

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва

08 мая 2013 г.

Дело № А40-119936/2012

Резолютивная часть объявлена 24 апреля 2013 г.

Полный текст решения изготовлен 08 мая 2013 г.

Арбитражный суд г. Москвы

в составе: председательствующего судьи Яниной Е.Н. (шифр судьи 28-1139)
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Остриковой Н.В.

Рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Товарищества собственников жилья ТСЖ «ЖУРГАЗ» (ОГРН 1077799002753, ИНН 7707330334)
к Департаменту имущества г. Москвы (ОГРН 1027700149410)

Третьи лица: Префектура ЦАО г. Москвы, ГУП МосгорБТИ (ЦТБТИ), Ковальчук И.В., Ольшанский Г.И., Ольшанская Е.Н., Ильвовская Н.Г., Реента С.Ю., Стрипейка Р.А., Буров Е.Ю., Коломиец В.И., Семенов Л.М., Усачев Е.И., Мишухин Т.А., Босомыкина М.В., Белюстина А.О., Ерёмкина О.А., Захаренко Ю.С., Захаренко К.В., Малиновская Е.Г., Малиновская Т.Ю., Захаренко Е.Ю., Захаренко В.А., Захаренко А.Е., Игнатова Т.А., Осипов К.М., Венедиктова Н.Ю., Калантарова П.О., Калантарова Д.О
о признании права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома по адресу: г. Москва, 1-й Самотечный переулок, д. 17 А, на нежилые подвальные помещения площадью 178,3 кв. м.: пом. № I (ком. 1, 3-5), пом. № II (ком. 1, 1а,1б, 2-7) кадастровый номер № 77-77-11/105/2009-891; прекращении права собственности города Москвы на указанные нежилые подвальные помещения площадью 178,3 кв.м.: пом. № I (ком. 1, 3-5), пом. № II (ком. 1, 1а,1б, 2-7) кадастровый номер № 77-77-11/105/2009-891.

при участии:

от истца – Ольшанская Е.Н., председатель Правления (приказ от 01.10.2012 г.), Захаренко В.А., доверенность от 07.12.2012 г., Лебедева Т.В., доверенность от 19.11.2012 г.;

от ответчика – Коршикова Е.В., доверенность от 29.12.2012 г. № 1026-д после перерыва не явка, Феофанова Н.О., доверенность от 29.12.2012 г. № 1031-д,

от третьих лиц:

от Префектуры ЦАО г. Москвы – Клышникова Л.А., доверенность от 24.12.2012 г. № 07-13-2476/2

от ГУП МосгорБТИ (ЦТБТИ)- не явилось, извещено;

Ольшанский Г.И.- паспорт, Ольшанская Е.Н.- паспорт, Ильвовская Н.Г.- паспорт, Босомыкина М.В.- паспорт, Ерёмкина О.А.-паспорт, Малиновская Т.Ю.- паспорт, Захаренко Е.Ю.- паспорт, Малиновская Е.Г.-паспорт, Венедиктова Н.Ю.- паспорт.

Стрипейка Р.А., Буровой Е.Ю., Коломийца В.И., Мишухиной Т.А., Белюстиной А.О., Захаренко Ю.С., Захаренко К.В., Захаренко В.А., Захаренко А.Е., Игнатовой Т.А., Осипов ой К.М., Калантаровой П.О., Калантарова Д.О.;Ковальчук И.В., Семенов ой К.М., Калантаровой П.О., Калантарова Д.О.;Ковальчук И.В., Семенов ой К.М., Калантаровой П.О., Калантарова Д.О.

Л.М., Усачевой Е.И.- Лебедева Т.В. по доверенности от 15.08.2012г., Ольшанская Е.Н. по доверенности от 15.08.2012г.

