

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации**

18 мая 2021 года

г. Королев

Королёвский городской суд Московской области в составе:

судьи Касьянова В.Н.

при секретаре Калентьевой Т.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-524/21 по иску Максимовой Ольги Петровны к Бузановскому Артуру Александровичу о признании права собственности, истребовании имущества из чужого незаконного владения,

У С Т А Н О В И Л:

Максимова О.П. обратилась в суд с иском к Бузановскому А.А., в котором просит признать за собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу Московская область г.Королев, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 4 право общей долевой собственности на помещение площадью 26,5 кв.м с кадастровым номером 50:45:0040608:1464, истребовать данное помещение из незаконного владения ответчика, а также взыскать с ответчика судебную неустойку в случае неисполнения решения суда в размере 5000 рублей за каждый день просрочки, начиная с 6 дня с даты вступления судебного акта в законную силу до дня возврата помещения в состав общего имущества.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что спорное помещение, расположенное на 2 этаже «вставки», на момент приватизации первой квартиры в доме №4 (26.12.1991) имело площадь 49,6 кв.м, являлось холлом второго этажа «вставки», где располагались почтовые ящики жильцов дома, в данное помещение имелся свободный доступ всех жителей. Указанное помещение отвечало признакам общедомового имущества (подп.1 ч.1 ст.36 ЖК РФ) и использовалось жильцами в общедомовых нуждах. Возведение в 1999 году внутренней стены на 2 этаже «вставки» и образование спорного помещения площадью 26,5 кв.м не могло изменить статус помещения как общедомового. Согласие на уменьшение размера общедомового имущества (ч.3 ст.36 ЖК РФ) жильцы никогда не давали, следовательно право муниципальной собственности на спорное помещение 26,5 кв.м не могло возникнуть. Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРН. Последующие сделки с Помещением: закрепление Администрацией Помещения за МУП «Горжилсервис» в 2013 году, регистрация права хозяйственного ведения МУП в апреле 2016 г., продажа Помещения ООО «Благсервис» по договору от 23.11.2016, а затем продажа ответчику по договору от 17.01.2019 г. были совершены при отсутствии волеизъявления собственника помещения – жильцов дома №4. Регистрация права МУП «Горжилсервис», а затем ООО «Благсервис» была совершена в нарушение императивных положений действующего законодательства (п.3 ст.36 ЖК РФ, п.2 ст.6 Закона №122-ФЗ, подп.4 ч.1 ст.188 ГК РФ). Право хозяйственного ведения МУП было

зарегистрировано на основании выписки из реестра муниципального имущества от 01.03.2016 г. Факт включения недвижимого имущества в реестр муниципальной собственности не является доказательством права собственности или законного владения.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований были привлечены Администрация городского округа Королёв Московской области, Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Королёв Московской области, АО «Автобытдор».

В судебном заседании представитель истца поддержала заявленные иски, просила их удовлетворить по основаниям, изложенным в иске и указала, что первая квартира в доме была приватизирована 26.12.1991 г. Свидетели указали, что в начале девяностых и до конца девяностых эту большую площадь занимали почтовые ящики жильцов и в 1999 году возведена стена потому что там был создан магазин. На момент приватизации спорной квартиры физически помещения не существовало. Спорное помещение является общедомовым имуществом. В 2010 году по просьбе жильцов договор был расторгнут при этом Комитет имущественных отношений указал, что данное помещение является общедомовым имуществом и его владение находится в распоряжении жильцов. Несмотря на это обстоятельство в 2013 году Администрация закрепляет данное помещение за МУП «Горжилсервис», они регистрируют право хозяйственного ведения. 26.07.2016 г. в ЕГРЮЛ вносится запись о том, что МУП находится в процессе реорганизации и через три дня Администрация дает согласие на отчуждение спорного помещения. 16.01.2017 г. В ЕГРЮЛ вносится запись об исключении МУП. Представитель АО «Автобытдор» спустя месяц с данного момента вместе с ООО «Благсервис» регистрирую в Росреестре переход права, доверенность на основании которого был зарегистрирован переход права имеется в материалах дела. В возражения ответчик ссылается на дело 2017 года по которому были заявлены те же требования истцом Прибыловой. В 2017 был заявлен иск, но ответчик был заявлен ненадлежащий.

