

квартиры 08.07.1992 года спорные помещения не были сформированы для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома. Сдача помещений в аренду и безвозмездное пользование Администрацией и Комитетом началось только в 1999 году, постановка помещений на кадастровый учет была осуществлена в 2012 году. Часть спорных помещений оформлена в собственность только в 2019-2020 годах. Также Истец указывает, что в документах технического учета БТИ спорные помещения не указаны как нежилые помещения и не соответствуют требованиям, предъявляемым к таким помещениям, соответственно, спорные помещения не могли быть переданы в муниципальную собственность г.Калининграда Московской области (с 1995 года – г.Королев) на основании Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 №3020-1, которое, предусматривало передачу в муниципальную собственность встроено-присоединенных нежилых помещений, каковыми помещения «вставок» не являются.

Представитель истца и присоединившихся к иску лиц искивые требования поддержал в полном объеме по доводам искового заявления со ссылкой на представленные доказательства.

Ответчики против иска возражали, по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление. Администрация (том 2 л.д.23-25) и Комитет указали (том 2 л.д.27-29) в отзывах указали, что спорные помещения находятся в собственности муниципального образования «город Королёв Московской области» на основании Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 №3020-1 и Решения Малого совета Калининградского городского Совета народных депутатов Московской области №217/МС от 16.11.1992 г. (далее – Решение №217/МС).

Комитет также указал, что часть спорных помещений, а именно помещения «вставок» 4 этажа площадью 23,8 кв.м, 7 этажа площадью 88,5 кв.м, 8 этажа площадью 26,6 кв.м, 9 этажа площадью 88,5 кв.м, 16, 17, 18 этажей общей площадью 214,9 кв.м на основании постановления Администрации от 10.12.2013 №1295 была закреплена на праве хозяйственного ведения за МУП «Горжилсервис», которое 16.01.2017 присоединилось к МУП «Автобытдор» (постановление Администрации от 14.07.2016 №774-ПО), преобразованное 28.09.2018 в АО «Автобытдор» (постановление Администрации от 12.07.2018 №814-ПА).

Комитет в отзыве указал, что помещения 3, 5, 13 этажей в муниципальной собственности никогда не передавались, в реестре муниципального имущества не числились.

АО «Автобытдор» (том 1 л.д.107-108) обосновывает свои права на помещения, указанные в приложении №2 Решения №217/МС, тем, что является правопреемником МУП «Автобытдор», которому на основании Постановления Администрации №774-ПА от 14.07.2016 года было присоединено МУП «Горжилсервис», за которым Постановлением Администрации №2519 от 10.12.2013 года помещения «вставок» 4 этажа площадью 23,8 кв.м, 7 этажа площадью 88,5 кв.м, 8 этажа площадью 26,6 кв.м, 9 этажа площадью 88,5 кв.м, 16, 17, 18 этажей общей площадью 214,9 кв.м были закреплены на праве хозяйственного ведения.

Третьим лицом, АО «ЕДС» отзыв на исковое заявление не представлен.

Исследова материалы дела, заслушав доводы представителей истца и ответчика оценив в совокупности представленные письменные доказательства, суд считает, что искивые требования подлежат удовлетворению на основании следующего.

Спорные помещения, расположенные по адресу: Московская область, г.Королев, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 2, были поставлены на кадастровый учет 18.07.2012 года.

Часть спорных помещений начала сдаваться в аренду и безвозмездное пользование третьих лиц с 1999 года.

Как указывает истец и подтверждается выписками из ЕГРН право собственности на часть спорных помещений было зарегистрировано за АО «Автобытдор» и г.о.Королев Московской области в 2019-2020 г.г., а именно на помещения с кадастровыми номерами:

50:45:0040608:1086 (помещение совета МЖД, 2 этаж), площадь 48,4 кв.м, зарегистрировано Комитетом 07.02.2020 за г.о. Королёв Московской области;

50:45:0040608:1088 (4 этаж) площадь 85,4 кв.м зарегистрировано 11.12.2019 г. за АО «Автобытдор» с назначением «жилое»;

50:45:0040608:1091 (7 этаж) площадь 84,6 кв.м зарегистрировано 11.12.2019 г. за АО «Автобытдор» с назначением «жилое»;

50:45:0040608:1093 (9 этаж - спортзал) площадью 88,5 кв.м зарегистрировано 16.10.2019 за АО «Автобытдор»;

50:45:0040608:1101 (17 этаж) площадью 88,9 кв.м зарегистрировано 13.01.2020 за АО «Автобытдор».