В судебном заседании в порядке ст. 163 АПК РФ объявлялся перерыв с 17.04.2013 г. по 24.04.2013 г.,

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников жилья ТСЖ «ЖУРГАЗ» обратилось в суд с требованиями к Департаменту имущества г. Москвы о признании права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома по адресу: г. Москва, 1-й Самотечный переулок, д. 17 А, на нежилые помещения площадью 178,3 кв. м.: пом. № I (ком. 1, 3-5), пом. № II (ком. 1, 1а,1б, 2-7) кадастровый номер № 77-77-11/105/2009-891; о прекращении права собственности города Москвы на указанные нежилые подвальные помещения площадью 178,3 кв.м.: пом. № I (ком. 1, 3-5), пом. № II (ком. 1, 1а,1б, 2-7) кадастровый номер № 77-77-11/105/2009-891 (с учетом принятых в порядке ст. 49 АПК РФ уточнения исковых требований).

Определениями суда от 22.11.2012 г. и от 18.04.2013 г. в порядке ст. 51 АПК РФ в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены Префектура ЦАО г. Москвы, ГУП МосгорБТИ (ЦТБТИ), Ковальчук И.В., Ольшанского Г.И., Ольшанскую Е.Н., Ильвовскую Н.Г., Реента С.Ю., Стрипейка Р.А., Бурову Е.Ю., Коломийца В.И., Семенову Л.М., Усачеву Е.И., Мишухину Т.А., Босомыкину М.В., Белюстина А.О., Ерёмину О.А., Захаренко Ю.С., Захаренко К.В., Малиновскую Е.Г., Малиновскую Т.Ю., Захаренко Е.Ю., Захаренко В.А., Захаренко А.Е., Игнатову Т.А., Осипова К.М., Венедиктову Н.Ю., Калантарова П.О., Калантарова Д.О

Свои требования истец со ссылками на ст. 290, 291 ГК РФ, ст.ст. 36, 44, 46, 135, 137, 138 ЖК РФ, мотивирует тем, что с момента постройки жилого дома и по настоящее время, спорные подвальные помещения являются техническими, вспомогательными по отношению к остальным помещениям дома, поскольку содержат несущие конструкции здания, в них размещено функционирующее инженерное оборудование и коммуникации, обслуживающее более одного помещения в данном доме, бремя расходов по содержанию и ремонту размещенных в нем общедомовых коммуникаций и инженерного оборудования, а также самих подвальных помещений, включенных в состав общего имущества, утвержденного общим собранием собственников квартир данного дома 01.10.2009 г. несут собственники дома, однако право собственности на данные помещения зарегистрировано за городом Москва как на самостоятельный объект недвижимости с присвоением ему кадастрового номера.

Ответчик иски требования не признал по основаниям, изложенным в письменном отзыве на иск.

Третье лицо- Префектура ЦАО г. Москвы, оставило разрешение спора в соответствии с действующим законодательством.

Третьи лица, Ольшанский Г.И., Ольшанская Е.Н., Ильвовская Н.Г., Реента С.Ю., Стрипейка Р.А., Буров Е.Ю., Коломиец В.И., Мишухина Т.А., Босомыкина М.В., Белюстина А.О., Ерёмина О.А., Захаренко Ю.С., Захаренко К.В., Малиновская Е.Г., Малиновская Т.Ю., Захаренко Е.Ю., Захаренко В.А., Захаренко А.Е., Игнатьева Т.А., Осипов К.М., Венедиктова Н.Ю., Калантаров П.О., Калантаров Д.О. Ковальчук И.В., Семенову Л.М., Усачеву Е.И., поддержали, согласно письменным заявлениям, представленным в материалы дела, правовую позицию истца.

Третье лица – ГУП МосгорБТИ (ЦТБТИ), в судебное заседание не явилось, о времени и месте рассмотрения спора извещено надлежащим образом, суд счел возможным рассмотрение спора в отсутствие третьего лица в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

В обоснование своих требований, истец ссылается на то, что спорные помещения являются техническими, в них размещено оборудование и коммуникации, обслуживающие более одного помещения в данном доме, фактически владеют

