

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е****г. Москва****«18» ноября 2015 г.****Дело № А40- 73170/11****№А40-111426/11**

Резолютивная часть решения объявлена 03 ноября 2015г.

Решение изготовлено в полном объеме 18 ноября 2015г.

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего: Голоушкиной Т.Г. (шифр судьи 54-478, 6-960)

членов суда: единолично

Протокол вел секретарь судебного заседания: Жиров А.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску – ООО «Папирус»

к ответчику – ООО «Инварстройгрупп»**3-и лица – 1) ФГУП «ФТ-ЦЕНТР»; 2) Макушина Янита Геннадьевна; 3) Матвеева Эльмира Фаритовна; 4) Матвеев Дмитрий Викторович; 5) Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве; 6) ООО «Геостар С» 7) Центральное ТБТИ (ГУП «МосгорБТИ») 8) ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» 9) ООО «ТРАНСМЕР РУС» 10) Росимущество 11) Префектура ЦАО г. Москвы. 12) ДГИ 13) ФГУП "ЭКРАН"**

о признании права собственности и прекращении права собственности ответчика на чердачные помещения расположенные по адресу г. Москва, ул. Мясницкая, д.38 стр.1

по делу №А40-111426/11-6-960 по иску ООО «Папирус»**к ответчикам: 1) ООО «Геостар С», 2) ООО «Инварстройгрупп»****о признании недействительным договора купли-продажи и истребовании имущества.**

в заседании приняли участие:

от истца: Киселева А.В. по дов. от 25.01.2013г.;**от ответчика:** Петручак Р.К. по дов. от 07.10.2015г., Давыдов В.В. по дов. от 15.01.2015г.;**от третьих лиц:** 1) не явились, 2) не явились, 3) не явились, 4) не явились, 5) Ходаковский А.В. по дов. № 21727/2015 от 09.10.2015г., 6) не явились, 7) не явились, 8) не явились, 9) не явились, 10) не явились, 11) не явились, 12) Богодухова А.Е. по дов. № 33-Д-900/14 от 30.12.2014г., 13) не явились;

Установил: ООО «Папирус» обратилась в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ООО «Инварстройгрупп» о признании права собственности на 18/25 доли имущества – помещения общего пользования - чердачные помещения, расположенные по адресу г.Москва, ул.Мясницкая, д.38 стр.1 о прекращении права индивидуальной собственности ответчика на чердачные помещения расположенные по адресу г.Москва, ул.Мясницкая, д.38 стр.1, в связи с отсутствием у ООО «Геостар» правоустанавливающих документов (уточнено в заседании 06.12.2011г.).

В обоснование своих требований истец сослался на статьи 12, 249, 289, 290, 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, Постановление Пленума ВАС РФ от

23.07.2009г. №64, указав, что чердак относится к общему имуществу здания независимо от наличия в нем инженерных коммуникаций. ВАС РФ указывает наличие инженерных коммуникаций, иного обслуживающего более одного помещения в данном здании оборудования в качестве обязательного условия для отнесения к общему имуществу только подвалов.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечены ФГУП «ФТ-ЦЕНТР», Макушина Янита Геннадьевна, Матвеева Эльмира Фаритовна, Матвеев Дмитрий Викторович, Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, ООО «Геостар С», Центральное ТБТИ (ГУП «МосгорБТИ»), ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», ООО «ТРАНСМЕР РУС», Росимущество, Префектура ЦАО г. Москвы, Департамент городского имущества г. Москвы, ФГУП "ЭКРАН".