Дело №А41-82301/19

г.Москва

13 ноября 2020 года

Резолютивная часть объявлена 27 октября 2020 года

Полный текст решения изготовлен 13 ноября 2020 года

Арбитражный суд Московской области в составе: судьи Сергеевой А.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания А.В. Асеевко, рассмотрев в судебном заседании дело №А41-82301/19 по исковому заявлению Хомутцовой Н.В. в защиту прав и законных интересов группы лиц (Молодцова А.И., Романова Ю.И., Пушкина Н.М., Живина А.А., Соловьевой Е.А.) к АО «АВТОБЫТДОР», ГОРКОМУМУЩЕСТВУ, АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОРОЛЕВ о признании права собственности

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, АО «Единая диспетчерская служба»

при участии сторон в судебном заседании согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Хомутцова Надежда Викторовна (далее – Истец) и присоединившиеся к иску в порядке статьи 225.10 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее – АПК РФ) Молодцова Алла Ивановна, Романова Юрий Ильич, Пушкин Николай Моисеевич, Живин Андрей Алексеевич, Соловьева Елена Александровна обратились в Арбитражный суд Московской области с иском с заявлением к АО «Автобытдор», к Комитету имущественных отношений администрации г.о.Королева Московской области (далее – Комитет), Администрации городского округа Королёв Московской области (далее – Администрация), уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ о признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома (далее – МЖД) на помещения «вставок» 50:45:0040608:1086 (помещение совета МЖД, 2 этаж) площадью 48,4 кв.м, 50:45:0040608:1087 (3 этаж) площадью 86 кв.м, 50:45:0040608:1088 (4 этаж) площадью 85,4 кв.м, 50:45:0040608:1089 (5 этаж) площадью 88,5 кв.м, 50:45:0040608:1091 (7 этаж) площадью 84,6 кв.м, 50:45:0040608:1092 (8 этаж) площадью 86 кв.м, 50:45:0040608:1093 (9 этаж) площадью 88,5 кв.м, 50:45:0040608:1097 (13 этаж) площадью 87,3 кв.м, 50:45:0040608:1100 (16 этаж) площадью 87,4 кв.м, 50:45:0040608:1101 (17 этаж) площадью 88,9 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, город Королев, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 2 (далее – дом, многоквартирный дом).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено АО «ЕДС»

Дело рассматривалось в отсутствие представителей третьего лица, извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в порядке, предусмотренном ст.156 АПК РФ.

Представитель Истца и присоединившихся к иску лиц поддержал заявленные требования по доводам искового заявления и письменных пояснений.

В обоснование заявленных требований истец и присоединившиеся к нему лица ссылаются на постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление №10/22), на ст.36 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) и указывают, что на момент приватизации первой

АО «Автоблтор» обратилось за регистрацией права собственности на помещение с кадастровым №50:45:0040608:1100 (16 этаж) площадью 87,4 кв.м, но в регистрации права обществу отказано.

Не зарегистрированы в Росреестре права на спорные помещения с кадастровыми №50:45:0040608:1087 (3 этаж) площадью 86 кв.м; 50:45:0040608:1089 (5 этаж) площадью 88,5 кв.м; 50:45:0040608:1092 (8 этаж) площадью 86 кв.м; 50:45:0040608:1097 (13 этаж) площадью 87,3 кв.м.

В обоснование заявленных исковых требований истец ссылается на то, что дом, в котором расположены спорные помещения, является одним из трех экспериментальных домов первого в СССР «Модельного жилого комплекса» (далее – «МЖК»). Особенностью дома является наличие помещений для досуга жильцов, которые расположены во «вставках» и были предусмотрены еще на стадии проектирования дома. Данные помещения, по мнению Истца, в силу подп.2 ч.1 ст.36 ЖК РФ являются общим имуществом и находятся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская обл, г.Королев, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 2.