спорными помещениями собственники многоквартирного дома, бремя расходов на их содержание несут также собственники дома, доступ технического персонала в подвальные помещения для обслуживания и ремонта инженерного оборудования обеспечивает ТСЖ «ЖУРГАЗ», использовать их как самостоятельные, не для нужд всех помещений в доме невозможно, однако из представленного ответчиком свидетельства от 18.06.2009 г., следует, что из общего имущества собственников данного дома, спустя 17 лет после приватизации первой квартиры в данном доме, город без согласия и помимо воли собственником многоквартирного дома зарегистрировал на праве собственности часть технических подвальных помещений, содержащих общедомовые инженерные коммуникации и оборудование, учтенные 05.02.2009 г. как «прочие (котельная)», в том время как данные помещения являются общей долевой собственностью собственников многоквартирного дома в силу 290, 291 ГК РФ, ст.ст. 36, 44, 135, 137, 138 ЖК РФ. В связи с чем, истец от имени всех собственников многоквартирного дома обращается в суд с настоящими исковыми требованиями.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, ответчик указывает на то, что право собственности города зарегистрировано на основании постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 г. № 3020-1, Постановления Московской городской Думы от 20.05.1997 г. № 47 Об утверждении Перечня объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений), учитываемых на балансе предприятий «Дирекция единого заказчика», выписки из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы от 13.05.2009 г. (запись в реестре № 01-114293(000) от 24.12.2008). Право собственности города не оспорено. Представленные ТСЖ в дело документы не свидетельствуют о наличии у него соответствующих полномочий на представление интересов всех собственников помещений жилого дома по обращению в арбитражный суд с заявленными требованиями, согласно имеющейся в деле выписке из протокола общего собрания собственников квартир и нежилых помещений жилого дома по адресу: Москва, 1-й Самотечный пер., д. 17А в голосовании по вопросу об обращении товарищества в суд с настоящим иском приняли участие не все собственники помещений дома, исходя из имеющихся в материалах дела документов и комплексного толкования положений действующего законодательства ТСЖ «ЖУРГАЗ» является лицом, не уполномоченным в установленном порядке на обращение в суд с заявленными исковыми требованиями, что является самостоятельным основанием для отказа в иске. Решение МВК носит рекомендательный характер, и не может служить безусловным основанием для признания заявленных исковых требований. Правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме, которая в данном случае была приватизирована в октябре 1992 г., при этом Департаментом имущества города Москвы нежилые помещения площадью 129 кв.м. (подвал пом. II ком. 1, 2-7) по договору от 30.03.1992 г. № 0-607/92 были переданы в аренду Филиалу «Самотека» государственной страховой фирмы «СТИНВЕСТ», срок действия договора был установлен с 30.03.1992 г. по 06.11.2006 г., тем самым спорные нежилые помещения на момент приватизации первой квартиры были сформированы и самостоятельно использовались как служебные помещения филиалом «Самотека» государственной страховой фирмы «СТИНВЕСТ», истцом избран ненадлежащий способ защиты права.

Суд, заслушав представителей сторон, 3-их лиц, исследовав материалы дела, установил, что многоквартирный жилой дом по адресу: Москва, 1-й Самотечный переулок, дом 17А был построен в 1935 году журнально-газетным объединением «ЖУРГАЗ». Решением Общего собрания собственников помещений, находящихся по адресу: Москва, 1-й Самотечный переулок, д. 17А от 12.12.2006 г. было создано товарищество собственников жилья «ЖУРГАЗ». Распоряжением Префекта ЦАО г. Москвы № 3160-р от 18.07.2008 г. многоквартирный дом по адресу: 1-й Самотечный

переулок, д. 17А был передан в управление товариществу собственников жилья «ЖУРГАЗ».

Спорное нежилое помещение площадью 178,3 кв.м., расположенное по адресу: Москва, 1-й Самотечный пер., д. 17А (подвал, пом. I, ком. 1, 3-5, пом. II, ком. 1, 1а, 1б, 2-7), принадлежит на праве собственности городу Москве (свидетельство о государственной регистрации права от 18.06.2009 г. № 77-77-11/105/2009-891).

Суд, анализируя представленные по делу документы, оценивая их по правилам ст. 71 АПК РФ, приходит к следующим выводам:

В соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.10.2009 № 7319/09 товарищество собственников жилья, без наделения его собственниками помещений правом на обращение в суд с иском о признании права общей долевой собственности на помещение, от своего имени не может обращаться в суд с иском к ответчику в собственности которого, находятся жилые помещения в доме.