ООО "Папирус" заявлены требования о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости N 1310/08-КПМ от 13 октября 2008 г., заключенного между ООО "Геостар С" и ООО "Инварстройгрупп", в части продажи нежилых помещений чердака, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, истребовании имущества (дело N А40-111426/11-6-960).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 13 сентября 2012 г. дело N А40-73170/11-54-478 и N А40-111426/11-6-960 объединены в одно производство для их совместного рассмотрения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 05 апреля 2013 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 29 июля 2013 г., исковые требования удовлетворены в части признания недействительным договора купли-продажи недвижимости N 1310/08-КПМ от 13 октября 2008 г., заключенного между ООО "Геостар С" и ООО "Инварстройгрупп", в части продажи нежилых помещений чердака, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, признания права собственности ООО "Папирус" на долю в размере 18/25 в праве общей долевой собственности на общее имущество - помещения общего пользования - чердачные помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, и истребования у ООО "Инварстройгрупп" нежилых помещений чердака, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1 в общую долевую собственность всех собственников помещений в указанном здании.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 4 декабря 2013 г. по делу N А40-73170/11, А40-111426/11 вышеназванные судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

ООО «Инварстройгрупп» иск оспорило, в части требования о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости N 1310/08-КПМ от 13 октября 2008 г., заключенного между ООО "Геостар С" и ООО "Инварстройгрупп", в части продажи нежилых помещений чердака, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, указав, что истцом выбран неверный способ защиты нарушенного права, в части требования об истребовании имущества из чужого незаконного владения заявил о пропуске истцом срока исковой давности.

Представитель Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве в отзыве на иск и в заседании указал, что истец вправе требовать соответствующей доли в праве собственности на спорные чердачные помещения, как на относящиеся к общему имуществу здания помещения, переоборудованные (реконструированные) без получения его разрешения и отсутствия волеизъявления на его передачу в собственность ООО «Геостар С» и (или) ООО «Инварстройгрупп» и уменьшения, таким образом, общего имущества здания.

На основании ч. 5 статьи 156 АПК РФ спор рассмотрен в отсутствие ФГУП «ФТ-ЦЕНТР», Макушиной Я.Г., Матвеевой Э.Ф., Матвеева Д.В., ООО «Геостар С»,

Центральное ТБТИ (ГУП «МосгорБТИ») 8) ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», ООО «ТРАНСМЕР РУС», Росимущества, Префектуры ЦАО г. Москвы, ДГИ, ФГУП «ЭКРАН».

Истец в части требования о прекращении права индивидуальной собственности ООО «Инварстройгрупп» на чердачные помещения, расположенные по адресу г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38 стр. 1 заявил отказ от иска (л.д. 1 т 5).

Изучив материалы дела, суд установил, что отказ от иска в части не противоречит закону и не нарушает прав других лиц. Полномочия представителя проверены. Последствия отказа от иска и прекращения производства по делу истцу известны.

В порядке ч. ч. 2, 5 статьи 49 АПК РФ суд принимает отказ от иска.

Производство по делу в указанной части подлежит прекращению по пункту 4 части 1 ст. 150 АПК РФ.

В соответствии с п.п. 3 п. 1 ст. 333.40 Налогового кодекса РФ вопрос о возврате уплаченной истцом государственной пошлины из федерального бюджета в сумме 4000 руб. разрешен при первоначальном рассмотрении дела.

Представитель ООО «Инварстройгрупп» заявил ходатайство о прекращении производства по делу в части требований о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости N 1310/08-КПМ от 13 октября 2008 г., заключенного между ООО "Геостар С" и ООО "Инварстройгрупп", в части продажи нежилых помещений чердака, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, указав, что в настоящее время согласно выписке из ЕГРЮЛ ООО "Геостар С" ликвидировано и исключено из ЕГРЮЛ.

Изучив представленные материалы, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, суд установил.

Согласно Сведениям о юридическом лице, выписке из ЕГРЮЛ от 03.11.2015г. в Единый государственный реестр не внесена запись о прекращении деятельности ООО "Геостар С". Суд, проверив сведения, размещенные на официальном сайте ФНС по состоянию на 03 ноября 2015 года, установил, что в отношении ООО «Геостар С» так же отсутствует информация об исключении данной организации из ГГРЮЛ.

В силу п. 8 ст. 63 Гражданского кодекса РФ ликвидация юридического лица считается завершенной, а юридическое лицо – прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

В соответствии с пунктом 3 статьи 49 Гражданского кодекса РФ правоспособность юридического лица возникает с момента его создания и прекращается в момент завершения его ликвидации (пункт 8 статьи 63 ГК РФ).

