН 50:23:0020106:9858;
- помещение XVIII площадью 100,4 кв.м. на 7 этаже с КН 50:23:0020106:9860;
- помещение XIX площадью 94,5 кв.м. на 7 этаже, с КН 50:23:0020106:9861;
- помещение XX площадью 94,7 кв.м. на 8 этаже, с КН 50:23:0020106:9862;
- помещение XXI площадью 251,8 кв.м. на 8 этаже, с КН 50:23:0020106:9863;
- помещение XXIII площадью 64,5 кв.м. на 9 этаже, с КН 50:23:0020106:9865;
- помещение XXIV площадью 82,4 кв.м. на 9 этаже, с КН 50:23:0020106:9866;
- помещение XXV площадью 85,4 кв.м., на 9 этаже, с КН 50:23:0020106:9867;
- помещение XXVI площадью 64,9 кв.м. на 9 этаже, с КН 50:23:0020106:9868;
- помещение XXVII площадью 99,9 кв.м. на 10 этаже, с КН 50:23:0020106:9869;
- помещение XXVIII площадью 527,3 кв.м.на 10 этаже, с КН 50:23:0020106:9870;
- помещение XXIX площадью 99,9 кв.м.на техническом 10 этаже с кадастровым номером 50:23:0020106:9871

Заочное решение может быть пересмотрено Раменским городским судом по заявлению, поданному ответчиком в 7-дневный срок со дня получения копии решения суда или обжаловано в Московский областной суд в апелляционном порядке в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления

Судья: *подпись*

Мотивированное решение составлено 23 октября 2016г.



ПРОИНСТРУОВАНО ЕДНОУМНОМ СЪД

НА

ФЕДЕРАЛНИИ СУДЪ

Секретарь

[Handwritten signature]

