

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

г. Москва  
19 октября 2015 года

Дело № А40-208173/2014

Резолютивная часть решения объявлена 09 сентября 2015 года  
Полный текст решения изготовлен 19 октября 2015 года

**Арбитражный суд города Москвы в составе:**

**судьи** Филиной Е.Ю., единолично

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Гамулиным А.А.,

**рассмотрев** в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ТСЖ «Версаль на Яузе»

к ФГБОУ ВПО «Московский государственный машиностроительный университет (МАМИ)» и Департаменту городского имущества города Москвы

о признании за собственниками помещений права общей долевой собственности на нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кадастровые номера: 77:04:001003:1701, 77:04:001003:1699, 77:04:001003:1700, 77:04:001003:1702, 77:04:001003:1705, 77:04:001003:1706, 77:04:001003:1707, 77:04:001003:1709, 77:04:001003:1710; истребовании из незаконного владения указанных помещений,

**третьи лица** – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Департамент культурного наследия города Москвы,

**при участии:**

**от истца** – Лебедева Т.В. (доверенность от 10.05.2015г.);

**от ответчиков:** от ФГБОУ ВПО «Московский государственный вечерний металлургический институт» – Севрюгина Е.В. (доверенность от 07.09.2015г.), от Департамента городского имущества города Москвы – не явился;

**от третьих лиц** – не явились,

**УСТАНОВИЛ:**

ТСЖ «Красноказарменная, 3» (ОГРН 1087746861234) (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к ФГБОУ ВПО «Московский государственный вечерний металлургический институт» (ОГРН 1027739118879) и Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) (далее – ответчики) о признании за собственниками помещений права общей долевой собственности на нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кадастровые номера: 77:04:001003:1701, 77:04:001003:2947, 77:04:001003:1700, 77:04:001003:1702, 77:04:001003:1705, 77:04:001003:1706, 77:04:001003:1707, 77:04:001003:1709, 77:04:001003:1710, а также об истребовании из незаконного владения указанных помещений, с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ.

Определением от 27.05.2015г. судом удовлетворено заявление истца об изменении наименования ТСЖ «Красноказарменная, 3» на ТСЖ «Версаль на Яузе».

Определением от 09.09.2015г. судом в порядке ст. 48 АПК РФ проведена замена ответчика ФГБОУ ВПО «Московский государственный вечерний металлургический институт» его правопреемником ФГБОУ ВПО «Московский государственный



машиностроительный университет (МАМИ)» (ОГРН 1027700140192).

В обоснование иска истец сослался на ст.ст. 290, 301 ГК РФ, ст.ст. 36, 37, 135, 138, 161 ЖК РФ и указал, что спорные помещения являются общей долевой собственностью всех собственников помещений в многоквартирном доме, которые несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества.

Ответчик, ФГБОУ ВПО «Московский государственный машиностроительный университет (МАМИ)» возражал против удовлетворения исковых требований по мотивам, изложенным в отзыве на иск, в том числе сослался на то, что является ненадлежащим ответчиком, поскольку не претендует на владение либо пользование спорными помещениями ни на праве собственности, ни на каком-либо ином праве.

Ответчик, Департамент имущества города Москвы, отзыв на иск не представил, исковые требования не оспорил.

К участию в деле судом в порядке ст. 51 АПК РФ в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент культурного наследия города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

В судебное заседание представители ответчика, Департамента городского имущества города Москвы, третьих лиц не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом. Дело рассматривается в соответствии со ст.ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие представителей ответчика и третьих лиц.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, оценив в совокупности представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из исторической справки в отношении объекта по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, представленной Департаментом культурного наследия города Москвы, исследуемое строение расположено в юго-восточной части квартала, к югу от Лефортовского парка. Представляет собой разноэтажное кирпичное здание с подвалом, имеющее сложную в плане форму. Служебные корпуса были построены с 1770-х-начале 1780-х г.г. на месте сгоревшего Елизаветинского Головинского дворца. В советское время здание было надстроено тремя этажами и приобрело жилую функцию, сохранившуюся до настоящего времени. Проект надстройки жилого дома по ул. Красноказарменная, д. 3 был разработан Государственными архитектурными мастерскими, застройщик ЦНИИ Чермет.

