



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-12236/2016

г. Москва
08 июня 2016 года

Дело № А40-142132/15

Резолютивная часть постановления объявлена 01 июня 2016 года
Постановление изготовлено в полном объеме 08 июня 2016 года

**Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Д.Н. Садиковой
судей Д.В. Пирожкова, Е.Б. Расторгуева**

при ведении протокола судебного заседания секретарем И.В. Фоминым
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
Бобокулова Ш.Т.

на решение Арбитражного суда г. Москвы от 01 марта 2016 года
по делу № А40-142132/2015, принятое судьей И.Н. Кофановой
по иску Березань Т.Ф., Минаевой С.В., Дубковой Л.П.,
Лобовского А.А., Палеховой М.Е., Колударова В.В.
к Бобокулову Ш.Т.

третьи лица Департамент городского имущества города Москвы, ООО «Нина», Алехина Н.П., ТСЖ
«Ломоносовский, 18», Управление Росреестра по Москве, ИП Кряжева Л.А., ГБУ города Москвы
«МГБТИ»

о признании отсутствующим права собственности

при участии в судебном заседании:

от истцов: от Березань Т.Ф. - Гаврилова И.М. (по доверенности от 13.04.2015)

от ответчика: Загребалов А.Н. (по доверенности от 13.08.2015)

от третьих лиц: ДГИ г. Москвы – Яшкин А.В. (по доверенности от 07.12.2015), ТСЖ «Ломоносовский,
18» - Вобликова Л.И. (выписка от 28.05.2015), ООО «Нина» - Алисов М.И. (по доверенности от
09.09.2015), Воронцова А.В. (по доверенности от 09.09.2015), от Алехиной Н.П. – Воронцова А.В.,
Алисов М.И. (по доверенности от 10.09.2015);

Управление Росреестра по Москве, ИП Кряжева Л.А., ГБУ города Москвы «МГБТИ» - не явились,
извещены.

У С Т А Н О В И Л:

Березань Татьяна Федоровна, собственник квартиры в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Ломоносовский проспект, дом 18 и присоединившиеся к ней лица Минаева С.В., Дубкова Л.П., Лобовский А.А., Палехова М.Е., Колударов В.В. также являющиеся собственниками помещений в доме по указанному адресу, обратились в суд с иском к Бобокулову Шухрату Тешаевичу о признании отсутствующим права собственности Бобокулова Ш.Т. на нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже в подъезде № 12 многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Ломоносовский проспект, д. 18, имеющее согласно свидетельству о государственной регистрации права от 31 октября 2014 года общую площадь 41,4 кв.м, кадастровый номер 77:06:0001003:8615 и состоящее из помещений Л1 площадью 33,1 кв.м, л1 площадью 3,1 кв.м, л2 площадью 4,8 кв.м; (согласно экспликации Профсоюзного ТБТИ города Москвы по состоянию на 11 марта 2015 года, содержащей сведения о фактической площади, названное помещение имеет общую площадь 39,1 кв.м и состоит из помещений: Л1 площадью 18,1 кв.м «парикмахерская», л2 площадью 8,0 кв.м «пом. подсобное», л5 площадью 0,8 кв.м «уборная», л6 площадью 12,2 кв.м «комната дежурных»); истребовании из чужого незаконного владения помещения (указано согласно поэтажному плану и экспликации на дату обследования 11.03.2015) л2 «пом. подсобное» площадью 8,0 кв.м.; истребовании из чужого незаконного владения помещения (указаны согласно поэтажному плану и экспликации на дату обследования 11.03.2015): Л1 площадью 18,1 кв.м

«парикмахерская», л5 площадью 0,8 кв.м «уборная»; признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Ломоносовский пр-т, д. 18 на помещения (указаны согласно поэтажному плану и экспликации на дату обследования 11.03.2015): Л1 площадью 18,1 кв.м, л2 площадью 8,0 кв.м, л5 площадью 0,8 кв.м, л6 площадью 12,2 кв.м как возникшее в силу закона. (с учетом уточнения исковых требований, принятых судом первой инстанции на основании ст.49 АПК РФ)

К участию в дела в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, привлечены Департамент городского имущества города Москвы, ООО «НИНА», Алехина Нина Павловна, ТСЖ «Ломоносовский, 18», Управление Росреестра по Москве, ИП Кряжева Людмила Александровна, ГБУ МОСГОРБТИ.

