

10/10/17

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

04 октября 2017 г

Федеральный судья Раменского городского суда Московской области
Землемерова О.И.,

При секретаре Карелиной З.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Кирилловского Дмитрия Николаевича к АО «Раменская теплосеть» о признании
права собственности отсутствующим,

установил:

Истец Кирилловский Д.Н. обратился в суд с учетом уточненных требований к
АО «Раменская теплосеть» о признании права собственности отсутствующим. В
обоснование заявленных требований указал, что он является собственником
квартиры №25 в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1. Ему стало
известно от ООО «ЖилКомСервис» о том, что на нежилое помещение ХШ
площадью 132,2 кв.м. на 10,11 этаже с КН 50:23:0020106:10009, которое относится к
общему имуществу собственников дома, зарегистрировано право собственности АО
«Раменская теплосеть» на основании договора купли-продажи от 22.09.2016г.
несмотря на то, что это нежилое помещение имеет вспомогательное предназначение
и в силу закона входит в состав общего имущества собственников МКД, так как в
нем расположены коммуникации, предназначенные для обслуживания всего
многоквартирного дома. Согласно заочному решению Раменского городского суда
Московской области от 10 октября 2016 года, вступившему в силу, нежилое
помещение ХШ площадью 132,2 кв.м. на 10,11 этаже с КН 50:23:0020106:10009
относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном
доме и предназначено обслуживания многоквартирного дома в целом. Однако,
ответчик 01.12.2016г. незаконно зарегистрировал право собственности на
указанное жилое помещение. В связи с чем он снова вынужден обратиться в суд.

Ответчик - АО «Раменская теплосеть», представитель не явился, извещен. Его
мнение суду неизвестно.

Третье лицо – представитель явилась, решение оставила на усмотрение суда.

Судом вынесено определение о рассмотрении дела в порядке заочного
производства с вынесением по делу заочного решения.

Суд, выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, приходит к
следующему.

Как установлено в ходе судебного разбирательства и подтверждено
документально, истец является собственником квартиры №25 в многоквартирном
жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Раменский район, пос.
Ильинский, ул. Чкалова, д.1, что подтверждается свидетельством о государственной
регистрации права (л.д.6)

Ранее истец обращался в суд с требованиями к ООО «МОсоблСтрой» с
требованиями о признании права собственности на нежилые помещения
отсутствующим, в том числе и на спорное помещение. Решением суда от
10.10.2016г. по делу №2-5128/16 иск Кирилловского Д.Н. был удовлетворен.(л.д.7-
14)

Как усматривается из выписки из ЕГРП от 03.12.2016г. спорное жилое помещение зарегистрировано на праве собственности за ответчиком с 01.12.2016г.(л.д.16)

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

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.

Спорное помещение 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 спорное нежилое помещение относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, т.е. является служебным помещением, 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, истцу, в силу закона независимо от регистрации этого права в ЕГРН, поскольку эти помещения относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Согласно разъяснению, содержащемуся в п.52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" следует, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

По смыслу указанных разъяснений применение данного способа защиты возможно при условии исчерпания иных способов защиты (признание права,

виндикация) и установленного факта нарушения прав и законных интересов заинтересованного лица.

В указанных разъяснениях высших судебных органов, речь идет о специальном способе защиты права титульного владельца имущества, в отношении которого произведена регистрация права за иным лицом, заявляя такое требование, законный правообладатель восстанавливает свое право за счет установления судом отсутствия права на имущество у иного субъекта.

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 ЕГРН, 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 ЕГРН, 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 ЕГРН, не были признаны недействительными, поскольку право собственности лица, обладающего таким правом в силу прямого указания закона, нарушается самим фактом регистрации в ЕГРН права собственности ответчика на указанный объект, а не основанием для такой регистрации.

Таким образом, суд считает подлежащими удовлетворению требования истца о признании право собственности АО «Раменская теплосеть» на нежилое помещение XIII площадью 132.2 кв.м., этаж 10,11 с кадастровым номером 50:23:0020106:10009, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, отсутствующим.

Руководствуясь ст.ст. 194-199, 233-236 ГПК РФ, суд

Решил:

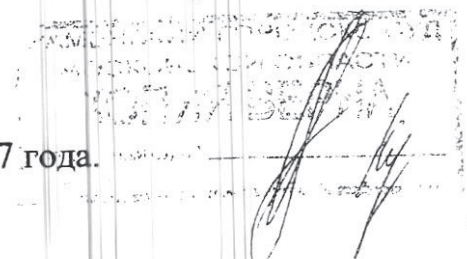
Исковые требования Кирилловского Дмитрия Николаевича удовлетворить.

Признать право собственности АО «Раменская теплосеть» на нежилое помещение XIII площадью 132.2 кв.м., этаж 10,11 с кадастровым номером 50:23:0020106:10009, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, отсутствующим.

Заочное решение может быть отменено Раменским городским судом по заявлению ответчика в течение 7 дней со дня вручения ему копии настоящего решения, а также может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Московский областной суд через Раменский городской суд в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене заочного решения.

Федеральный судья

Мотивированное решение изготовлено 04 октября 2017 года.



ПРОШНУРОВАНО И ПРОНУМЕРОВАНО

На (22.08.2022) г. 11/08/2022 л.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СУДЬЯ

СЕКРЕТАРЬ