На момент принятия судебного акта юридическое лицо ООО "Геостар С" существует, следовательно, дело (спорные требования) подлежит рассмотрению в арбитражном суде и в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 150 АПК РФ в части вышеназванных требований арбитражный суд не прекращает производство по делу.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителей истца, ответчика, третьего лица, арбитражный суд установил:

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 23.03.2007г. Серия 77 АД № 188383, ООО «Папирус» (истец) является собственником части нежилых помещений общей площадью 1 527,3 кв.м. в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр.1 с кадастровым (условным) номером 77-77-13/005/2007-290 (дело № 11-54-478 т.1 л.д. 47-49).

Так же собственниками помещений в указанном здании являются ООО «Инварстройгрупп» (ответчик), ФГУП «Федеральный компьютерный центр фондовых товарных информационных технологий (ФТ-Центр)», ООО «ТРАНСМЕР РУС», Макушина Янита Геннадьевна, Матвеева Эльмира Фаритовна, Матвеев Дмитрий Викторович (третьи лица) (дело № 54-478 т.1 л.д.52-55, т.2 л.д. 24, т.3 л.д. 2,5).

Здание по адресу г.Москва, ул.Мясницкая, д.38 стр.1 являлось федеральной собственностью и принадлежало ФГУП «ЭКСПР» на праве хозяйственного ведения (правопреемник ФГУП «ФТ-Центр») (дело № 54-478 т.3 л.д. 32).

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 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.

На основании части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Названная статья определяет, какие именно части многоквартирного дома находятся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, 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 (далее - помещения общего пользования), 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).

Из определения Конституционного Суда Российской Федерации от 19.05.2009 N 489-О-О следует, что к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в доме и 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.

При определении состава имущества, находящегося в общей собственности собственников помещений в многоквартирном доме, в частности при отнесении конкретных нежилых помещений либо к категории предназначенных для самостоятельного использования, либо к категории общего имущества, следует, как указано в [пункте 3](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491) использовать сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ([пункт 3](#)).

В соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 № 13391/09 по делу № А65-7624/2008 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, в том числе 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. Если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома. При этом для определения правового режима названных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома. Поскольку именно приватизация гражданами жилья являлась основанием появления в одном доме нескольких собственников и возникновения у них права общей долевой собственности на общее имущество дома, в том числе на технические этажи и подвалы, то это право в отношении каждого дома возникло только один раз - в момент приватизации первого помещения в доме.

Как следует из регистрационного дела №77-01-01083 (т.8 л.д. 44 – 81), Свидетельства о государственной регистрации права от 01.10.2007г. Серии 77АЖ 235042, за ООО «Трансмер Рус» на основании договора купли-продажи без номера от 11.08.1998г. зарегистрировано право собственности на нежилое помещение общей площадью 282,7кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр.1. Ранее Комитетом по управлению имуществом г. Москвы 16.09.1999г. внесена запись в Реестр собственности на территории г. Москвы, реестровый номер объекта 29486 (т. 8, л.д. 80).

Таким образом, датой, с которой собственниками помещений в здании стали несколько лиц, то есть с даты первой приватизации помещений в указанном здании, следует считать 16.09.1998г.

Согласно пункту 8 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009г., если собственник здания принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости прекращается право собственности на здание в целом ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица. В таком случае право общей долевой собственности на общее имущество здания возникает с момента поступления хотя бы одного из помещений, находящихся в здании, в собственность иного лица. Приобретение доли в праве собственности на общее имущество здания

происходит автоматически при приобретении права собственности на помещение независимо от воли субъекта.

Здание по адресу г.Москва, ул.Мясницкая, д.38 стр.1 являлось федеральной собственностью и принадлежало ФГУП «ЭКСПР» на праве хозяйственного ведения (правопреемник ФГУП «ФТ-Центр») (т.3 л.д. 32).

Из технической документации Центрального ТБТИ г. Москвы - поэтажного плана здания, экспликация помещений следует, что здание состоит из подвала и 5 (пяти) этажей (т.1 л.д.56-71).