Представитель Бузановского А.А. просил в удовлетворении иска отказать и указал, что согласно техническим документам предоставленным из БТИ, не определен вид использования спорного помещения тем самым нет основания считать, что права собственников нарушены с момента приватизации первой квартиры. Учитывая, что момент приватизации в 1992 году данное помещение было передано в муниципальную собственность, оно таким образом перешло в собственность муниципального образования, которое в дальнейшем распорядилось данным помещением. В 2017 году было решение суда по аналогичному спору, спор является идентичным. Данным решением суда уже установлено, что помещения «вставок» в доме перешли в муниципальную собственность.

Представители Администрации городского округа Королёв Московской области, Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Королёв Московской области, АО «Автобытдор» просили в удовлетворении исковых требований отказать.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению, учитывая следующее.

Из материалов дела следует, что спорное помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. 50-летия ВЛКСМ, дом 4, было поставлено на кадастровый учет 18.07.2012 г.

Спорное помещение находится в доме №4, который был возведен в 1975 году. Согласно письму Королевского филиала ГБУ Московской области «МОБТИ» (БТИ) от 18.02.2021 №26.01-10/79-21 (том 1 л.д.74) первая квартира в Доме №4 была приватизирована 26.12.1991 года. Согласно поэтажному плану и экспликации (по состоянию на 21.05.1985 г.) «вставка» 2 этажа имела площадь 49,6 кв.м., назначение помещение «основная» (такое же как у помещения «вставки» 1 этажа – холл-вестибюль Дома №4). 06.06.2006 г. на 2 этаже «вставки» БТИ зафиксировало возведение внутренней стены и образование спорного Помещения площадью 26,5 кв. м, что отражено на поэтажном плане (том 1 л.д.75). В этот же период БТИ зафиксировало оборудование в Помещении сан.узла. На указанные переустройства разрешение в БТИ не предъявлялось.

Согласно письму Комитета от 19.02.2021 г. (том 1 л.д.64) город сдавал спорное помещение (26,5 кв.м) в аренду ООО «Мила+СТА» с 15.07.1999 по 30.04.2010 г. Таким образом, город Королев начал использовать Помещение спустя 8 лет с момента приватизации первой квартиры в доме №4.

30.04.2010 года указанный договор аренды был расторгнут. В письме Комитета имущественных отношений от 21.01.2010 №121(вх) (том 1 л.д.11), адресованном жителям, указано на то, что спорное помещение является общим имуществом собственников помещений Дома №4.

10.12.2013 г. Постановлением Администрации №2519 спорное помещение (26,5 кв.м) было закреплено на праве хозяйственного ведения за МУП «Горжилсервис» (том 1 л.д.150-152).

12.04.2016 г. на основании выписки из реестра муниципального имущества от 01.03.2016 и Постановления Администрации №2519 от 10.12.2013 право хозяйственного ведения МУП «Горжилсервис» было зарегистрировано в ЕГРН. Право муниципальной собственности на спорное помещение в соответствии императивным требованием п.2 ст.6 Закона №122-ФЗ городом не регистрировалось.

26.07.2016 г. в ЕГРЮЛ внесены сведения о начале процедуры реорганизации МУП «Горжилсервис».

29.07.2016 г. принято постановление Администрации №938-ПА (том 1 л.д.128) о даче согласия МУП «Горжилсервис» на совершение сделки по отчуждению спорного помещения.

23.11.2016 между МУП «Горжилсервис» и ООО «Благсервис» заключен договор купли-продажи спорного помещения (л.д.130-133).

16.01.2017 МУП «Горжилсервис» исключен из ЕГРЮЛ в связи с прекращением деятельности (присоединение к МУП «Автобытдор» - правопродшественник АО «Автобытдор»).

01.03.2017 право собственности ООО «Благсервис» зарегистрировано в ЕГРН.

На основании договора купли-продажи нежилого помещения от 17.01.2019 г. ООО «Благсервис» продало спорное помещение Бузановскому А.А.

В настоящее время право собственности на спорное помещение зарегистрировано за Бузановским А.А., в чье фактическое владение оно перешло.