В соответствии с положениями пункта 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Таким образом, право собственности на общее имущество многоквартирного дома на основании законодательных положений может принадлежать только собственникам помещений в этом доме, но не товариществу собственников жилья как юридическому лицу.

Из толкования во взаимосвязи названных норм следует, что предъявляя в арбитражный суд иск о признании права общей долевой собственности товарищество не может иметь самостоятельного экономического интереса, отличного от интересов его членов. Оно уполномочено действовать лишь в интересах собственников помещений в доме, которые и являются материальными истцами по делу. При этом собственники помещений в доме должны предоставить товариществу право на обращение в суд с подобным иском. В материалах настоящего дела имеется протокол № 8 от 01.10.2009, подтверждающий полномочия товарищества собственников жилья «ЖУРГАЗ» на обращение в арбитражный суд с настоящим иском о признании права общей долевой собственности.

Согласно ч. 1 ст. 44 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В силу п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: выбор способа управления многоквартирным домом.

Частями 3,4, 5 ст. 45 ЖК РФ предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении

данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

В силу чч. 3, 4, 5, 6 ст. 46 ЖК РФ, решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

В соответствии со ст. 47 ЖК РФ, в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое

общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Таким образом, протокол общего собрания членов товарищества является доказательством, подтверждающим делегирование Товариществу право на обращение в суд с данным иском.

Положением части 3 статьи 45 ЖК РФ предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. На общем собрании 01.10.2009 г. приняли участие собственники помещений в квартирах №№ 3, 4, 5, 6, 9, 9-А, 10, 11, 12, 13, 14, 15, занимающие 1235 кв.м., что составляет 56,31% от общей площади указанного многоквартирного дома. Таким образом, кворум был сформирован в соответствии с п. 3. ст. 45 ЖК РФ.

Согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1-3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. На общем собрании 01 октября 2009г. Решение принято единогласно.

Кроме того, суду не представлено доказательств того, что данное решение принято с нарушением норм действующего гражданского законодательства, оно оспорено и признано недействительным в установленном законом порядке, при этом привлеченные собственники жилья многоквартирного дома в качестве третьих лиц подтвердили полномочия ТСЖ и поддержали заявленные требования.

При этом имеется выписка из протокола № 12 от 27.12.2012 г. общего собрания собственников помещений по вопросу подтверждения полномочий вновь избранного правления ТСЖ «Жургаз», как законного представителя собственника на право обращения в органы исполнительной власти и правоохранительные органы, в суд, в органы государственной регистрации и технической инвентаризации по вопросам общего имущества, относящегося в силу действующего законодательства РФ к общей долевой собственности собственников многоквартирного дома № 17А по 1-му Самотечному пер (п. 6). В голосовании по вопросам повестки для собрания приняли участие собственники помещений в квартирах № 3, 4, 5, 9-А, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, а также представитель собственника нежилых помещений (г. Москва), что составляет 92,8% от общего 100%-го итога по зданию многоквартирного дома. Также собственники дома выдали Товариществу надлежаще заверенные доверенности на представление их интересов в арбитражном и других судах по вопросам общего имущества (т. 2).

Таким образом, собственники помещений в доме (материальные истцы по настоящему спору) предоставили Истцу - как их законному представителю - право на обращение в суд с настоящим иском за защитой их прав и законных интересов (процессуальное право на предъявление иска).

В силу содержащихся в главе 6 Жилищного кодекса РФ специальных норм решение о порядке владения и пользования общим имуществом дома, находящимся в долевой собственности, принимается не по соглашению всех участников общей долевой собственности на общее имущество дома на основе консенсуса, как это предусмотрено в ч. 1 статьи 247 ГК РФ, а большинством голосов на общем собрании

сособственников помещений многоквартирного дома (ст.46 ЖК РФ). Вводя такое регулирование в жилищном законодательстве, федеральный законодатель руководствовался конституционным принципом пропорциональности, с тем, чтобы соблюсти баланс частных и публичных интересов и обеспечить реализацию конституционного права граждан иметь в частной собственности жилье и в общей долевой собственности общее имущество дома, не нарушая сложившиеся в жилищно-коммунальной сфере технологические связи.