Приказом Министерства культуры РФ от 12.12.2012г. № 1558 утвержден предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Служебные постройки старого Головинского дворца, начало VIII в.» (памятник), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3.

На запрос суда Автозаводское ТБТИ в письме от 02.09.2015г. сообщило, что согласно архивным данным в ТБТИ по адресу ул. Красноказарменная, д. 3 учтено 5-ти этажное жилое здание, до 1917 года постройки. Адрес данного жилого здания утвержден распоряжением префекта ЮВАО № 1247 от 20.06.2005г. на основании распоряжения мэра Москвы от 03.02.1998 № 98-РМ, а также во исполнение поручений, предусмотренных постановлением Правительства от 27.08.2002 № 694-ПП «О вводе в промышленную эксплуатацию Адресного реестра зданий и сооружений г. Москвы в составе информационного ресурсов г. Москвы и автоматизированной технологии его ведения». Переадресация вышеуказанного жилого дома по распоряжению префекта ЮВАО № 1247 от 20.06.2005г. не проводилась. Адрес: ул. Красноказарменная, д. 1 в качестве альтернативного адреса жилого здания по адресу: ул. Красноказарменная, д. 3 в ТБТИ не числится.

Согласно выписке из технического паспорта БТИ от 20.09.2007г. здание 3 по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная является памятником архитектуры, год постройки 1917, этажность 5, подземных этажей – 1, в том числе техподвал.

В экспликации указано, что подвальные помещения отнесены к общему имуществу многоквартирного дома

Судом установлено, что спорные нежилые помещения общей площадью 1557,3 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3 были переданы в безвозмездное пользование ГОУ ВПО Московский государственный вечерний металлургический институт



под учебно-образовательные цели на основании договора № 05-00004/08 от 05.03.2008г., заключенного с Департаментом имущества города Москвы, сроком по 26.03.2015 (в редакции дополнительного соглашения от 06.04.2010г.).

Дополнительным соглашением от 25.02.2015г. стороны расторгли договор № 05-00004/08 от 05.03.2008г. с 25.02.2015г.

В ответ на запрос суда Управление Росреестра по Москве сообщило об отсутствии сведений в ЕГРП о зарегистрированных правах на следующие объекты недвижимого имущества по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3:

- кадастровый номер 77:04:001003:2947, пом. б/н, площадь 49,6 кв.м. (уведомление от 06.02.2015 № 77/021/005/2015-727),

- кадастровый номер 77:04:001003:1706, пом. V, площадь 385,2 кв.м. (уведомление от 06.02.2015 № 77/021/005/2015-726),

- кадастровый номер 77:04:001003:1705, пом. Va, площадь 354,4 кв.м. (уведомление от 06.02.2015 № 77/021/005/2015-725),

- кадастровый номер 77:04:001003:1702, пом. II, площадь 99,7 кв.м. (уведомление от 06.02.2015 № 77/021/005/2015-724),

- кадастровый номер 77:04:001003:1701, пом. I, площадь 419,3 кв.м. (уведомление от 06.02.2015 № 77/021/005/2015-723),

- кадастровый номер 77:04:001003:1707, пом. 116, площадь 32 кв.м. (уведомление от 06.02.2015 № 77/021/005/2015-722),

- кадастровый номер 77:04:001003:1710, пом. VII, площадь 114,3 кв.м. (уведомление от 06.02.2015 № 77/021/005/2015-720),

- кадастровый номер 77:04:001003:1709, пом. VI, площадь 71,7 кв.м. (уведомление от 06.02.2015 № 77/021/005/2015-721),

- кадастровый номер 77:04:001003:1700, пом. 201, площадь 26,4 кв.м. (уведомление от 06.02.2015 № 77/021/005/2015-728).

В соответствии с п. 1 ст. 291 ГК РФ собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья).

В силу части 1 статьи 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Исходя из пункта 8 статьи 138 ЖК РФ, товарищество собственников жилья обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, в том числе путем обращения в арбитражный суд.

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.

Предъявляя в арбитражный суд иск, товарищество не может иметь 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. При этом собственники помещений в доме должны предоставить товариществу право на обращение в суд с подобным иском.

Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2009 № 12537/09.