Отчуждение помещений было произведено незаконно, так как изначально помещения «вставки» предназначались для удовлетворения социальных-бытовых потребностей жильцов дома и исполнялись жильцами в указанных целях на момент приватизации первой квартиры в доме. Данные помещения были предназначены для организации досуга жильцов дома, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий. Что подтверждается назначением помещений, которое указано в экспликации БТИ на дом: 3, 4, 8 этажи – «банкетный зал», 2, 5, 7, 13, 16, 17 – «культурно-просветительские», 9 этаж – «физ.зал»

Соответственно, по мнению истца, отчуждение части спорных помещений в собственность Ответчиков нарушает право общей долевой собственности всех собственников помещений дома.

Собственники помещений не принимали решения об уменьшении общего имущества и передаче его Ответчикам.

Со ссылкой на вышеуказанные обстоятельства, истец обратился с настоящим иском в суд. Удовлетворяя исковые требования, суд исходит из следующего.

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» (Постановление Пленума ВАС РФ №64) при рассмотрении споров, связанных с определением правового режима общего имущества здания, помещения в котором принадлежат на праве собственности нескольким лицам, судам необходимо учитывать, что отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с частью 1 статьи 6 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

Согласно ст. 289 ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежавшим 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 п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ №64, регулирование отношений собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено ст. 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), ст. 36 ЖК РФ.

Согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ и п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии с подп.2 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 ВАС РФ №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.

Разъясняя смысл вышеуказанных норм, Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 19.05.2009 N 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.

Таким образом, для правильного рассмотрения данного спора необходимо установить, имеют ли спорные помещения самостоятельное назначение либо они предназначены для обслуживания нескольких или всех помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.Королев, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 2.

Как разъяснено в пункте 3 постановления Пленума ВАС РФ №64, право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП. Данным пунктом по сути установлена презумпция общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество, которую ответчики должны опровергнуть, представив доказательства использования спорного имущества на дату приватизации первой квартиры в доме.

В соответствии с разъяснениями, данными в п.36 Постановления №10/22, 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.

Правовой режим отдельных помещений как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности собственников помещений в доме зависит оттого, были ли спорные помещения предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием общего дома (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2010 №13391/09).

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, поэтому 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.

Дата приватизации первого помещения в данном доме - 08.07.1992, что подтверждается регистрационным удостоверением №912, выданным на основании постановления главы администрации г.Калининграда (с 1995 г. - город Королёв) Московской области №1285 от 08.07.1992.

На момент приватизации первой квартиры в доме - помещения «вставок» не были предназначены для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием данного жилого дома и фактически использовались в качестве общего имущества. На момент рассмотрения настоящего спора все помещения «вставок» (за исключением помещения 3 этажа, которое сдаётся управляющей компанией в аренду третьему лицу АО «ЕДС») используются жителями.

Несмотря на отсутствие доступа к спорным помещениям, ответчики зарегистрировали в 2019-2020 право собственности на часть помещений: 50:45:0040608:1086 (2 этаж); 50:45:0040608:1088 (4 этаж); 50:45:0040608:1091 (7 этаж), 50:45:0040608:1093 (9 этаж), 50:45:0040608:1101 (17 этаж).

На основании определения арбитражного суда от 16.06.2020 г., вынесенного по ходатайству истца, Управлением Росреестра по Московской области (далее - Росреестр) были представлены регистрационные дела на помещения, являющиеся предметом исковых требований. Из представленных Росреестром документов следует, что права на помещения 50:45:0040608:1088 (4 этаж), 50:45:0040608:1091 (7 этаж), 50:45:0040608:1093 (9 этаж), 50:45:0040608:1101 (17 этаж) зарегистрированы за АО «Автобытдор» как первичное право. Права предшествующих владельцев помещений, в том числе право хозяйственного ведения МУП «Горжилсервис», возникшее с 10.12.2013 на основании Постановления Администрации г.Королева Московской области №2519 от 10.12.2013 (том 1, л.д.137-141), МУП «Автобытдор» (хозяйственное ведение с 16.01.2017) в ЕИРН зарегистрированы не были, как не было зарегистрировано право муниципальной собственности г.о.Королева Московской области, возникшее по мнению Ответчиков в 1992 году.