В соответствии с пунктом 1 статьи 291 Гражданского кодекса Российской Федерации собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья).

Согласно пункту 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в таком доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В силу пункта 8 статьи 138 ЖК РФ в обязанности товарищества собственников жилья входит представление интересов собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Таким образом, истцом заявлено требование в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ, согласно которой защита жилищных прав может осуществляться, в том числе, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения.

Согласно части 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) 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);

2) 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;

3) 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;

4) 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен

многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, определено, что в состав общего имущества включаются, в том числе помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В соответствии с данными Центрального ТБТИ, объект учета, расположенный по адресу Москва, 1-й Самотечный пер., д. 17А, представляет собой пятиэтажный жилой многоквартирный дом, 1935 года постройки. Подсчет площадей помещений и их функциональное назначение отображены в представленных экспликациях объекта учета.

По результатам проведения первичной технической инвентаризации от 28.12.1935 г. площадь помещения № I подвала составляла 97,3 кв.м. площадь помещения II подвала 126,9 кв.м. При этом помещения №№ I, II подвала имелись такие комнаты как котельная, столярная, домуправление, уборная. По результатам проведения текущей технической инвентаризации от 20.09.1991 г. площадь помещения №I подвала составляет 104,1 кв.м., площадь помещения II подвала – 129,0 кв.м..

Согласно справке № 10-007311 от 22.10.2008 г. здание по адресу: Москва, 1-й Самотёчный пер., 17А, стр. 1 и здание по адресу: Москва, 1-й Самотёчный пер., 17А, является одним и тем же объектом, официальным адресом объекта является Москва, 1-й Самотёчный пер., 17А.

Из материалов регистрационного дела усматривается, что объект по адресу: Москва, 1-й Самотечный пер., 17А год постройки 1935, жилое, учитывается на балансе предприятия «Дирекция Единого Заказчика», согласно представленного перечня от 1998 г.

Согласно кадастровому паспорту помещения от 22.04.2009 г. помещение I ком. 1, 3-5, помещение II ком. 1, 1а, 1б, 2-7 являются нежилыми. Из экспликации по состоянию на 12.05.2009 г. следует, что общая площадь нежилых помещений 178,3 кв.м.

В ходе судебного разбирательства, истцом было заявлено ходатайство о проведении экспертизы, рассмотренное и отклоненное судом в порядке ст. 82 АПК РФ.

Положениями ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Из заявленного ходатайства истца о назначении судебной строительно-технической экспертизы следует, что истец просит назначить данную экспертизу с целью установления не только вспомогательного, технического назначения указанных подвальных помещений, но и для ответа на вопросы: имеются ли признаки того, что инженерные коммуникации и оборудование, обслуживающие более одного помещения в данном доме смонтированы в указанных помещениях после 04.09.2012 г., поле 19.10.1992 г., где именно указанные общедомовые инженерные коммуникации и оборудование функционировали до 04.09.2012 г., до 19.10.1992 г.

Суд, заслушав мнение сторон, третьих лиц, руководствуясь положениям ст. 82 АПК РФ, с учетом представленных в материалы дела документов, приходит к выводу,

что из представленных в материалы дело доказательств, возможно определить целевое назначение данных помещений и их правовую природу, в связи чем с учетом ст.ст. 6.1, 152 АПК РФ, суд счел целесообразным отклонить заявленное ходатайство о назначении экспертизы, не прибегая, к возложению на сторон, дополнительных финансовых затрат, и обеспечивая права сторон на судебное разбирательство в разумные сроки.

Техническим заключением ГУП "МосжилНИИпроект" от февраля 2009 г. заказ N 2009-274, о наличии и состоянии систем инженерного оборудования подвального помещения жилого дома по адресу: 1-ый Самотечный пер., д. 17А подтверждается, что в обследованных помещениях подвала расположены инженерные коммуникации внутридомовых систем центрального отопления, холодного водоснабжения и внутренней канализации, с подводками к стоякам, запорной арматуры и ревизиями для прочистки на стояках канализации. Инженерные коммуникации внутридомовых систем обеспечивают отоплением, холодным водоснабжением и канализацией все квартиры жилого многоквартирного дома, расположенных над обследованными помещениями подвала. Существующие системы инженерного оборудования, расположенные в подвале необходимы для жизнеобеспечения жилого здания и являются объектом непрерывно связанным с системами жизнеобеспечения здания.