В обоснование заявленных исковых требований истец ссылается на то, что дом, в котором расположено спорное помещение, является одним из трех экспериментальных домов первого в СССР Молодежного жилого комплекса. Особенностью дома является наличие помещений для досуга жильцов, которые расположены во "вставках" и были предусмотрены еще на стадии проектирования дома. Дом имеет двухуровневую «входную группу»: первый уровень холла - вход в подъезд, с 1999 года на 1 этаже располагаются почтовые ящики жильцов, на втором уровне холла располагались почтовые ящики жильцов (с 1975 по 1999 год). В 1999 году после переноса почтовых ящиков в холл первого этаж, часть общего холла 2 этажа была огорожена (возведена стена). После возведения внутренней стены и до 2010 года в помещении, образованном на втором уровне холла второго этажа дома, работал магазин (арендатор ООО «Мила+СТА») Данная перепланировка в БТИ не была зарегистрирована, согласие собственников квартир дома на оборудование в холле 2 этажа магазина жильцами не давалось. С 30.04.2010 Комитет имущественных отношений расторг договор аренды помещения на 2 этаже, о чем уведомил Совет дома письмом от 21.01.2010 №151(вх), указав при этом, что вопрос содержания нежилых помещений, являющихся общим имуществом собственников дома №4, находится в ведении жильцов дома и управляющей компании. В течении 10 лет - с 2010 года данное помещение занимает Совет дома, который использует его для нужд жильцов дома: хранение моющих средств и моющего инвентаря (ведра, швабры), елочных игрушек для украшения первого этажа дома в период новогодних праздников, документации на дом. С этого же времени на двери помещения висела табличка «СОВЕТ ДОМА». Никакие третьи лица, в период с 2010 до 04.10.2020 каких-либо прав на указанное помещение не предъявляли, до того момента, как о правах на данное помещение заявил представитель Бузановского А.А.

Спорное помещение, в том числе и на момент приватизации первой квартиры в доме №4 (26.12.1991 года) использовалось для нужд всех жильцов, и поэтому, 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 4, в связи с чем, отчуждение помещения было произведено незаконно и нарушает право общей долевой собственности всех собственников помещений дома.

Со ссылкой на вышеуказанные обстоятельства, истец обратился с настоящим иском в суд.

В соответствии с пунктом 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" (Постановление Пленума ВАС РФ N 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 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 п. 1 Постановление Пленума ВАС РФ N 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 N 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 вышеназванных 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, имеет ли спорное помещение самостоятельное назначение либо оно предназначено для обслуживания нескольких или всех помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г. Королев, ул. 50-летия ВЛКСМ, дом 4.

Как разъяснено в пункте 3 Постановления Пленума ВАС РФ N 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, предоставив доказательства использования спорного имущества на дату приватизации первой квартиры в доме.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 36 Постановления N 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 жилого дома (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2010 N 13391/09).

Поскольку с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.1991 N 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 нежилых 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.

По смыслу указанных норм с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом о приватизации жилищного фонда, жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира, утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности. Поэтому правовой режим спорного помещения, как относящегося или не относящегося к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

В то же время, если по состоянию на указанный момент помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникает. Помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, переходят в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома (определение СК по гражданским делам ВС РФ от 26.01.2016 №5-КГ15-207, постановление Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 №13391/09).

Таким образом, право общей долевой собственности на общее имущество возникает у собственников квартир многоквартирного дома один раз - в момент приватизации первой квартиры в отношении имущества, которое использовалось в целях, связанных с обслуживанием жилого дома.

Как было установлено выше, датой приватизации первого помещения в данном доме является – 26.12.1991 года.

По состоянию на указанную дату, спорного нежилого помещения не существовало, что следует из представленной технической документации БТИ, в которой отсутствует информация о существовании спорного помещения площадью 26,5 кв.м на 26.12.1991 г.

Образование данного спорного помещения площадью 26,5 кв.м зафиксировано в поэтажном плане БТИ по состоянию на 06.06.2006 г. (том 1 л.д.75, 76). В поэтажном плане БТИ по состоянию на 21.05.1985 г. спорное

помещение отсутствует, а оказано общее помещение «вставки» площадью 49,6 кв.м (том 1 л.д.77).