Решением суда иски удовлетворены в части: истребованы из чужого незаконного владения помещения Л. 2 «пом. подсобное» площадью 8,0 кв.м.(указано согласно поэтажному плану и экспликации на дату обследования 11.03.2015г.), признано право общей долевой собственности помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, Ломоносовский пр-т, д.№18 на помещения - л2 площадью 8,0 кв.м., -л6 площадью 12,2 кв.м. (указаны согласно поэтажному плану и экспликации на дату обследования 11.03.2015г.) В остальной части требований отказано, расходы истца по госпошлине отнесены на ответчика.

Не согласившись с решением суда, ответчик Бобокулов Ш.Т. обратился с апелляционной жалобой, в обоснование доводов которой указал, что является добросовестным приобретателем спорных помещений, является титульным собственником спорного помещения, его право надлежаще зарегистрировано, в связи с чем не согласен с выводом суда о том, что Бобокулов Ш.Т. является недобросовестным приобретателем, полагает, что спорное помещение учтено для использования в целях, не связанных с обслуживанием дома, фактически не использовалось в качестве общего имущества домовладельцами, в связи с чем право общей собственности не возникло, помещения Л6 и Л2 на дату приватизации не использовались в качестве общего имущества жителями дома, также указал на необоснованный отказ суда в применении срока исковой давности в отношении спорных помещений Л2 и Л6 и ненадлежащий способ защиты права, избранный истцом. В судебном заседании апелляционного суда заявитель апелляционной жалобы доводы жалобы поддержал в полном объеме, просил решение суда отменить, в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

Представители истца Березань и ТСЖ "Ломоносовский" в судебном заседании апелляционного суда возражали по доводам апелляционной жалобы, представили отзыв, просили решение суда оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Представители Департамента городского имущества г.Москвы, ООО "Нина", Алехиной Н.П. доводы апелляционной жалобы поддержали, просили решение суда отменить, в иске отказать.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание апелляционного суда не явились,

Апелляционный суд, признав не явившихся лиц, извещенными надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства, принимая во внимание отсутствие возражений явившихся в судебное заседание лиц о рассмотрении дела при настоящей явке, в соответствии со ст.156 АПК РФ, рассмотрел дело в судебном заседании 01.06.2016.

Апелляционный суд, рассмотрев дело повторно в соответствии со ст.ст.266,268 АПК РФ, выслушав пояснения представителей истца Березань Т.Ф., ответчика Бобокулова Ш.Т. и присутствующих в судебном заседании представителей иных лиц, исследовав материалы дела, оценив представленные в обоснование иска и возражений по существу иска доказательства в соответствии с требованиями ст.71 АПК РФ, оснований для отмены либо изменения решения суда по доводам апелляционной жалобы не находит.

Материалами дела подтверждаются установленные судом первой инстанции обстоятельства, согласно которым спорное помещение находится на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Ломоносовский проспект, д. 18, построенного в 1957 году. Титульным собственником помещения площадью 41,4 кв.м с кадастровым номером 77:06:0001003:8615 является Бобокулов Ш.Т.(т.3, л.д.8-12).

Из документов технического учета БТИ следует, что по состоянию на 1996 и 2000 года спорные помещения учтены как комнаты: «в» – тамбур площадью 3,1 кв.м, «Ж» – коридор площадью 33,5 кв.м, «л2» – кладовая площадью 4,8 кв.м. Согласно выписке из технического паспорта по состоянию на 21.11.2000, поступившей в материалы дела из Управления Росреестра по Москве по запросу суда, комнаты тамбура и коридора (3,1 и 33,5 кв.м соответственно, общей площадью 36,6 кв.м.) указаны «за итогом», то есть как находящиеся в общем пользовании жителей дома. (т.2, л.д. 97-102, т.1, л.д. 24-25).

При разрешении настоящего спора суд первой инстанции руководствовался ст.ст.289,290 ГК РФ, ст.36 ЖК РФ и исходил 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. (постановление Пленума ВАС РФ №64 от 23.07.2009). Кроме того, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 также определено, что в состав общего имущества включаются, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе коридоры и колясочные.