В силу ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1-3.1 ч. 2 ст. 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в



многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Решение о поручении председателю ТСЖ «Версаль на Яузе» представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома по вопросу наличия, возникновения, ограничения (обременения), реализации права общей долевой собственности в организациях, суде, органах государственной власти, с третьими лицами, подавать документы на государственную регистрацию общего имущества, принимать решения о владении, пользовании, распоряжении общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома 3 по ул. Красноказарменной, было принято на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, что подтверждается пунктом 8 протокола № 5 от 17.12.2013г.

В соответствии с пунктом 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» регулирование отношений собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено статьями 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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.

В соответствии с п. 1 Приложения № 3 к Постановлению Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» такие объекты государственной собственности, как жилой и нежилой фонды, находящиеся в ведении соответствующих советов народных депутатов, отнесены к муниципальной собственности, собственности Москвы и Санкт-Петербурга.

В то же время, поскольку 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), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности, то правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

Следовательно, для правильного рассмотрения данного спора необходимо установить, имеют ли спорные помещения самостоятельное назначение либо они предназначены для обслуживания нескольких или всех помещений в жилом доме.

В соответствии с положениями ст. 9 АПК РФ арбитражный суд создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законов и иных нормативных правовых актов при рассмотрении дела.

Согласно п. 2 ст. 65 АПК РФ обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Из положений указанных норм следует, что формирование предмета доказывания в ходе рассмотрения конкретного спора, а также определение источников, методов и способов собирания объективных доказательств, посредством которых устанавливаются фактические



обстоятельства дела, является прерогативой суда, рассматривающего спор по существу.

Согласно ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Таким образом, в тех случаях, когда у арбитражного суда имеется необходимость в получении компетентного заключения по вопросам, подлежащим разрешению исходя из предмета заявленных требований и конкретных обстоятельств дела, суд вправе назначить проведение по делу судебной экспертизы. Необходимость назначения такой экспертизы по делу вытекает и из нормы материального права, подлежащей применению по делу.

Согласно ст. 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела. В качестве доказательств допускаются письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов, консультации специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи, иные документы и материалы.

Во исполнение определения суда от 18.02.2015г. сторонами проведен осмотр спорных нежилых помещений. Как указано в акте осмотра от 08.04.2015г., подписанного представителями ТСЖ «Красноказарменная, 3» и ФГБОУ ВПО «Московский государственный вечерний металлургический институт», нежилые помещения расположены в подвале жилого многоквартирного дома. В них размещены и функционируют инженерные сети и оборудование, обслуживающее более одного помещения. Имеется круглосуточный беспрепятственный доступ в помещения к инженерным сетям и оборудованию представителям ТСЖ «Красноказарменная, 3», управляющей организации ГУП «ДЕЗ района Лефортово», эксплуатирующей компании. Состояние подвальных помещений и инженерных коммуникаций в неудовлетворительном состоянии, требуется постоянный беспрепятственный доступ. В собственность г. Москвы входные лестницы не оформлены и являются общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома. К акту осмотра приложены фотографии подвальных помещений.

Департаментом городского имущества города Москвы также был проведен осмотр спорных нежилых помещений и составлен акт № 00-01268/15 от 25.02.2015г., согласно которому нежилые помещения площадью 1557,3 кв.м. занимает ФГБОУ ВПО МГВМИ (ИНН 7722000637) на основании договора № 05-00004/08 от 05.03.2008г. Помещения находятся в подвале жилого дома, техническое состояние – удовлетворительное, размещение сторонних организаций на площадях пользователя не выявлено. В акте указано, что на момент проведения осмотра нежилые помещений общей площадью 1557,3 кв.м. ФГБОУ ВПО МГВМИ не используются, свободны от имущества, не захлаплены. Во многих помещениях проходят коммуникации жилого дома. Помещения расположены в разных частях дома. Ключи находятся в ДЕЗ района Лефортово.

Истцом заявлено ходатайство о проведении судебной строительно-технической экспертизы.

Департамент городского имущества города Москвы и ФГБОУ ВПО «Московский



государственный машиностроительный университет (МАМИ)» не представили правовую позицию относительно необходимости проведения судебной строительно-технической экспертизы.