В 2006-2007 г.г. ФГУЭП «ЭКСПР» на конкурсе осуществлена продажа помещений в здании, в 2007 г. истец приобрел в собственность 2,3,4 этажи, в 2008 году третье лицо - ООО «Геостар С» помещения 5 этажа площадью 538 кв.м. (Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 18 марта 2008 г., дело № 54-478 т.1 л.д. 50).

Из технического паспорта, изготовленного в результате технической инвентаризации ФГУП «Ростехинвентаризация», следует, что ООО «Геостар С» на праве собственности принадлежат помещения 5 этажа и чердачного пространства, помещениям чердака присвоен тот же инвентарный номер, кадастровый(или условный) номер объекта 77-77-13/004/2008-689, что и помещениям 5 этажа.

Государственная регистрация права собственности ООО "Инварстройгрупп" на спорные нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, произведена 24 декабря 2008 г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации N 77-77-11/123/2008-533 и выдано свидетельство о государственной регистрации права от 24 декабря 2008 г. серии 77АЖ N 991024.

Как указано выше, за ООО "Папирус" право собственности на нежилые помещения в здании по указанному адресу зарегистрировано 23 марта 2007г., то есть до приобретения права собственности ООО «Геостар С» (18.03.2008г.) и ООО «Инварстройгрупп» (24.12.2008г.).

В качестве основания возникновения права собственности ООО «Геостар С» на 1 028,3 кв.м, в том числе на помещения антресоли, указан Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.09.2007г. № 36А/2007, заключенный с ФГУП «ФТ-Центр» на 538 кв.м.

ООО «Геостар С» заключило с ООО «Инварстройгрупп» договор купли-продажи недвижимости № 1310/08-КПМ от 13 октября 2008 года, предметом которого явились в т.ч. помещения чердака (дело № 54-478 т.2 л.д.18-22).

Статьей 11 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Перечень способов защиты гражданских прав установлен в статье 12 Гражданского кодекса и не является исчерпывающим.

Исходя из пункта 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. N 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).

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. На такие требования распространяется общий срок исковой давности (статья 196 ГК РФ).

Кроме того, согласно пункту 35 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 10/22 от 29 апреля 2010г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 Кодекса.

В соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Пунктом 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, 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 помимо их воли.

Поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация).

В связи с этим права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного пунктами 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации. Такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.).

Из приведенных положений следует, что правовая природа таких способов защиты прав, как признание сделки недействительной или применение последствий недействительности сделки и истребование имущества из чужого незаконного владения, исключает одновременное их избрание лицом при выборе способа защиты своих прав.

Истец заявил требования о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости N 1310/08-КПМ от 13 октября 2008 г., заключенного между ООО "Геостар С" и ООО "Инварстройгрупп", в части продажи нежилых помещений чердака, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, о признании права собственности ООО "Папирус" на долю в размере 18/25 в праве общей долевой собственности на общее имущество - помещения общего пользования - чердачные помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, а также об истребовании у ООО "Инварстройгрупп" нежилых помещений чердака,

расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1 в общую долевую собственность всех собственников помещений в указанном здании.

Таким образом, предъявив требования о признании права собственности ООО "Папирус" на долю в размере 18/25 в праве общей долевой собственности на общее имущество - помещения общего пользования, соединив их с требованием об истребовании у ООО "Инварстройгрупп" спорных нежилых помещений, истец выбрал способ защиты нарушенного права, следовательно, в части требования о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости № 1310/08-КПМ от 13 октября 2008г., заключенного между ООО "Геостар С" и ООО "Инварстройгрупп", в части продажи нежилых помещений чердака, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, истец выбрал ненадлежащий способ защиты нарушенного права, в связи с чем иск в этой части удовлетворению не подлежит с оставлением в этой части госпошлины в замеры 4.000руб. 00коп. за истцом.

Согласно пункту 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений" собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Следовательно, общее имущество здания (лестничные площадки, лестницы, коридоры, холлы, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции) находится в общей долевой собственности всех собственников помещений.