В пункте 5 Постановления №10/22 от 29.04.2010 г. указано, что в силу абзаца пятого пункта 1 ст.216 ГК РФ право хозяйственного ведения относится к вещным правам лиц, не являющихся собственниками. В этой связи право хозяйственного ведения на недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации.

Таким образом, регистрация права АО «Автобытдор» на помещения «вставок» 50:45:0040608:1088 (4 этаж), 50:45:0040608:1091 (7 этаж), 50:45:0040608:1093 (9 этаж), 50:45:0040608:1101 (17 этаж) этажей в нарушение императивных положений ч.2 ст.8.1, ч.1 ст.131, ст.216 ГК РФ была произведена при отсутствии регистрации прав трех предшествующих правообладателей, и, следовательно, является незаконной. При этом регистрация права была осуществлена спустя 28 лет с момента приватизации первой квартиры в доме.

Документами-основаниями для регистрации права собственности городского округа Королев Московской области на «вставку» 2 этажа является выписка из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города (том 3 л.д.64). В выписке указано, что запись о праве г.о.Королев на помещение 50:45:0040608:1086 (2 этаж) внесена на основании постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 №3020-1 и Решения Малого Совета Калининградского городского Совета народных депутатов от 16.11.1992 №217/МС.

Регистрация права г.о.Королева Московской области на помещение «вставки» 2 этажа была произведена спустя 27 лет с момента приватизации первой квартиры в данном доме.

В Постановлении Президиума №ВАС-16030/13 от 25.02.2014 по делу А40-123167/12 указано, что тот факт, что право собственности ответчика на спорное имущество зарегистрировано в ЕИРН не означает, что право собственности на общее имущество, возникшее в силу закона, прекратилось.

В период с 1999 года Комитет стал сдавать часть помещений в аренду третьим лицам. Договоры аренды были заключены на помещения с кадастровыми номерами: 50:45:0040608:1086 (помещение совета МХД, 2 этаж) с МУП «Каскад» для размещения абонентского участка на срок с 05.04.2001 до 15.03.2013, на комнату 23.8 кв.м в помещении 50:45:0040608:1088 (4 этаж) с ООО «Флипп» для использования под офис с 01.04.1999 по 13.11.2012, 50:45:0040608:1091 (7 этаж) - с ДТСК «Темп» 15.03.1999 - по 31.08.2014 для размещения общественной организации спортивно-технического кружка, комнату 26.6 кв.м в помещении 50:45:0040608:1092 (8 этаж) с ООО «Брукс» с 10.04.2002 для организации склада, 50:45:0040608:1093 (9 этаж) - с ООО «Автогравэл» с 01.10.2001 для использования в качестве спортивного зала, помещения с кадастровыми номерами

50:45:0040608:1100 (16 этаж) и 50:45:0040608:1101 (17 этаж) с МУП «Каскад» 05.04.2001 по 29.06.2011 года в качестве помещений для ремонтных бригад.

На момент рассмотрения спора указанные выше договоры прекращены.

С согласия жильцов управляющая компания сдает в аренду помещения с кадастровым №50:45:0040608:1087 (3 этаж) АО «ЕДС» с 01.04.2016 в целях размещения диспетчерской службы.

Помещения с кадастровыми №50:45:0040608:1089 (5 этаж) и №50:45:0040608:1097 (13 этаж) Администрацией и Комитетом не сдавались в аренду.

Заключение Комитетом и Администрацией договоров на передачу помещений «вставок» в пользование третьим лицам начиная с 1999 года, является доказательством, что спорные помещения (сформированы, учтены) в момент приватизации «первой» квартиры в доме - 08.07.1992 г. не были предназначены для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома.

На основании определения арбитражного суда от 16.06.2020 г., вынесенного по ходатайству истца, Королевским филиалом ГУП МО «МОБТИ» представлены в материалы дела документы технического учета в отношении спорных помещений: технический паспорт на дом (построен в 1976 году), поэтажный план и экспликация по состоянию на 12.05.1981 года, по помещениям «вставок» на 2, 4, 7 этажей представлены поэтажные планы с изменениями, зафиксированными позднее.