Ходатайство истца судом рассмотрено и протокольным определением от 09.09.2015г. отклонено, поскольку истцом не внесены на депозит Арбитражного суда города Москвы денежные средства, что влечет невозможность проведения экспертизы. Кроме того, суд считает, что представленные в материалы дела доказательства позволяют установить обстоятельства, необходимые для рассмотрения дела. Обязательность проведения экспертизы в рассматриваемом споре законом также не установлена.

В Определении ВАС РФ от 12.09.2011 № ВАС-10188/11 разъяснено, что формированием самостоятельного объекта недвижимости является присвоение кадастрового номера.

Таким образом, право общей долевой собственности на общее имущество возникает в момент приватизации первого помещения в доме и в отношении имущества, которое реально существовало в тот момент и фактически использовалось в качестве общего.

На запрос суда Департамент городского имущества города Москвы письмом от 08.04.2015 № ДГИ-1-213918/15-1 сообщил, что по имеющейся информации в доме 3 по ул. Красноказарменной первая квартира была приватизирована 24.03.1993г.

Поскольку в материалах дела отсутствуют доказательства формирования спорных помещений как самостоятельных объектов недвижимости и присвоения им кадастровых номеров на дату приватизации первой квартиры в доме, суд приходит к выводу, что спорные помещения на момент приватизации первой квартиры в 1993 не были сформированы как самостоятельные объекты недвижимости.

В соответствии со ст. 9 АПК РФ стороны несут риск последствий совершения или несовершения процессуальных действий.

Ответчики не представили относимые и допустимые доказательства, подтверждающие факт самостоятельного назначения спорных помещений и их использование, не предназначенное исключительно для общих нужд дома на дату приватизации первой квартиры.

Относимость спорных помещений к общему имуществу здания в соответствии со ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, ответчиками не оспорена. Каких-либо заявлений и ходатайств не заявлено.

В пунктах 3, 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 указывается, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП и в судебном порядке рассматриваются споры о признании права долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

Как разъяснено в пунктах 58, 59 Постановления Пленума ВС РФ 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.

Иск о признании права, заявленный лицами, права которых в отношении спорного имущества не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ.

Вместе с тем, частью 2 статьи 23 Федерального закона №122-ФЗ от 21.07.1997 предусмотрено, что 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 долевой собственности на общее имущество.

Следовательно, дата регистрации права собственности на первую приватизированную квартиру, одновременно явилась и датой регистрации неразрывно связанного с ним права



долевой собственности на общее имущество в данном доме - на помещения, которые на тот момент не были выделены (учтены, сформированы) в качестве самостоятельных объектов недвижимости и фактически использовавшихся для нужд других помещений дома.

Судом установлено, что спорные помещения в надлежащем порядке из общей долевой собственности в индивидуальную собственность ответчиков не передавалось, следовательно, из состава общей долевой собственности домовладельцев они не выбывали.

Суд, исследовав и оценив в порядке, предусмотренном ст.ст. 67, 68, 71, 75 АПК РФ, акты осмотра, составленные сторонами по делу, а также иные представленные в материалы дела доказательства, в том числе, документы БТИ (технические паспорта на здание, поэтажные планы и экспликации), приходит к выводу, что спорные нежилые помещения с учетом технических характеристик отвечают требованиям, указанным в ст. 290 ГК РФ. С момента постройки дома на дату приватизации первой квартиры нежилые помещения подвала являлись, и в настоящее время являются техническими, вспомогательного назначения по отношению к другим помещениям жилого дома, содержат инженерные коммуникации, оборудование, обслуживающие более одного помещения жилого дома, требуют постоянного открытого доступа для их эксплуатации и контроля, фактически используются в качестве общего имущества для нужд других, жилых и нежилых помещений в данном доме. Возможность самостоятельного использования спорных помещений без нарушения права общей долевой собственности собственников помещений данного дома на общее имущество представленными в материалы дела документами не подтверждается.