Как следует из технического заключения Института «Мосжилпроект» от марта 1970 года по Зданию (дело №6-960 т. 5 л. д. 76-122), начиная с 1970 года, Здание многократно обследовалось различными техническими службами и организациями. В 1970 году Здание являлось жилым домом, количество этажей - 5 с подвалом. Характеристики обследования кровли и чердачного помещения: одно-двускатная кровля с чердачным помещением, кровля - оцинкованная сталь, имеются слуховые окна, наличие ходовых досок отсутствует.

По результатам обследования кровли и чердачного помещения в техническом заключении имеются следующие рекомендации: отремонтировать кровельное покрытие; организовать правильную эксплуатацию кровельного покрытия; предусмотреть ходовой пастил; при эксплуатации чердачного помещения необходимо соблюдать температурно-влажностный режим, при котором разница наружного воздуха и чердачного помещения не должна превышать 2-4 %» (стр. 18, 21 технического заключения).

Таким образом, чердак/чердачное пространство - это пространство между перекрытием последнего пятого этажа и крышей. Чердак является холодным неотапливаемым помещением, несет функцию обслуживания всего Здания в целом.

Согласно техническому паспорту на здание по состоянию на 08 февраля 2001 г. (дело № 54-478 т.3 л.д.57-64) в разделе IV «Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки» в качестве отдельных конструктивных элементов указаны чердачные перекрытия деревянные утепленные частично железобетонные и крыша - кровля стальная, стропила и обрешетка деревянные.

В указанном документе мансарда не поименована, таким образом, по состоянию на 08 февраля 2001 г. чердак/чердачное пространство существовали и несли функцию общих помещений в здании.

Определением от 10.04.2015г. назначена судебная строительно-техническую экспертизу, проведение экспертизы поручено ООО «ПГС», эксперты которой предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Согласно Заключению ССТЭ№ 11/05-15 от 10.06.2015 г. ООО «ПГС» (т. 11 л.д. 3) и пояснениям эксперта Бахтина К.М., давшего в судебном заседании расписку о разъяснении ему об уголовной ответственности, Согласно техническому паспорту от

11.07.2008 высота помещений, расположенные на 5 этаже здания, по состоянию на 11.07.2008 составляла 4,05 кв.м., а высота чердака 2,60 кв.м., также в экспликации указано, что площадь помещений 5 этаже здания составляла 538, кв.м., а площадь чердака 490,3 кв.м., в сумме 1028,3 кв.м. Экспертами установлено, что в 2008 году не имелось технической возможности для увеличения площади помещений с 538 кв.м. до 1028 кв.м. за счет объема помещений 5 этажа, поскольку высота помещений 5 этажа равная 4,05 кв.м. не позволяла этого (стр.30-31 Заключения).

При внесении изменений в ЕГРП по объекту с 538 кв.м. до 1028 кв.м. 07.10.2008 (в связи с включением в состав объекта ранее не учитываемой в площади 5 этажа антресоли) и 24.12.2008 (в связи с изменением учета антресоли как чердачного помещения) ООО «Геостар С» не предоставило в регистрирующий орган документы, содержащие информацию о том, что спорные помещения были образованы из помещений 5 этажа.

Увеличение площади помещений (кадастровый номер 77-77-13/004/2008-689) с 538 кв.м. до 1028 кв.м. произведено за счет объема спорных помещений, расположенных между верхним перекрытием 5 этажа и крышей здания, т.е. чердака (стр. 32 заключения).

На стр. 33-34 Заключения экспертами указано, что исходя из технического заключения на здания Института «Мосжилпроект» от 03.1970 и чертежей по состоянию март 1970г. помещение, расположенное между верхним перекрытием 5 этажа и крышей здания относилось к чердаку и не могло быть использовано для использования в качестве нежилых помещений, в том числе вспомогательных, поскольку не было оборудовано для круглогодичного использования. Аналогичные выводы эксперт сделал в отношении спорных помещений по техническому паспорту ГУП МосгорБТИ от 08.02.2001 по состоянию на 08.02.2001.

