



Арбитражный суд Московской области

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107996 www.asmo.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва

« 18 » февраля 2010 г.

Дело № А41- 43 547 /09

Арбитражный суд Московской области в составе:

председательствующего **судьи Горшковой М.П.**

протокол судебного заседания вел судья Горшкова М.П.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску Товарищества собственников жилья «Ильинское»

к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖК «Ильинский»,
Обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй»

3-лицо: Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

о признании права общей долевой собственности

при участии в заседании представителей

от истца – адв.Савинова А.А. – доверенность от 30.10.09г., Сандросян Д.В. – доверенность от 21.12.2009г.

от ответчиков – адв.Пономарь В.Е. – доверенность от 26.10.2009г. (ООО УК ЖК «Ильинский»), Полякова О.А. – доверенность от 15.02.2010г. (ООО ИК «Гарантия-Строй»)

третьего лица – не явился, извещен уведомлением суда

установил:

Товарищество собственников жилья «Ильинское» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖК «Ильинский», Обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» о признании права общей долевой собственности на помещение Техподполье, условный №50-50-23/141/2009-426, общей площадью 2106 кв.м в жилом доме по адресу: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1 за собственниками помещений указанного многоквартирного жилого дома.

В качестве третьего лица без самостоятельных требований на предмет спора привлечено Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области.

Представители Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом уведомлением суда

(приобщено к материалам дела). Дело рассматривается в порядке ст.156 АПК РФ в отсутствие представителей третьего лица.

Представитель истца в порядке ст.130 АПК РФ заявил ходатайство об объединении в одно производство настоящего дела с делом по иску ТСЖ «Ильинское» к ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения, относящиеся в общему имуществу многоквартирного дома по адресу: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1 согласно техническому паспорту №6163423 на многоквартирный дом (инвентарный номер 231:070-16400), а также истребовании из незаконного владения ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» спорных помещений. Представители ответчиков возражают против удовлетворения ходатайства, поскольку не представлено доказательств принятия иска к рассмотрению, ходатайство направлено на затягивание рассмотрения настоящего дела по существу заявленных требований. Ходатайство судом рассмотрено и отклонено, поскольку доказательств принятия арбитражным судом указанного иска к производству не представлено.

Представитель истца в порядке ст.49 АПК РФ заявил ходатайство об изменении исковых требований, предъявив: признать право общей долевой собственности на помещение Техподполье, инвентарный номер по техническому паспорту БТИ 231:070-16400/IV, общей площадью 2106 кв.м в жилом доме по адресу: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1 за собственниками помещений указанного многоквартирного жилого дома, а также истребовании из незаконного владения ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» в пользу ТСЖ «Ильинское» помещение Техподполье, инвентарный номер по техническому паспорту БТИ 231:070-16400/IV, общей площадью 2106 кв.м в жилом доме по адресу: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома и предназначенное для обслуживания помещений в многоквартирном доме.

Ходатайство судом рассмотрено и отклонено, поскольку в нарушение требований статьи 49 АПК РФ истец заявляет самостоятельное требование об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

В порядке ст.66 АПК РФ представителем истца заявлено ходатайство об истребовании в УФРС по Московской области копий документов о государственной регистрации права собственности на спорный объект, а также в Управлении ФНС по Московской области договора аренды нежилых помещений от 21.10.2009г., заключенного между ответчиками. Ходатайство судом рассмотрено и отклонено, поскольку в материалах дела представлено сообщение УФРС по Московской области об отсутствии сведений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении спорного объекта (л.д.29), ходатайство об истребовании договора аренды суд считает необоснованным, поскольку не указано какие обстоятельства, имеющие значение для дела могут быть подтверждены указанным доказательством.

Представитель истца поддерживает иски в полном объеме. В обоснование исковых требований указывает, что на момент создания ТСЖ обслуживание и эксплуатацию многоквартирного жилого дома осуществляло ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский». 28.11.2009г. истцу стало известно из сообщения УФРС по Московской области от 28.11.2009г. №23/060/2009-079, что на рассмотрении Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области находятся документы о государственной регистрации права собственности на объект «Техподполье», условный №50-50-23/141/2009-426, площадь 2106 кв.м, адрес: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1. ТСЖ «Ильинское», как законный представитель собственников помещений многоквартирного жилого дома, документы на регистрацию права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома по указанному адресу в

УФРС по Московской области не представляло, так как большая часть документации на указанный многоквартирный жилой дом в настоящее время в процессе восстановления.

По помещениям Техподполья №IV проходят коммуникационные сети: трубопроводы отопления и вентиляции, водопровод и фекальная канализация, связь и сигнализация, в том числе пожарная, автоматизация и технические сети, горячее водоснабжение и ливневая канализация. По спорному помещению проходят все инженерные коммуникационные сети дома, обслуживающие квартиры в доме. Исковые требования предъявлены на основании ст.ст.289, 290 ГК РФ, ст.36, 38, 138 ЖК РФ.