В Постановлении Президиума ВАС РФ № 13391/09 от 02.03.2010 и Определении ВАС РФ от 12.09.2011 № ВАС-10188/11 даны разъяснения, согласно которым правовой режим помещений, относящихся к общей долевой собственности, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме. При решении вопроса об отнесении имущества к общему, следует определить, были ли на указанный момент спорные помещения сформированы для самостоятельного использования.

Согласно правовой позиции, сформулированной в указанном постановлении Президиума ВАС РФ № 13391/09, содержащем общеобязательное толкование правовых норм и подлежащим применению судами при рассмотрении аналогичных дел, правовой режим помещений как относящихся так и не относящихся к общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных жилых домах, построенных до начала действия законодательного разрешения приватизации жилищного фонда, должен определяться с учетом следующего: если по состоянию на момент приватизации первой квартиры помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Остальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность как общее имущество дома.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда РФ, изложенной в [Определении](#) от 12.09.2011 г. N ВАС-10188/11, формированием самостоятельного объекта недвижимости является присвоение ему кадастрового номера.

В материалы дела не представлено документа, подтверждающего постановку на кадастровый учет спорного помещения на дату приватизации первой квартиры в доме.

С момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивает статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности.

Судом первой инстанции достоверно установлено, что приватизация первой квартиры в данном доме состоялась 07 марта 1992 года.

Третьим лицом ООО «НИНА» представлены копии договоров аренды № 55/4 от 01.01.1992, № 1733 от 28.04.1992 и № 7-38/96 от 15.01.1996 в качестве подтверждения факта использования спорного помещения с 01.01.1992 года под склад овощного магазина, что по мнению третьего лица подтверждает использование спорного помещения в целях, отличных от обслуживания более одного помещения в доме. (т.3, л.д. 40-44) Данный довод третьего лица суд считает несостоятельным, так как договор от 15.01.1996 не может быть принят во внимание, поскольку составлен после приватизации первой квартиры в доме; содержание же договора от 01.01.1992 не позволяет достоверно установить, что в нем идет речь именно о спорных помещениях, так как документы БТИ, отражающие состав и площадь переданных в аренду помещений, в материалы дела не представлены. Кроме того, указание в договоре на использование помещений под те или иные цели не означает, что спорное помещение сформировано как объект, имеющий самостоятельное назначение. Для формирования таких объектов необходима соответствующая проектно-разрешительная документация, подготовленная и оформленная в предусмотренном законодательством порядке, что подтверждается и сложившейся судебной практикой. Для определения функционального назначения спорных помещений следует руководствоваться СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания», действовавшими в период заключения названного договора аренды от 01.01.1992 и в момент приватизации первой квартиры. Данным документом установлен закрытый перечень помещений, разрешаемых для размещения на первом, втором и цокольных этажах жилых зданий при соблюдении указанных в СНиП 2.08.01-89 условий. СНиП не допускают возможности размещения на первом этаже многоквартирного жилого дома склада овощного магазина. Пунктом 1.38 СНиП 2.08.01-89 предусмотрено, что нежилое помещение общественного назначения должно иметь вход и эвакуационный выход, изолированные от жилой части здания; пункт 1.46 СНиП обязывает помещения общественного назначения отделять от помещений жилой части здания противопожарными перегородками и перекрытиями соответствующих типов. Доказательств, что в отношении спорного помещения имеется необходимая проектно-разрешительная документация, в материалы дела не представлено. Учитывая указанные обстоятельства, судом первой инстанции сделан правильный вывод, что на момент приватизации первой квартиры в доме спорное помещение не было сформировано как самостоятельный объект недвижимого имущества для использования в целях, не связанных с обслуживанием более чем одной квартиры. Ответчиком не представлено доказательств того, что спорное помещение было выделено для самостоятельного использования и не использовалось фактически в целях, связанных с обслуживанием более одного помещения данного жилого дома.

Доводы ответчика о том, что правовой режим спорных помещений, как относящихся к общей долевой собственности на дату приватизации первой квартиры в доме, не определен, основан на ошибочном толковании норм права и противоречит представленным в материалы дела доказательствам.