Из ответа на судебный запрос Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Королёв Московской области следует, что спорное помещение сдавалось в аренду ООО «Мила+СТА» в период с 15.07.1999 г. (том 1 л.д.11, 64).

Из показаний допрошенных судом свидетелей Ключниковой В.Н. и Зарудненского А.А., являющихся жителями дома №4, следует, что во «вставке» 2 этажа (49,6 кв.м), где находится спорное помещение (26,5 кв.м), до конца девяностых годов располагались почтовые ящики жильцов и помещение использовалось как общедомовое имущество. Внутренняя стена была возведена в конце девяностых годов, когда образовалось спорное Помещение, где находился магазин. Данные показания не противоречат исследованным судом материалам дела, оснований не доверять показаниям данных свидетелей, предупрежденных судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложных показаний, у суда не имеется.

При этом суд принимает во внимание, что доказательств использования спорного помещения муниципальным образованием по состоянию на 26.12.1991 года в дело не представлено.

Таким образом, на момент приватизации первой квартиры в доме №4 по указанному адресу, спорное помещение не было сформировано как самостоятельное для использования в целях, не связанных с обслуживанием дома ввиду чего являлось и является общедомовым имуществом.

Управлением Росреестра по Московской области было представлено регистрационное дела на спорное помещение, согласно которому, на основании выписки из реестра муниципального имущества от 01.03.2016 и Постановления Администрации №2519 от 10.12.2013 право хозяйственного ведения МУП «Горжилсервис» было зарегистрировано в ЕГРН 12.04.2016 г.

Право муниципальной собственности г.о.Королева Московской области, на спорное помещение, возникшее по мнению ответчика и 3-х лиц в 1992 году, в ЕГРН зарегистрировано не было.

23.11.2016 между МУП «Горжилсервис», действующего на основании постановление Администрации городского округа Королёв от 29.07.2016 г. №938-ПА о даче согласия МУП «Горжилсервис» на совершение сделки по отчуждению спорного помещения, и ООО «Благсервис» заключен договор купли-продажи спорного помещения (л.д.130-133). 01.03.2017 право собственности ООО «Благсервис» зарегистрировано в ЕГРН.

Таким образом, регистрация права ООО «Благсервис» на спорное помещение в нарушение императивных положений ч. 2 ст. 8.1, ч. 1 ст. 131, ст. 216 ГК РФ была произведена при отсутствии регистрации предшествующего собственника, и, следовательно, является незаконной. При этом регистрация права хозяйственного ведения на спорное помещение была осуществлена спустя 25 лет, а право собственности спустя 26 лет с момента приватизации первой квартиры в доме.

Ответчик и представители 3-х лиц полагают, что основанием для возникновения прав муниципальной собственности на спорное помещение

является Решение Малого совета Калининградского городского Совета народных депутатов Московской области N 217/МС от 16.11.1992 г.

Также в обоснование возражений на иск представлена выписка из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города, в которой указано, что запись о праве г.о. Королев на спорное помещение внесена на основании Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 N 3020-1 и Решения Малого Совета Калининградского городского Совета народных депутатов от 16.11.1992 N 217/МС.

Между тем, решение Малого совета N 217/МС от 16.11.1992 г. и Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 N 3020-1 были приняты позднее даты приватизации первой квартиры в доме (26.12.1991 года).

Более того, согласно п. 36 совместного Постановления Пленума ВАС РФ и ВС РФ N 10/22 от 29.04.2010 факт включения недвижимого имущества в реестр муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения.

Регистрация права г.о. Королев Московской области на спорное помещение не была произведена, регистрация права хозяйственного ведения МУП «Горжилсервис» и права собственности ООО «Благсервис» были произведены без государственной регистрации права муниципальной собственности продавца, более чем через 25 лет с момента приватизации первой квартиры в данном доме.