В экспликации на дом указаны назначения помещений «вставок», а именно: 2, 5, 7, 13, 16, 17 этажи - «культурно-просветительское», 3, 4, 8 этажи - «банкетная» (по две комнаты на каждом этаже) и коридор между комнатами, 9 этаж - «физзал».

Согласно поэтажному плану по состоянию на 12.05.1981 года, помещение 2 этажа не имело внутренних стен (перегородок). Доступ в помещение был свободным из холла первого этажа и коридоров, обеспечивающих доступ к квартирам второго этажа. Согласно пояснениям Истца и представленным в дело фотоматериалам на втором этаже помещения вставки до середины 90-х годов располагались почтовые ящики жильцов. 25.07.2011 г. БТИ зафиксировано переоборудование помещения «вставки» 2 этажа: возведение внутренней стены, установка сан.технического оборудования.

Согласно подп.2 п.1.9 СНиП II-Л 1-71* «Жилые здания. Нормы проектирования» (далее - СНиП II-Л 1-71*), действовавшим на момент строительства дома, площадь встроенных нежилых помещений подсчитывается отдельно от площади жилой части здания.

В техническом паспорте на дом отсутствует указание, что спорные помещения являются нежилыми помещениями, как и не указано отдельно площадь помещений «вставок» как нежилых помещений.

Пунктом 3.9 СНиП II-Л 1-71* установлено, что нежилые помещения могут размещаться только в первых и цокольных этажах жилых домов. Все спорные помещения расположены со 2 по 17 этаж.

Согласно примечанию к п.3.9 СНиП II-Л 1-72* «Общественные здания и сооружения. Нормы проектирования», который применялся к нежилым помещениям в жилых домах, нежилые помещения должны быть оборудованы хозяйственно-питьевым водопроводом, канализацией.

Из экспликации следует, что по состоянию на 12.05.1981 года санитарно-техническое оборудование во всех спорных помещениях отсутствовало. Установка сан.технического оборудования была зафиксирована БТИ в помещении 50:45:0040608:1088 (4 этаж) - 30.09.2010 г., 50:45:0040608:1091 (7 этаж) - 17.03.2011 г.

Из экспликации БТИ следует, что доступ во все помещения «вставок» возможен только с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, что также исключает возможность отнесения таких помещений к нежилым помещениям.

Таким образом, помещения «вставок» не могут являться нежилыми помещениями, так как помещения не оборудованы хозяйственно-питьевым водопроводом, канализацией, автономный вход в помещения невозможен, помещения расположены со 2 по 17 этаж многоквартирного жилого дома. В силу изложенных причин, постановка таких помещений на кадастровый учет как нежилых помещений является незаконной.

Ответчики ссылаются на Постановление Верховного Совета РФ от 27.12.1991 №3020-1 (далее - Постановление №3020-1) как на основание возникновения первичного права города на спорные помещения. Согласно приложению №3 Постановления №3020-1, объектами, относящимися к муниципальной собственности, являются жилищный и нежилой фонд, находящийся в управлении исполнительных органов местных Советов народных депутатов (местной администрации), в том

числе здания и строения, ранее переданные ими в ведение (на баланс) другими юридич

Как указано выше, спорные помещения не отвечают признакам нежилых помещений, в документах технического учета БТИ спорные помещения не указаны как нежилые помещения, доказательств того, что данные помещения находились в управлении местной администрации суду не представлено, что лишает администрацию и комитет права считать себя собственниками спорных помещений на основании Постановления №3020-1.

Представителем истца было заявлено ходатайство о проведении совместного осмотра помещений. Определением суда от 16.06.2020 суд удовлетворил данное ходатайство, акт совместного осмотра приложен к материалам дела (том 2 л.д.69-91).