В материалы дела представлен перечень помещений общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Ломоносовский проспект, дом 18, утвержденный решением общего собрания собственников помещений в доме (Протокол № 4 от 11 декабря 2008 года). (т.3, л.д.80-85) Комнаты, входящие в состав спорного помещения, включены в указанный перечень. В дело также представлена экспликация БТИ от 20.05.2011, в которой спорные комнаты площадью 33,5 кв.м, 3,1 кв.м, 4,8 кв.м указаны как помещения общего имущества многоквартирного дома. (т.3, л.д.86-89) Из представленных документов БТИ, а также из пояснений лиц, участвующих в деле, следует, что спорное помещение изначально являлось холлом подъезда № 12, предназначенным для выхода жителей на территорию двора многоквартирного дома.

27 января 1997 года Фонд имущества города Москвы продал помещение, фактически являвшееся частью холла (коридора) подъезда, в частную собственность ТОО «НИНА», подписав договор купли-продажи № 9884. (т.2, л.д. 45-51) При этом проданы были помещения «в» (тамбур) площадью 3,1 кв.м и помещение «Ж» (коридор) площадью 33,5 кв.м. Общая площадь проданных по Договору помещений подъезда № 12 составила 36,6 кв.м. Позднее обозначение этих помещений было изменено на «л1» и «Л1», что подтверждается поэтажным планом ТБТИ от 16.06.2008, на котором одновременно изображены указанные помещения с обозначениями по состоянию на 22.04.1959 и на 22.09.2000, и не оспаривается сторонами.

Помещение л2 – кладовая площадью 4,8 кв.м по указанному договору не передавалось.

Поскольку в 1997 году уже был сформирован правовой режим общей долевой собственности в многоквартирном доме, передача общего имущества (помещения «Ж» и «В» общей площадью 36,6 кв.м) состоялась незаконно. Вместе с тем, на помещение площадью 36,6 кв.м, включающее в себя помещения Л1 и л1 (ранее – «Ж» и «в»), в 2001 году было зарегистрировано право собственности ООО «НИНА» в составе других помещений, переданных городом Москвой по договору купли-продажи от 27 января 1997 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 15 января 2001 года.

Согласно Распоряжению Президента Российской Федерации «Об утверждении положения об определении пообъектного состава федеральной государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности» № 14-рп от 18.03.1992 и Постановлению Московской городской Думы «О государственной собственности города Москвы от 15.02.1995», сведения об объектах недвижимости, находящихся в собственности города Москвы, включаются в реестр государственной или муниципальной собственности.

Документа о включении спорного помещения в реестр в материалы дела не представлено.

В соответствии со ст. 23 Закона о регистрации от 21.07.1997 № 122-ФЗ, государственная регистрация прав в многоквартирных домах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Жилищным кодексом РФ. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Согласно пункту 3 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 право общей долевой собственности принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП.

Как разъяснено в Постановлениях Президиума ВАС РФ № ВАС-14828/12 от 26.03.2013 и № ВАС-16030/13 от 25.02.2014, тот факт, что право собственности ответчика на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРП, не означает, что право собственности на общее имущество, возникшее в силу закона, прекратилось. Пунктом 1 приложения № 3 к постановлению Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную, государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономных областей, автономных округов, городов Москвы и Санкт- 7 Петербурга, и муниципальную собственность», такие объекты государственной собственности как жилой и нежилой фонд, находящиеся в ведении соответствующих советов народных депутатов, отнесены к муниципальной собственности, собственности Москвы и Санкт-Петербурга.

Принятые в дальнейшем федеральные законодательные акты, в том числе Временное положение о кондоминиуме, утвержденное Указом Президента РФ от 23.12.1993 №2275, ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, постановление Правительства от 13.08.2006 № 491 лишь подтверждали наличие у домовладельцев уже возникшего права общей долевой собственности на общее имущество дома и уточняли его состав, но не порождали названного права заново.

Кроме того, как совершенно правильно указано судом первой инстанции, законодательством РФ, действовавшим в период с даты приватизации первой квартиры в указанном доме в 1992 году и до даты отчуждения спорных помещений коридора и тамбура в собственность ООО «НИНА» в 1997 году, кроме вышеуказанных положений Жилищного и Гражданского кодекса, закреплялись следующие нормы.