Суд также принимает во внимание доводы истца о том, что согласно Постановлению №3020-1 в муниципальную собственность передается жилой и нежилой фонд, а также встроенно-пристроенные нежилые помещения. По данным БТИ (том 1 л.д.75-78) Помещение не отвечает требованиям, предъявляемым к нежилым помещениям в многоквартирном доме. Пунктом 3.9 СНиП II-Л 1-71* «Жилые здания. Нормы проектирования» (далее - СНиП II-Л 1-71*), действовавшим на момент строительства дома, установлено, что нежилые помещения могут размещаться только в первых и цокольных этажах жилых домов. Помещение расположено на 2 этаже. Пунктом 7.1.3 «Свода правил по проектированию и строительству архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий» СП 31-107-2004 (действовал на момент регистрации права хозяйственного ведения МУП) установлено, что нежилые помещения в многоквартирном доме должны иметь автономный вход, что корреспондируется с требованием ч.2 ст.22 ЖК РФ устанавливающий: доступ к нежилому помещению в многоквартирном доме должен осуществляться без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Помещение отдельного входа не имеет. Пункт 4.10 Свода правил СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» (действует в настоящий момент) устанавливает аналогичное обязательное требование к нежилым помещениям в многоквартирном доме – наличие отдельного входа с улицы. Экспликацией и поэтажным планом БТИ (том 1 л.д.75-78) подтверждается, что спорное Помещение не имеет и никогда не имело отдельного входа с улицы. Решение депутатов №217/МС не содержит указания на передачу Дома №4 в муниципальную собственность. Таким

образом, помещение площадью 49,6 кв.м, и помещение площадью 26,5 кв.м никогда не отвечали признакам нежилого помещения в многоквартирном доме, т.к. не имели и не имеют автономного входа с улицы. Следовательно, ни одно из Помещений, указанных в настоящем абзаце, не могло быть передано в муниципальную собственность на основании Постановления №3020-1

При таких обстоятельствах, суд считает установленным, что нежилое помещение с кадастровым номером 50:45:0040608:1664 в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Королёв, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 4 (2 этаж) принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в данном многоквартирном доме.

Из положений ст.301 ГК РФ следует, что собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем (ч.2 ст.302 ГК РФ).

Согласно постановлению Конституционного суда РФ №6-П от 21.04.2003 и Обзору судебной практики Верховного суда РФ от 01.10.2014, если ответчиком недвижимое имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, и между истцом и ответчиком отсутствуют договорные отношения, то независимо от избранного истцом способа защиты права (виндикационного иска либо требования о признании недействительными сделок по отчуждению или заявления таких требований одновременно) применяются правила ст.301, 302 ГК РФ.

Учитывая, что между истцом и ответчиком отсутствуют договорные отношения, защита прав истца возможна только путем предъявления виндикационного иска.

С учетом правовой позиции, изложенной в обзоре судебной практики ВС РФ от 01.10.2014 г. при разрешении виндикационного иска суду следует установить: факт выбытия имущества из владения собственника или лица, которому оно было передано собственником во владение, по воле или помимо их воли; возмездность (безвозмездность) приобретения имущества; знал ли приобретатель или не знал и не должен был знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение (добросовестность приобретателя).

Как было установлено судом спорное помещение площадью 26,5 кв.м (на 26.12.1991 г. - 49,5 кв.м) имеет статус общедомового имущества.

Согласно п.3 ст.36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Указанного согласия ответчиком и 3-ми лицами не представлено, отсутствует такое согласие в документах, представленных Управлением Росреестра по Московской области.

Истец, являющийся собственником жилого помещения в многоквартирном доме по указанному адресу, ссылается на то, что никогда не давала согласия на уменьшение размера общедомового имущества.

Таким образом, спорное помещение выбыло из владения собственников помещений дома №4 помимо их воли, что является самостоятельным основанием для удовлетворения требования истца об истребовании имущества из незаконного владения ответчика.

Также суд принимает во внимание доводы истца об отсутствии допустимых доказательств возмездности приобретения ответчиком спорного помещения, поскольку пункт 5 Договора от 17.01.2019 (том 1 л.д.116), заключенного между Бузановским А.А. и ООО «Благсервис», предусматривает обязанность покупателя перечислить денежные средства на расчетный счет продавца, открытый в банке «Возрождение», не позднее 3 рабочих дней со дня подписания договора. Между тем, из ответа ПАО Банк «Возрождение» на запрос суда о платеже по Договору от 17.01.2019 г. следует, что сумма 610 тыс. рублей на счет ООО «Благсервис» от Бузановского А.А. в период с 17.01.2019 по 25.01.2019 не поступала.