Согласно акту совместного осмотра, подписанному ответчиками, доступ участников осмотра в помещения «вставок» (кроме 3 этажа) обеспечил истец, данное обстоятельство подтверждает, что жители дома по ул.50-летия ВЛКСМ, дом 2 являются владельцами спорных помещений, поскольку имеют доступ к их использованию для удовлетворения социально-бытовых потребностей, хранения велосипедов, использования для занятий с детьми и занятий спортом.

Таким образом, спорными помещениями владели и владеют собственники дома, которые несут бремя расходов по содержанию и ремонту.

Временное выбятие части помещений из владения жителей в период с 1999 года, то есть по истечении 7 лет после приватизации первой квартиры в доме, не может являться основанием для прекращения права общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в доме.

Доказательствами по делу подтверждается, что спорные помещения не передавались ответчикам ни одним из предусмотренных законом способом (часть 2 статьи 218 ГК РФ, часть 3 статьи 36 ЖК РФ) и соответственно, из владения собственников помещений дома не выбывали, за исключением выбытия помещений.

Собственники помещений данного дома не принимали решения о передаче спорных помещений ответчику, следовательно, указанное общее имущество не выбывало из общей долевой собственности.

Учитывая изложенное, всю совокупность доказательств по делу, фактическое использование спорных помещений жителями данного жилого дома, спорное имущество, расположенное по адресу: Московская область, город Королев, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 2, является общим имуществом многоквартирного дома, в связи с чем, требование о признании права общей долевой собственности за собственниками помещений является законным, обоснованным, документально подтвержденным и подлежащим удовлетворению.

АО «Автобатлор» заявлено о пропуске истцом срока исковой давности.
Доводы АО «Автобатлор» о возможности применения к предъявленным требованиям срока исковой давности являются ошибочными.

В силу статьи 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности составляет три года (статья 196 Кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», 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.

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 (статья 304 ГК РФ).

или абзача пятого статьи 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304).

Статья 208 ГК РФ, содержит открытый перечень требований, на которые не распространяется установленный статьей 196 ГК РФ общий трехлетний срок исковой давности, во взаимосвязи с положениями статей 304 и 305 ГК РФ направлена на устранение длительно нарушен прав собственника или иного владельца, не связанных с лишением владения, вне зависимости от истечения сроков исковой давности.

Заявленные требования о признании права общей долевой собственности направлены на устранение нарушения этого права, выразившегося в наличии в ЕГРП записи о праве собственности г.о.Королев Московской области на помещение 2 этажа и АО «Автобатлор» на помещения 4,7,9,17 этажей, намерения общества оформить в собственность помещения 8 и 16 этажей. Заявленные требования, в соответствии со статьей 12 ГК РФ, статьей 11 ГК РФ, фактически направлены на восстановление положения, существовавшего до нарушения ответчиками права общей долевой собственности.

Решение об удовлетворении исковых требований о признании права общей долевой собственности на общее имущество является основанием для внесения записей в ЕГРН о прекращении зарегистрированных прав ответчиков и регистрации, а фактически восстановления, права общей долевой собственности за собственниками помещений в данном многоквартирном доме на указанное имущество, без каких-либо обременений.

Расходы по уплате государственной пошлины распределяются в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

руководствуясь статьями 110,167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Королев, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 2 на помещения: 50:45:0040608:1086 (помещение совета МЖД, 2 этаж), 50:45:0040608:1087 (3 этаж), 50:45:0040608:1088 (4 этаж), 50:45:0040608:1089 (5 этаж), 50:45:0040608:1091 (7 этаж), 50:45:0040608:1092 (8 этаж), 50:45:0040608:1093 (9 этаж), 50:45:0040608:1097 (13 этаж), 50:45:0040608:1100 (16 этаж), 50:45:0040608:1101 (17 этаж).

Взыскать с АО «Автобатлор» в пользу Хомутовской Н.В. судебные расходы на уплату государственной пошлины в размере 24 000 руб.

Взыскать с ГОРКОМУЩЕСТВА в пользу Хомутовской Н.В. судебные расходы на уплату государственной пошлины в размере 6 000 руб.

Взыскать с АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОРОЛЕВ в пользу Хомутовской Н.В. судебные расходы на уплату государственной пошлины в размере 18 000 руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после принятия решения в Десятый Арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

А.С.Сергеева