Статья 8 Закона РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» предусматривала, что общим имуществом кондоминиума (единого комплекса недвижимого имущества)

являются предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки..., коридоры (ч. 1). Общее имущество находится в общей долевой собственности домовладельцев и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения кондоминиума (ч. 2).

Законом города Москвы № 19-87 от 09.11.1994 «О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений», уточнялся перечень объектов общего пользования в жилых домах, являющихся общим имуществом собственников помещений, не подлежащих отчуждению или использованию без их согласия. К таким объектам относятся: коридоры (п. 6), подъезда (п. 15), тамбуры (п. 17).

Распоряжением Мэра Москвы № 275-РМ от 13.05.2002 «О мерах по развитию самоуправления граждан в жилищной сфере как инструмента реализации жилищно- коммунальной реформы в интересах населения» устанавливался запрет Департаменту имущества г. Москвы и Префектурам административных округов (п. 13) на отчуждение нежилых помещений, являющихся объектами общего имущества (общей долевой собственности) в жилых домах.

Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества (п. 2 ст. 218 ГК РФ). Доказательств отчуждения собственниками помещений данного многоквартирного дома спорного имущества городу Москве одним из установленных законом способов, в материалы дела не представлено. Предоставление помещения либо его части в пользование третьим лицам без согласия собственников иных помещений в доме не влияет на правовой режим спорного имущества, в силу закона относящегося к общему имуществу дома.

12 сентября 2012 года ООО «НИНА» продало индивидуальному предпринимателю Алехиной Н.П. помещение общей площадью 41,4 кв.м, включающее в себя помещение Л1 площадью 33,5 кв.м, помещение л1 площадью 3,1 кв.м и помещение л2 площадью 4,8 кв.м. (т.3, л.д. 106-107). Цены сделки составила 100 000 рублей. При этом информации о документах-основаниях присоединения помещения кладовой площадью 4,8 кв.м к двум другим помещениям ни в договоре, ни в материалах регистрационного дела Росреестра не содержится. Не представлено таких документов и лицами, участвующими в деле. По пояснениям ТСЖ «Ломоносовский, 18» следует, что данная комната использовалась жителями подъезда под колясочную.

Таким образом у суда апелляционной инстанции также не имеется оснований считать, что помещение площадью 4,8 кв.м приобретено ООО «НИНА» на законных основаниях.

Довод представителя ООО «НИНА» о погрешности измерений площадей БТИ судом первой инстанции обоснованно отклонен, поскольку представленными в материалы дела документами подтверждено отнесение указанного помещения к общему имуществу собственников многоквартирного дома.

17 октября 2014 года Алехина Н.П. продала помещение площадью 41,4 кв.м с кадастровым номером 77:06:0001003:8615 Бобокулову Ш.Т., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 31 октября 2014 года. Бобокулов Ш.Т. на момент рассмотрения данного дела является титульным собственником спорного помещения. Согласно кадастровому паспорту помещения оно состоит из комнат Л1, л1 и л2, цена сделки составила 5 000 000 рублей (т.2, л.д. 77).

Из материалов дела следует, что в марте 2015 года органы БТИ произвели замеры параметров спорного помещения, находящегося на 1-м этаже подъезда № 12 жилого дома. По результатам обследования от 11 марта 2015 года подготовлена экспликация, согласно которой спорное помещение состоит из 4-х внутренних помещений: Л1 (парикмахерская) – 18,1 кв.м, л2 (подсобное помещение) – 8,0 кв.м., л5 (уборная) – 0,8 кв.м, л6 (комната дежурных) – 12,2 кв.м. Общая площадь – 39,1 кв.м.(т.3,л.д.25,26,60)

Судом установлено, что в помещении л6 размещена консьержная подъезда № 12 (по плану БТИ – комната дежурных). Помещение площадью 12,2 кв.м функционирует в качестве консьержной уже много лет. Истцом представлен договор от 1 августа 2005 года, заключенный жителем дома с консьержем (т.1, л.д. 41-42).