В судебном заседании 18.05.2021 представитель ответчика подтвердил, что денежные средства на счет ООО «Благсервис» не перечислялись. Представил в материалы дела договор купли-продажи транспортного средства от 26.06.2018 г. по которому Бузановского А.А. продал ООО «Благсервис» транспортное средство МЗСА 3735ЕВ по цене 610 тысяч рублей и акт взаимозачета №1 от 18.01.2019 (Акт №1) по которому констатируется задолженность ООО «Благсервис» перед Ответчиком по Договору продажи ТС в размере 610 тыс. руб., задолженность Ответчика перед ООО «Благсервис» по Договору от 17.01.2019 г. в размере 610 тыс. руб., и указано на взаимозачет по указанным сделкам.

Между тем, Акт №1 противоречит акту от 19.01.2019, представленному ООО «Благсервис» и Ответчиком в Росреестр, который не содержал информации о зачете однородных встречных требований по Договору продажи ТС. Если бы зачет в действительности имел место, ООО «Благсервис» и Ответчик представили в Росреестр Акт №1 от 18.01.2019, а не составляли бы дублирующий акт от 19.01.2019, когда встал вопрос о возмездности приобретения Помещения Ответчиком. В Договоре продажи ТС отсутствует указание на идентификационный номер транспортного средства (VIN). Согласно п.2 ст.4 Федерального закона РФ от 03.08.2018 г. №283-ФЗ «О государственной регистрации транспортных средств в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» идентификация транспортного средства (ТС) осуществляется путем установления тождественности по VIN и данным документа на ТС. По VIN любое заинтересованное лицо может в онлайн-сервисе ГИБДД проверить существует ли ТС, даты совершения сделок с ним. Представленный Ответчиком договор исключает такую возможность.

Существенным условием договора является его предмет. При несогласовании предмета договор считается незаключенным (п.1 ст.432 ГК РФ). В Договоре продажи ТС не указан VIN транспортного средства,

следовательно, предмет договора не согласован, а договор является незаключенным. Зачет по незаключенному договору невозможен.

Кроме того, обращают на себя внимание те обстоятельства, что копии ПТС, которая могла бы подтверждать, что Бузановский А.А. являлся собственником продаваемого ТС Ответчик суду не представил. Цена ТС идентична цене спорного помещения – 610 тысяч рублей.

В связи с изложенным, суд соглашается с доводами истца о том, что представленные ответчиком документы (Договор продажи ТС и Акт №1) созданы для придания видимости возмездности Договора от 17.01.2019 г., явившегося по существу безвозмездной сделкой.

Вместе с тем, добросовестность ответчика по делу не имеет правового значения в данном споре, так как истец основывает требования на п.1 и 2 ст.302 ГК РФ, которые устанавливают, что имущество истребуется у добросовестного приобретателя, если суд установит выбытие имущества помимо воли собственника или безвозмездность сделки. В данном же случае установлен как факт выбытия помимо воли собственников, так и безвозмездность сделки для ответчика. Установление судом одного из указанных фактов является достаточным основанием удовлетворения виндикационного иска.

При таких обстоятельствах, суд считает необходимым возвратить помещение с кадастровым номером 50:45:0040608:1664 (2 этаж) в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Королёв, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 4, из чужого незаконного владения Бузановского А.А. в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Королёв, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 4.

Ответчик заявил о преюдициальности решения Королевского городского суда от 10.07.2017 по гражданскому делу №2-552/2017, которым был разрешен иск Прибыловой С.И. к ООО «Благсервис», указав, что в соответствии с п.2 ст.209 ГПК РФ, после вступления в законную силу решения суда стороны, другие лица, участвующие в деле, их правопреемники не могут вновь заявлять в суде те же иски, требования, на том же основании, а также оспаривать в другом гражданском процессе установленные судом факты и правоотношения. Ответчик указал, что ООО «Благсервис» и Бузановский А.А. являются правопреемниками, в силу заключенного Договора от 17.01.2019.

Также Ответчик сослался на п.2 ст.61 ГПК РФ, согласно которой обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Между тем, в данном случае приведенные положения п.2 ст.209 ГПК РФ и п.2 ст.61 ГПК РФ к спорным правоотношениям не применимы.