В Заключении эксперта от 10.06.2015 № 11/05-15 (стр.24) установлено, что комн. А, Б, В помещение I имеют лестничные марши и лестничные площадки, функциональное назначение которых является обеспечения доступа на разные уровни здания, в комнате 9 имеется лифтовая шахта (машинное отделение), лифтовое оборудование и лифт, функцией которого также является обеспечения доступа на разные уровни здания.

Таким образом, в силу вышеназванных норм права указанные помещения принадлежат к общему имуществу здания, поскольку их функциональное назначение обслуживание либо всего здания, либо более одного помещения в здании, несмотря на описание их органами кадастрового и технического учета как мансардные помещения.

Комнаты А и Б соответствуют определению чердака, а также, что указанные комнаты сохранили свое первоначальное состояние в отличии от других помещений этажа (стр.25 Заключения).

Эксперт пояснил, что этаж мансардный - это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, т.е. мансарда является специально оборудованным этажом в чердачном пространстве, в котором возможно размещение на постоянной основе персонала данного этажа, либо иных лиц.

Таким образом, в отличие от чердачных помещений функционально мансардные помещения могут быть использованы не только для размещения в нем конструкций необходимых для крепления на них крыши (кровли), но и как помещения, которые могут использоваться вне зависимости от размещения в них конструкций и оборудования предназначенного для обслуживания более одного помещения, т.е. являются объектами, не относящимися к общему имуществу здания.

Переоборудование чердачного помещения в мансардное помещение требует как утепления переоборудуемого чердачного помещения (безусловно влекущее изменение нагрузки на конструкции здания), так размещения и установки в нем соответствующего инженерно-технического оборудования с целью обеспечения возможности размещения на постоянной основе персонала в переоборудованном помещении.

На момент обследования (2015) экспертами выявлено, что кровля имеет иную конфигурацию (кровля ломаная), чем в 1970 году (на чертежах кровля двускатная), в результате чего объемно-планировочные решения помещения были улучшены. Согласно техническому и кадастровым паспортам от 11.07.2008 по состоянию на 11.07.2008 спорное помещение, расположенное между верхним перекрытием 5 этажа и крышей здания относилось к чердаку.

Исходя из данных технического паспорта от 23.06.2010 по состоянию на 23.06.2010 и технического паспорта от 11.07.2008 по состоянию на 11.07.2008 в период с 11.07.2008 по 23.06.2010 высота спорных помещений изменилась на 0,5 м в результате реконструктивных работ при проведении которых изменилась конфигурация кровли, за исключением комнат А и Б, сохранивших первоначальное состояние (стр.35 Заключения).

Представитель ответчика не согласился с выводами судебной экспертизы и заявил ходатайство о назначении повторной экспертизы, указав, что Заключение эксперта № 11/05-15 от 10.06.2015г., выполненное ООО «ПГС», содержит недостатки.

Представитель истца и третьего лица возразили против назначения повторной судебной экспертизы.

Определением от 03.11.2015г. в удовлетворении ходатайства отказано в связи со следующим.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», в силу части 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле, а также может назначить экспертизу по своей инициативе, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором, необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства или проведения дополнительной либо повторной экспертизы.

Судебные экспертизы проводятся арбитражным судом в случаях, порядке и по основаниям, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с частью 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; круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом.

Из изложенного следует, что вопрос о необходимости проведения экспертизы, установление круга вопросов, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы, определение экспертного учреждения, которому будет поручено проведение экспертизы, находится в компетенции суда, разрешающего дело по существу

Так, в соответствии с частью 1 статьи 87 АПК РФ, при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

Определением от 10.04.2015г. назначена судебная строительно-техническую экспертизу, проведение экспертизы поручено ООО «ПГС», эксперты которой предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

В судебном заседании 08.10.2015г. эксперт дополнительно дал пояснения по результатам экспертизы.

На основании части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 АПК РФ заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

Проанализировав заключение эксперта, суд не установил в нем неясности в суждениях, с учетом пояснений эксперта, пришел к выводу, что данное заключение достаточно ясное и полное, содержит однозначные выводы по поставленным вопросам.