Представители ответчика и третьих лиц также подтвердили факт многолетнего функционирования помещения комнаты дежурных в подъезде № 12 многоквартирного дома. Довод ответчика о том, что после создания ТСЖ «Ломоносовский, 18» между ООО «НИНА» и ТСЖ было достигнуто соглашение о безвозмездном пользовании консьержем частью помещения на срок до 2014 года, судом первой инстанции отклонен как необоснованный. ТСЖ создано в 2007 году, в то время как консьержная служба организована в подъезде (помещение л6) задолго до создания ТСЖ. Согласно пояснениям третьего лица ТСЖ «Ломоносовский, 18», фактически консьержная существовала и до заключения договоров между жителями и консьержем.(т.3,л.д.19,71).

В соответствии с п. 2 ст. 689 и п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре безвозмездного пользования должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче по такому договору. При отсутствии таких данных соответствующий договор не считается заключенным. Договора безвозмездного пользования, а также документа, определяющего передаваемое имущество, в материалы дела не представлено. По информации, предоставленной ТСЖ «Ломоносовский, 18», в 2005-

2007 г. в доме проходил капитальный ремонт за счет бюджетных средств. Заказчиком капитального ремонта являлся ГУП КРИБ ЮЗАО, заказавший проект системы пожарной сигнализации. В соответствии с проектом ГУП «МосжилНИИпроект» (проект № 2003-1313-1СС) в части спорного помещения (лб – по экспликация и поэтажному плану БТИ – комната дежурных) установлены приборы ППК-2 диспетчеризации автоматической пожарной сигнализации и системы звукового оповещения о пожаре в 4-х подъездах жилого дома № 18 по Ломоносовскому проспекту – №№ 10, 11, 12 и 13. К оборудованию пожарной сигнализации необходим круглосуточный доступ. Данное обстоятельство подтверждается письмом № 8 от 5 июня 2015 года из ООО «КСК-Строй» – организации, обслуживающей данную систему.(т.1, л.д. 35) В 2008 году и другие годы город Москва на основании размещаемых государственных заказов на выполнение услуг по охране подъездов финансировал указанные услуги путем заключения соответствующих государственных контрактов. Так, на основании государственного контракта № 8-ОК/09 от 24 декабря 2008 года с ООО ЧОП «Старк-Групп», обеспечивалось дежурство консьержей в том числе и в спорном помещении, что подтверждается Приложением № 1 к указанному контракту. Таким образом, город подтвердил, что данный подъезд подлежит обязательной охране консьержами. Во исполнение данного контракта с консьержем заключались соответствующие договоры, которые имеются в материалах дела.(т.1,л.д. 36-43)

Таким образом, в ходе судебного разбирательства установлено, что часть спорного помещения (на 2015 год – помещение лб) фактически использовалась и используется по настоящее время домовладельцами в качестве общего имущества, поскольку является помещением консьержной, в которой имеется пожарная сигнализация и пожарная лестница с выходами из межквартирных коридоров всех этажей подъезда на 1-й этаж и на чердак, обеспечивающими безопасность жителей дома.

ООО «НИНА» до сентября 2012 года, затем Алехина Н.П. до октября 2014 года, как собственники спорного помещения в доме, обязаны были нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле своего имущества. ООО «НИНА» несло бремя расходов на содержание общего имущества лишь в части, исключая помещение лб и помещение л2, что подтверждается имеющимися в материалах дела договором ООО «НИНА» с ТСЖ «Ломоносовский, 18» от 1 января 2009 года и справкой ТСЖ. Последующие собственники (Алехина Н.П., Бобокулов Ш.Т.), по информации ТСЖ «Ломоносовский, 18», также никогда не несли расходы по содержанию комнат лб и л2.(т.3, л.д.90)

