

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Москва
«05» апреля 2013 г.

Дело № А40-73170/11
54-478
№А40-111426/11
6-960

Резолютивная часть решения объявлена 12 декабря 2012г.

Решение изготовлено в полном объеме 05 апреля 2013г.

Арбитражный суд в составе: судьи Голоушкиной Т.Г.

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 БТИ (ГУП «МосгорБТИ»)

8) ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» 9) ООО «ТРАНСМЕР РУС»

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 о
продаже и истребовании имущества.**

признании недействительным договора купли-

в заседании приняли участие:

от истца: **Киселева А.В.** представитель по дов. б/н от 25.01.10г., Еремеева Н.Р.

представитель по дов. б/н от 23.06.2011г.

от ответчика Лешо И.Я. по дов. от 04.12.12г., Давыдов В.В. по дов. б/н от 10.01.2012г.;

от третьих лиц: 1) Разилова О.Л. представитель по дов. №18 от 13.01.2012г. 2) не
явились 3) не явились 4) не явились; 5) не явились; 6) не явились; 7) не явились; 8) не
явились;

9) не явились; 10) 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»

Определением от 06 декабря 2011г. производство по делу № А40-73170/11-54-478 приостановлено до вступления в законную силу окончательного судебного акта по делу №А40-111426/11-6-960 по иску ООО «Папирус» к ООО «Геостар С» и ООО «Инварстройгрупп» о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости №1310/08-КПМ от 13.10.08г. в части продажи нежилых помещений чердака, расположенных в здании по адресу: г.Москва, ул.Мясницкая, д.38 стр.1 и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде возврата 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.

Определением от 13 сентября 2012г. г. дела №А40-73170/11-54-478 и № А40-111426/11-6-960 объединено для совместного рассмотрения в одно производство.

Ответчик иск оспорил, указав, что спорное недвижимое имущество является его собственностью не может быть общей долевой собственностью.

В заседании объявлен перерыв с 06 по 12 декабря 2012г. (ст. 163 АПК РФ).

Представитель истца заявил ходатайство об отказе от иска в части требования о прекращении права индивидуальной собственности ООО «Инварстройгрупп» на чердачные помещения, расположенные по адресу г.Москва, ул.Мясницкая, д.38 стр.1.

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 уплаченная истцом государственная пошлина в сумме 4000 руб. подлежит возврату из федерального бюджета.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителей истца, ответчика, третьих лиц, арбитражный суд установил:

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 (дело № 11-54-478 т.1 л.д. 47-49). Собственниками помещений в указанном здании Также являются: ООО «Инварстройгрупп» (ответчик) и третьи лица ФГУП «Федеральный компьютерный центр фондовых товарных информационных технологий (ФТ-Центр)», ООО «ТРАНСМЕР РУС», Макушина Янита Геннадьевна, Матвеева Эльмира Фаритовна, Матвеев Дмитрий Викторович (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).

Как следует из технической документации Центрального ТБТИ г. Москвы - поэтажном плане здания, экспликации помещений здание (состоит из подвала и 5 (пяти) этажей. (дело № 54-478 т.1 л.д.56-71).

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 перегородки и крыша.

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 материалов дела не следует, что чердак (чердачное пространство) и иные конструктивные элементы здания не проданы.

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.

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 (часть 1); круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом.

Пунктом 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 № 66 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» разъяснено, что суд при назначении экспертизы исходит из того, что вопросы права и правовых последствий оценки доказательств относятся к исключительной компетенции суда.

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.

Определением от 12 декабря 2012г. отказано в удовлетворении ходатайства о назначении судебной экспертизы, поскольку в материалах имеются все документы, необходимые для рассмотрения спора по существу в соответствии с заявленным предметом спора.

Материалами дела не установлено формирование спорных чердачных помещений как самостоятельного объекта недвижимости и присвоения ему кадастрового номера. Доказательства возникновения права собственности у ответчика на помещения чердака отсутствуют.

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.

В соответствии с частью 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 постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительной, архитектурной и жилищной политике от 23 февраля 1999 года № 9 №Об утверждении методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства» (в ред. Постановления Госстроя РФ от 12.10.2000 № 103) чердаки определены как «чердачные помещения» и отнесены к местам общего пользования

Ответчик не доказал, на каком основании спорное имущество является его собственностью.

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 27.09.2007 г. № 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).

Согласно статьи 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

На основании п. п. 1 и 2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, распоряжаться им любым способом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Следовательно, совершенная между ответчиком и третьим лицом сделка - договор купли-продажи недвижимости №1310/08-КПМ от 13.10.08г., заключенный 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, противоречит положениям п. 1 ст. 209, п. 2 ст. 218 ГК РФ и является ничтожной в силу ст. 168 ГК РФ.

Пунктом 9 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» разъяснено, что в

судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

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.

В связи с изложенным, иск подлежит удовлетворению в полном объеме с отнесением госпошлины на ответчика 12000руб. 00коп. (ч.1 ст. 110 АПК РФ). Излишне уплаченная госпошлина в размере 4000руб. подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

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 недействительным договор купли-продажи недвижимости №1310/08-КПМ от 13.10.08г., заключенный 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.

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 помещений 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 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.) 12000 (двенадцать тысяч) руб. 00коп. госпошлины.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «Папирус» (ОГРН 1057813322104, 30.12.2005г.) из федерального бюджета 4000 (четыре тысячи) руб. 00коп. государственной пошлины, уплаченной по платежному поручению от 23.06.2011г. №219.

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

Судья

Т.Г. Голоушкина