Суд, рассмотрев заявление ответчика, оценив имеющиеся в деле доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, в том числе, принимая во внимание результаты проведенных судебных экспертиз и пояснения эксперта, данных непосредственно в судебном заседании, пришел к выводу о возможности рассмотрения дела без назначения повторной судебной экспертизы.

Пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) предусмотрено, что реконструкция - это изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно - технического обеспечения.

Согласно подпункту 6 пункта 7 статьи 51 Кодекса к заявлению о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) должно быть приложено в том числе согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

Суд установил, что чердачное помещение, которое было реконструировано ответчиками, по смыслу ст. 36 ЖК РФ является общим имуществом и принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 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.

В силу ч. 2 ст. 40 ЖК РФ если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Из положений изложенных норм следует, что согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме являлось обязательным условием для проведения осуществленной ответчиком реконструкции чердачного помещения в многоквартирном доме, в отсутствие которого нельзя признать реконструкцию проведенной в соответствии с требованиями закона.

Применительно к положениям ст. ст. 29, 36, 40, 44 ЖК РФ, суд исходит из того, что чердачные помещения являются общей долевой собственностью всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме, разрешительной документации на перепланировку и переустройство спорного объекта истцом не представлено, а так же не представлено доказательств о проведении проектных, строительных, пусконаладочных работ, и доказательств, подтверждающих внесение изменений в техническую документацию помещения площадью 538 кв.м., в связи с проведенной перепланировкой и ввода помещения в эксплуатацию.

Суд делает вывод, что ООО «Геостар С» и (или) ООО «Инварстройгрупп» в период после приобретения права собственности ООО «Геостар С» (18.03.2008) на помещения 5 этажа переоборудовали чердачные помещения здания, которые на момент приобретения права собственности ООО «Геостар С» имели все признаки общего имущества здания, так как функционально использовались исключительно для размещения в них конструкций необходимых для крепления на них крыши (кровли), расположенной над всем зданием, и сами они образованы покрытием (крышей) всего здания и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа (конструкции здания, безусловно относящиеся к общему имуществу здания), путем проведения реконструкции без получения разрешения собственников помещений в здании и оформления соответствующего правового акта городской администрацией

(разрешение на реконструкцию, позволяющее переоборудовать помещения из чердачных в мансардные помещения (выдавалось разрешение только на перепланировку).

Комнаты А, Б, В и комната 9 по настоящий момент являются помещениями, которые функционально предназначены для обслуживания либо всего здания, либо более одного помещения в здании, т.е. относятся к общему имуществу здания.

ООО «Инварстройгрупп», в части требования об истребовании имущества из чужого незаконного владения заявил о пропуске истцом срока исковой давности, указав, что в материалах дела имеется информация о проведении инвентаризации объекта недвижимости (спорных помещений) от 11 июля 2008 года (согласно справке ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» от 06 августа 2008 г. № Ф77/06-11/2170).

В ходе проведения инвентаризации были выполнены фактические замеры и уточнены технические характеристики объекта. В результате проведенного обследования было установлено, что общая площадь объекта, заявленного к инвентаризации ООО «Геостар С» уже составляла 1 028,3 кв.м.

Следовательно, строительные и монтажные работы по реконструкции мансардного этажа проводились значительно ранее момента регистрации соответствующих изменений в Управление Росреестра по г. Москве, а также в ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» и истец не мог не знать о ведущихся реконструкционных работах.

Согласно экспертному заключению РФЦСЭ при Минюсте России от 09 июня 2008 г., подготовленному по делу № А40-30308/07- 28-263, в исследовательской части указано, что строительные работы по реконструкции здания выполнялись на 5-ом этаже и чердаке здания и на дату осмотра реконструкция не завершена.

Уже на момент приобретения истцом имущества (нежилых помещений на 2,3,4 этажах) в собственность, он уже знал о ведущихся реконструкционных работах и как следствие о якобы нарушении своих прав как предполагаемого владельца общедолевой собственности.