Представители ответчиков иски о признании права общей долевой собственности собственников квартир многоквартирного дома. Доказательств нарушения прав ответчиками истцом не представлено. Как следует из сообщения Управления ФРС по Московской области сведения о государственной регистрации прав на спорный объект в реестре прав отсутствуют, истец за регистрацией права собственности не обращался. В связи с чем требования направлены на защиту права, которое вероятно может быть нарушено ответчиками.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, арбитражный суд установил:

Жилой дом с подземной автостоянкой на 148 машиномест и 17 мотомест, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, поселок Ильинский, ул.Чкалова, д.1, принят в эксплуатацию актом приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта, утвержденным постановлением Главы Раменского муниципального района от 03.04.07г. №1159.

28 декабря 2008г. проведено общее собрание собственников помещений в указанном многоквартирном доме, на котором было принято решение об избрании в целях обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом этого дома формы управления – товариществом собственников жилья.

21 января 2009г. Управлением Федеральной налоговой службы по Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании Товарищества собственников жилья «Ильинское».

27 ноября 2009г. ТСЖ «Ильинское» обратилось в Управление ФРС по Московской области с запросом о предоставлении сведений о правах на объект недвижимого имущества: Техподполье, условный №50-50-23/141/2009-426, площадь 2106 кв.м, адрес: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1.

28 ноября 2009г. Управлением ФРС по Московской области исх.№23/060/2009-079 сообщено об отказе в предоставлении сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поскольку запрашиваемая информация не может быть предоставлена, поскольку записи о регистрации прав на спорный объект в реестре отсутствуют. На рассмотрении находятся документы о государственной регистрации: права собственности, запись №23/141/2009-426 от 06 октября 2009г. на данный объект.

Товариществом собственников жилья «Ильинское» предъявлен настоящий иск о признании права общей долевой собственности на помещение Техподполье, инвентарный номер по техническому паспорту БТИ 223:070-16400/IV, общей площадью 2106 кв.м в жилом доме по адресу: Московская область, Раменский район, пос.Ильинский, ул.Чкалова, д.1 за собственниками помещений указанного многоквартирного жилого дома.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации общие помещения в многоквартирном доме, его несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры,

обслуживающее более одной квартиры, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам квартир в многоквартирном доме.

В силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме.

На основании пункта 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в таком доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Аналогичные положения содержатся в пункте 1.13 устава Товарищества собственников жилья «Ильинское».

Согласно пункту 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации в обязанности товарищества собственников жилья входит представление интересов собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Таким образом, право собственности на общее имущество многоквартирного дома на основании законодательных положений может принадлежать только собственникам помещений в этом доме, но не товариществу собственников жилья как юридическому лицу.

Из толкования во взаимосвязи названных норм следует, что предъявляя в арбитражный суд иск о признании права общей долевой собственности, товарищество не имеет самостоятельного экономического интереса, отличного от интересов его членов. Оно уполномочено действовать лишь в интересах собственников помещений в доме, которые и являются материальными истцами по делу. Товарищество участвует в подобных делах в качестве законного представителя собственников помещений.

При этом собственники помещений в доме должны предоставить товариществу право на обращение в суд с подобным иском.

Однако в деле такие документы отсутствуют. В обоснование права на предъявление иска представитель ТСЖ «Ильинское» в судебном заседании сослался только на положения пункта 1.13 Устава, указав, что в проведении собрания собственников жилья с повесткой дня о предоставлении ТСЖ права на обращение в суд с настоящим иском, необходимость отсутствует.

На основании статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу дома, на которое возникает право общей долевой собственности домовладельцев, относятся 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 дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Таким образом, в силу прямого указания этой нормы право общей долевой собственности домовладельцев возникает не на любую подвальную часть жилого дома, а лишь на технические подвалы.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами (статья 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Доказательств, что спорный объект недвижимости – помещения Техподполье общей площадью 2106 кв.м в жилом доме, является техническим, требующим постоянного открытого

доступа к инженерному оборудованию для его эксплуатации и контроля Истцом в нарушение требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суду не представлено.

Ссылка истца на то, что в спорных помещениях находятся инженерные коммуникации, сама по себе не подтверждает, что эти помещения являются общим имуществом дома. Наличие коммуникаций, находящихся в подвальных помещениях, не свидетельствует, что спорные помещения предназначены специально и исключительно для размещения коммуникаций, обслуживающих квартиры в многоквартирном жилом доме, и соответственно имеют статус общих помещений дома (ст.290 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Поэтому предъявление любого иска должно иметь своей целью восстановление нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов обратившегося в суд лица.

Как предусмотрено пунктом 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

Как следует из материалов дела, сведений о государственной регистрации права собственности на спорный объект за Ответчиками в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не имеется.

Факт обращения истца с заявлением о регистрации права собственности на спорный объект материалами дела не установлен и отрицается самим истцом в связи со сбором необходимых документов.

Принимая во внимание вышеизложенное, с учетом отсутствия в материалах дела доказательств, подтверждающих передачу товариществу права обращения в суд собственниками помещений, а также наличие препятствий в осуществлении прав, принадлежащих истцу, как субъекту экономической деятельности, ответчиками – ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский», ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй», оснований для удовлетворения иска не имеется.

Руководствуясь ст.ст.167, 168, 169, 170 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца через Арбитражный суд Московской области

Судья

М.П.Горшкова