Так, по гражданскому делу №2-552/2017 имелся иной состав участников дела, иные предмет и основания.

Согласно пункту 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в

судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" по смыслу частей 2, 3 статьи 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для лиц, не участвовавших в деле. Такие лица могут обратиться в суд с самостоятельным иском о праве на это имущество. В то же время при рассмотрении названного иска суд учитывает обстоятельства ранее рассмотренного дела о праве на спорное имущество. Если суд придет к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее рассмотренному делу, он должен указать соответствующие мотивы.

В решении по делу №2-552/2017 суд установил, что 17 спорных помещений являются муниципальной собственностью, указав, что «на самостоятельный характер использования помещений может указывать их сдача в аренду различным организациям». Однако непосредственно по помещению, статус которого рассматривается в настоящем деле, обстоятельства его использования и статуса по состоянию на 26.12.1991 г. не устанавливались.

Комитет имущественных отношений подтвердил, что спорное помещение стало сдаваться в аренду только в 1999 году (том 1 л.д.64). Кроме того, свидетели, опрошенные в судебном заседании, подтвердили, что на момент приватизации первой квартиры во «вставке» 2 этажа Дома №4 располагались почтовые ящики жильцов, спорное Помещение образовалось, когда в конце девяностых годов в данном помещении была возведена внутренняя стена. Данный факт подтверждается документами БТИ, зафиксировавшими возведение внутренней стены на 2 этаже «вставки» в 2006 году, при этом в экспликации указано, что разрешение на перепланировку в БТИ не предъявлялось (том 1 л.д.76). в 2017 году суд не устанавливал то обстоятельство, что спорного помещения на момент приватизации первой квартиры в Доме №4 не существовало.

Таким образом, при рассмотрении настоящего спора суд пришел к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее рассмотренному делу, на что было указано выше. В этой связи, наличие приведенного решения суда не влияет на выводы, сделанные при принятии настоящего решения.

В соответствии со ст.2 ГПК РФ задачами гражданского судопроизводства является защита нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан. Согласно ч.2 ст.13 ГПК РФ, вступившие в законную силу судебные постановления, являются обязательными для всех без исключения организаций, граждан и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории РФ.

В соответствии с п.28 постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.03.2016 №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса РФ об ответственности за нарушение обязательств» на основании пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя.

Учитывая установленное фактическое нахождение спорного жилого помещения в чужом незаконном владении ответчика, обуславливающее невозможность его использования собственниками помещений многоквартирного дома №4, как общедомового имущества, суд считает необходимым удовлетворить требования истца о присуждении судебной неустойки, а именно в случае неисполнения решения суда, в срок пятнадцать рабочих дней с даты вступления решения суда в законную силу, взыскать с Бузановского А.А. в пользу Максимовой О.П. судебную неустойку в сумме 2000 руб. за каждый день просрочки. В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение.

В связи с удовлетворением иска, суд также считает необходимым взыскать с Бузановского А.А. в пользу Максимовой О.П. возмещение расходов на уплату государственной пошлины в размере 18465 руб. 38 коп.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Максимовой Ольги Петровны к Бузановскому Артуру Александровичу – удовлетворить.

Признать право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Королёв, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 4 на помещение с кадастровым номером 50:45:0040608:1664 (2 этаж).

Возвратить помещение с кадастровым номером 50:45:0040608:1664 (2 этаж) в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Королёв, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 4, из чужого незаконного владения Бузановского Артура Александровича в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Королёв, ул.50-летия ВЛКСМ, дом 4.

Взыскать с Бузановского Артура Александровича в пользу Максимовой Ольги Петровны судебные расходы на уплату государственной пошлины в размере 18465 руб. 38 коп.

В случае неисполнения решения суда, в срок пятнадцать рабочих дней с даты вступления решения суда в законную силу, взыскать с Бузановского Артура Александровича в пользу Максимовой Ольги Петровны судебную неустойку в сумме 2000 руб. за каждый день просрочки.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение месяца с даты принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

В.Н. Касьянов

Решение изготовлено в окончательной форме 18.06.2021 г.