Ответчик указал на то, что собственники многоквартирного дома № 18 по Ломоносовскому проспекту в 2008 году обращались в Гагаринский районный суд города Москвы с иском заявлением к прежнему собственнику ООО «НИНА» и Департаменту имущества г. Москвы с требованиями о признании договора купли-продажи от 27 января 1997 года недействительным, регистрации права собственности на нежилое помещение, в том числе Л1 и л1, недействительной, об исключении из ЕГРП и признании права общей долевой собственности собственников помещения на спорные помещения(т.3,л.д.13-16) Ответчик считает, что суд уже рассматривал требование, аналогичное заявленному. Суд отклоняет указанный довод ответчика в связи с тем, что стороны по рассматриваемому иску и иску, по которому вынесено решение Гагаринским судом города Москвы в 2008 году, являются различными. Кроме того, различным является предмет заявленных требований. Данный иск заявлен в отношении помещения площадью 41,4 кв.м, состоящего из 3-х либо 4-х внутренних помещений (3 помещения – по документам о собственности Бобокулова Ш.Т., 4 помещения – по документам БТИ 2015 года). По иску 2008 года требования заявлены в отношении помещения площадью 36,6 кв.м, состоящего из 2-х помещений, в то время как в данном процессе в части признания права собственности заявлены требования в отношении 4-х помещений общей площадью 39,1 кв.м, при этом в отношении 3-х помещений заявлены требования об истребовании их из чужого незаконного владения, ранее не заявленные. Также из текста судебного акта 2008 года следует, что требование о признании права судом не рассматривалось, поскольку было признано судом как производное от основного требования – признания недействительным договора купли-продажи. В отношении основного требования судом применен срок исковой давности по заявлению ответчиков.

Ответчиком также в данном судебном процессе заявлено требование о применении срока исковой давности.

Статья 304 ГК РФ устанавливает право собственника требовать устранения всяких нарушений его права. Материалами дела подтверждено и не оспаривается ответчиком, что часть спорного помещения уже много лет занята консьержной службой. Данное обстоятельство означает, что истцы фактически владеют помещением лб. На требования, вытекающие из статьи 304 ГК РФ, исковая давность не распространяется (ст. 208 ГК РФ). Как установлено в ходе судебного разбирательства, об оформлении прав Алехиной Н.П. на помещение л2 площадью 4,8 кв.м (по документам БТИ 2015 года площадь помещения составляет 8,0 кв.м) третьему лицу – ТСЖ «Ломоносовский, 18» стало известно в январе 2015 года, в тот момент, когда новый собственник Бобокулов Ш.Т. представил в ТСЖ документы на собственность от 31 октября 2014 года. О полученной информации ТСЖ сообщило собственникам помещений. При этом документы, подтверждающие и обосновывающие присоединение предыдущим собственником указанного помещения, представлены не были. Данное обстоятельство ответчиком не оспаривается. Договор купли-продажи нежилого помещения № 1 от 12 сентября 2012 года между ООО

«НИНА» и ИП Алехиной Н.П., в котором впервые упоминается помещение л2 площадью 4,8 кв.м, был представлен в материалы дела при рассмотрении данного спора и ранее у истцов не имелся. Кроме того, как следует из пояснений третьего лица ТСЖ «Ломоносовский, 18», в соответствии с законодательством (ч.3 ст.30 ЖК РФ, ст.153 ЖК РФ, ч.10 ст.155 ЖК РФ) при отчуждении помещения другому собственнику ООО «НИНА» было обязано уведомить об этом ТСЖ, а новый собственник Алехина Н.П. обязана была заключить договор с ТСЖ на содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. Однако ни ООО «НИНА», ни Алехина Н.П. не уведомили ТСЖ о свершившейся сделке. До 31.12.2015 г. бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальные платежи за часть спорного помещения продолжало нести ООО «НИНА» (за исключением помещений лб и л2), при этом не являясь титульным собственником. Только в конце января 2015 года ТСЖ узнало о второй перепродаже данного помещения, когда новый собственник Бобокулов Ш.Т. представил соответствующие документы. Таким образом, поскольку изложенные обстоятельства свидетельствуют о том, что истец узнал о нарушении своих прав в отношении помещения л2 лишь в январе 2015 года, что не было опровергнуто ответчиком, оснований для применения исковой давности не имеется.

В отношении помещений л1 и л1 судом первой инстанции применен срок исковой давности.

В соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. В результате исследования фактических обстоятельств дела, изучения доводов участвующих в деле лиц, оценки представленных в дело доказательств, суд пришел к выводу, что истец доказал обстоятельства, на которые он ссылается как на основание своих требований.

Ответчиком не представлено доказательств владения спорными помещениями, доказательств формирования спорных помещений как самостоятельных объектов недвижимости с присвоением им кадастровых номеров, а также использования в предусмотренном гражданским законодательством порядке на законных основаниях спорных помещений, как самостоятельных объектов гражданских прав в целях, не связанных с обслуживанием других помещений многоквартирного дома, на момент приватизации первой квартиры в доме.

В пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 разъяснено, что 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. В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010, факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица, сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения. Спорные помещения не выбывали из владения собственников помещений указанного дома, поскольку используют их в целях, связанных с обслуживанием дома и несут расходы по их содержанию и ремонту. Как разъяснено в пунктах 58, 59 Постановления Пленума ВС и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010, 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. Если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 разъяснено, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона, вне зависимости от его регистрации в ЕГРП.

Поскольку право общей долевой собственности возникло в момент первой приватизации квартиры в данном доме 07.03.1992 на то имущество, которое реально существовало и использовалось в целях обслуживания других помещений в жилом доме, то есть в качестве общего имущества, город Москва не имел законного права выделять в натуре и распоряжаться частью общего имущества, осуществлять его продажу, в дальнейшем регистрация на ООО «Нина», ИП «Алехиной», Бобокулова Ш.Т. была произведена незаконно.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 52 Постановления Пленума ВС и ВАС РФ от 29.04.2010 №10/22, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, 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. В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными 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 отсутствующим.

Нежилое помещение, общей площадью 41,4 кв.м., кадастровый номер 77:06:0001003:8615, расположенное на 1-м этаже в подъезде № 12 многоэтажного жилого дома по адресу: г. Москва, Ломоносовский проспект, д, 18, состоит, согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 31 октября 2014 года, из следующих помещений: - Л1 площадью 33,1 кв.м, - л1 площадью 3,1 кв. м, - л2 площадью 4,8 кв.м; (Согласно экспликации Профсоюзного ТБТИ города Москвы по состоянию на 11 марта 2015 года, содержащей сведения о фактической площади, названное помещение имеет общую площадь 39,1 кв.м и состоит из помещений; 13 - Л1 площадью 18,1 кв.м «парикмахерская», - л2 площадью 8,0 кв.м «пом. подсобное», - л5 площадью 0,8 кв.м «уборная», - л6 площадью 12,2 кв.м «комната дежурных»),

Произведенная ранее несанкционированная перепланировка помещений, в связи с чем их площадь изменилась с 36,6 кв.м. на 41,4 кв.м. (а по документам с 36,6 кв.м. на 39,1 кв.м. фактически) не имеет правового значения при разрешении настоящего спора, поскольку в данном деле оспаривается не правомерность ранее произведенной перепланировки, а зарегистрированное право собственности ООО «Нина», ИП «Алехиной», Бобокулова Ш.Т. Поскольку право собственности Бобокулова Ш.Т. зарегистрировано на нежилые помещения общей площадью 41,4 кв.м., согласно свидетельству от 31.10.2014 года, удовлетворяя заявленные требования в части, суд первой инстанции указал, что зарегистрированное право собственности Бобокулова подлежит прекращению на помещение общей площадью 8,0 кв.м. и 12,2 кв.м., номера на поэтажном плане: л2, л6, согласно поэтажному плану и экспликации на дату обследования 11.03.2015 года, в связи с признанием на них права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома.

Довод заявителя апелляционной жалобы о том, что истец избрал ненадлежащий способ защиты своих прав, по мнению суда апелляционной инстанции, не основан на законе. В данном случае ответчиком не учтено, что если общим имуществом владеют 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) ([пункт 9](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания").

Иные доводы апелляционной жалобы признаются судом апелляционной инстанции несостоятельными, поскольку не основаны на представленных в материалы дела доказательствах.

Кроме того, доводам апелляционной жалобы подлежащая оценка дана судом первой инстанции в судебном акте, с которой судебная коллегия согласна, оснований для их переоценки судебная коллегия не находит.

В связи с отказом в удовлетворении требований апелляционной жалобы расходы по госпошлине за подачу апелляционной жалобы относятся на заявителя апелляционной жалобы.

Руководствуясь статьями 176, 266-268, пунктом 1 статьи 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПО С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 01 марта 2016 года по делу № А40-142132/2015 оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

Д.Н. Садикова

Судьи

Д.В. Пирожков

Е.Б. Расторгуев