Учитывая изложенное, в силу ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, суд считает, что нежилые помещения общей площадью 1 557,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3: подвал, пом. I, (кадастровый номер 77:04:001003:1701, общей площадью 491,3 кв.м.), пом. б/н (кадастровый номер 77:04:001003:1699, общей площадью 54,3 кв.м.), пом. 201 (кадастровый номер 77:04:001003:1700, общей площадью 26,4 кв.м.), пом. II (кадастровый номер 77:04:001003:1702, площадью 99,7 кв.м.), пом. IVa (кадастровый номер 77:04:001003:1705, площадью 354,4 кв.м.), пом. V (кадастровый номер 77:04:001003:1706, общей площадью 385,2 кв.м.), пом. 116 (кадастровый номер 77:04:001003:1707, общей площадью 32 кв.м.), пом. VI (кадастровый номер 77:04:001003:1709, общей площадью 71,7 кв.м.), пом. VII (кадастровый номер 77:04:001003:1710, общей площадью 114,3 кв.м.), принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, в связи с чем, требование ТСЖ «Версаль на Яузе» о признании общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома на указанные помещения является обоснованным, документально подтвержденным и подлежащим удовлетворению.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64, 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 (ст. 304 ГК РФ).

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 ГК РФ), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности.

Тот факт, что право собственности за городом Москвой не зарегистрировано, не может служить основанием для отказа в иске в части требований о признании права общей долевой собственности, поскольку, как видно из материалов дела, город Москва в лице



своего полномочного органа, Департамента городского имущества города Москвы, фактически распоряжался спорными помещениями, чем нарушил права и законные интересы собственников помещений в доме. Вместе с тем, требования, заявленные к ФГБОУ ВПО «Московский государственный машиностроительный университет (МАМИ)» удовлетворению не подлежат, поскольку материалами дела подтверждается тот факт, что ответчик на дату рассмотрения дела не занимает спорные помещения, не распоряжается ими, тем самым не нарушает права и законные интересы собственников помещений в отношении общей долевой собственности.

В материалах дела отсутствуют доказательства, позволяющие сделать вывод о том, что собственники помещений фактически не владеют спорными помещениями и ответчики препятствуют в доступе в них.

Кроме того, в акте осмотра от 08.04.2015г., составленного представителями ТСЖ «Красноказарменная, 3» и ФГБОУ ВПО «Московский государственный вечерний металлургический институт» (ФГБОУ ВПО «Московский государственный машиностроительный университет (МАМИ)»), указано, что в нежилые помещения имеется круглосуточный беспрепятственный доступ представителям ТСЖ «Красноказарменная, 3», управляющей организации ГУП «ДЕЗ района Лефортово», эксплуатирующей компании.

Учитывая изложенное, суд считает, что поскольку фактически спорные помещения находятся во владении собственников многоквартирного дома и используются для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, следовательно, истец фактически владеет спорными помещениями, требование об истребовании спорного имущества удовлетворению не подлежит.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по госпошлине относятся на ответчика.

На основании ст.ст. 1, 8, 11, 12, 289, 290, 291, 301, 304 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ и руководствуясь ст.ст. 4, 9, 49, 64, 65, 71, 75, 82, 102, 106, 110, 121, 123, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Исковые требования ТСЖ «Версаль на Яузе» удовлетворить в части требований к Департаменту городского имущества города Москвы.

Признать право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома на общее имущество - нежилые помещения площадью 1 557,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3: подвал, пом. I, (кадастровый номер 77:04:001003:1701, общей площадью 491,3 кв.м.), пом. б/н (кадастровый номер 77:04:001003:1699, общей площадью 54,3 кв.м.), пом. 201 (кадастровый номер 77:04:001003:1700, общей площадью 26,4 кв.м.), пом. II (кадастровый номер 77:04:001003:1702, площадью 99,7 кв.м.), пом. IVa (кадастровый номер 77:04:001003:1705, площадью 354,4 кв.м.), пом. V (кадастровый номер 77:04:001003:1706, общей площадью 385,2 кв.м.), пом. 116 (кадастровый номер 77:04:001003:1707, общей площадью 32 кв.м.), пом. VI (кадастровый номер 77:04:001003:1709, общей площадью 71,7 кв.м.), пом. VII (кадастровый номер 77:04:001003:1710, общей площадью 114,3 кв.м.).

В удовлетворении требований ТСЖ «Версаль на Яузе» об истребовании имущества из чужого незаконного владения отказать.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20) в пользу ТСЖ «Версаль на Яузе» (ОГРН 1087746861234, 111250, г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3) расходы по уплате государственной пошлины в сумме 36 000 руб.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

**Е.Ю. Филина**