Истец возразил против применения срока исковой давности, указав, что первичная техническая инвентаризация была проведена по инициативе ответчика - ООО «Геостар С». Технический и кадастровый паспорта были составлены ФГУП «Ростехинвентаризация» по состоянию на 11.07.2008 г.

В августе 2008 года ответчик - ООО «Геостар С» закрыло доступ в спорные помещения другим сосособственникам помещений в Здании. Право собственности на спорный объект было зарегистрировано 07 октября 2008г.

ООО «Геостар С» и ООО «Инварстройгрупп» не сообщили собственникам помещений в здании ни о факте оформления помещений чердака в индивидуальную собственность, ни о факте перепродажи помещений чердака. При этом ООО «Геостар С» продолжало выступать в отношениях с другими собственниками нежилых помещений в здании, как собственник помещений 5 этажа (без указания на собственность помещений чердака).

Как указано выше, согласно разъяснениям, приведенным в пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64, на требования об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ), соединенные с требованием о признании права общей долевой собственности, распространяется общий срок исковой давности (статья 196 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Согласно статье 195 ГК под исковой давностью понимается срок для защиты права по иску лица, права которого нарушены. Общий срок исковой давности составляет три года (ст. 196 ГК).

В соответствии с п.1 ст. 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права.

Исковое заявление было подано истцом в Арбитражный суд г. Москвы 05.07.2011 года.

Довод ответчика, что и истец не мог не знать о ведущихся реконструкционных работах, что согласно экспертному заключению РФЦСЭ при Минюсте России от 09 июня 2008г., подготовленному по делу № А40-30308/07-28-263, в исследовательской части указано, что строительные работы по реконструкции здания выполнялись на 5-ом этаже и чердаке здания и на дату осмотра реконструкция не завершена и что, уже на момент приобретения истцом имущества (нежилых помещений на 2,3,4 этажах) в собственность, истец знал о ведущихся реконструкционных работах, не приняты во внимание, так как не являются доказательством, что истец знал о существовании спорного объекта.

В связи с изложенным, требования истца о признании права собственности ООО «Папирус» на долю в размере 18/25 в праве общей долевой собственности на общее имущество - помещения общего пользования - чердачные помещения, расположенные по адресу г.Москва, ул.Мясницкая, д.38 стр.1 и истребовании у ООО «Инварстройгрупп» нежилых помещений чердака, расположенных в указанном здании в общую долевую собственность всех собственников помещений в здании, подлежит удовлетворению с отнесением в этой части госпошлины на ответчика и оставлением за ответчиком расходов на проведение экспертизы, исходя из того, что заявленное истцом неимущественное требование в связи с которым была назначена судебная экспертиза, удовлетворено полностью (ч.1 ст. 110 АПК РФ).

Руководствуясь статьями 12, 289-290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 4,12, 49 ч.ч. 2,5; 150 п.4 ч.1; 151, 167 – 171, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Признать право собственности ООО «Папирус» на долю в размере 18/25 в праве общей долевой собственности на общее имущество - помещения общего пользования - чердачные помещения, расположенные по адресу г.Москва, ул.Мясницкая, д.38 стр.1.

Истребовать у Общества с ограниченной ответственностью «Инварстройгрупп» (ОГРН 1037739327339, 30.01.2011г.) нежилые помещения чердака, расположенные в здании по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.38, стр.1 в общую долевую собственность всех собственников помещений в указанном здании.

В части требования о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости №1310/08-КПМ от 13.10.08г., заключенного между ООО «Геостар С» и ООО «Инварстройгрупп», в части продажи нежилых помещений чердака, расположенных в здании по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.38 стр.1, в иске отказать.

В части требования о прекращении права индивидуальной собственности ООО «Инварстройгрупп» на чердачные помещения, расположенные по адресу г.Москва, ул.Мясницкая, д.38 стр.1, производство по делу прекратить.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Инварстройгрупп» (ОГРН 1037739327339, 30.01.2011г.) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Папирус» (ОГРН 1057813322104, 30.12.2005г.) 8000 (восемь тысяч) руб. 00коп. госпошлины.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия решения.

Судья

Т.Г. Голоушкина