Согласно представленной в материалы дела выписки из протокола № 35/11 от 15.12.2011 г. заседании Межведомственной окружной комиссии были рассмотрены материалы комиссионного обследования нежилых подвальных помещений № I (ком. 1-5), № II (ком. 1-6) общей площадью 178,3 кв.м. (высота потолка 1,7 м – 2,3 м) в многоквартирном жилом доме по адресу: 1-ый Самотечный пер., д. 17а, по результатам которых было решено внести рекомендацию о целесообразности признания нежилых подвальных помещений № I (ком. 1-5), № II (ком. 1-6) общей площадью 178,3 кв.м. общим долевым имуществом собственников многоквартирного дома по адресу: 1-ый Самотечный пер., д. 17а.

Оценивая представленную в материалы дела письма ДИГМ в лице его полномочных органов, суд приходит к выводу, что ответчик не отрицает наличие признаков общего имущества спорных помещений и фактически выражает позицию по передаче спорных технических подвальных помещений в общую долевую собственность собственников многоквартирного дома, что подтверждается Решением МВК Префектуры ЦАО от 28.02.2011 г., МВК Департамента имущества города Москвы от 15.12.2011 г., ответа Департамента имущества города Москвы от 27.06.2012 г. № 21-21-3483, а также следует из самого факта рекомендаций обратиться в суд для заключения мирового соглашения, в частности из представленных в материалы дела письма № 11/29555 от 15.11.2011 г. и письма Префекта ЦАО г. Москвы руководителю Департамента имущества города Москвы от 05.12.2012 г. № ЦАО-07-13-2297/2 следует о просьбе дачи соответствующего поручения по заключению мирового соглашения и признании спорных помещений общим долевым имуществом собственников многоквартирного дома.

Суд также учитывает ходатайства ответчика по настоящему делу, об отложении судебного заседания 25.12.2012 г. с целью заключения мирового соглашения.

Согласно разъяснениям Конституционного Суда Российской Федерации, данным в Определении от 19.05.2009 г. №489-О-О, к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, не имеющие самостоятельного назначения.

Соответственно, если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, то есть общее имущество в многоквартирном доме, то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников.

Из части 1 статьи 36 ЖК РФ не следует, что помещение должно быть предназначено для обслуживания всех или нескольких помещений и иметь исключительно технический характер.

Иных критериев, в том числе критерия наличия иных полезных свойств у помещения, который используется в судебной практике для исключения нежилых помещений из состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, часть 1 статьи 36 ЖК РФ не содержит.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в Постановлении от 02.03.2010 г. №13391/09, с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.1991 г. 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 помещений, как относящихся, так и не относящихся к общей долевой собственности, определяется на дату приватизации первой квартиры в доме в зависимости от того, были ли эти помещения предназначены (учтены, сформированы) на тот момент для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома или использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда РФ, изложенной в Определении от 12.09.2011 г. N ВАС-10188/11, формированием самостоятельного объекта недвижимости является присвоение ему кадастрового номера.

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

Как следует из представленного в материалы дела договора передачи №012304-000406 от 19.10.1992 г. первая квартира в данном доме была приватизирована 19.10.1992 г.

Из представленных документов следует, что на дату приватизации первой квартиры в доме во всех помещениях подвала жилого дома по ул. 1-ый Самотечный пер., д. 17А, функционировали инженерные системы и оборудование, и из материалов дела усматривается, что спорные помещения были сформированы как самостоятельные объекты недвижимости после даты приватизации первой квартиры в данном доме 19.10.1992 г. и зарегистрированы в собственность города Москвы на помещение I (комнаты 1,3-5), помещение II (комнаты 1, 1а, 1б, 2-7), общей площадью 178,3 кв. м кадастровый номер 77-77-11/105/2009-891 право собственности г. Москвы зарегистрировано 18.06.2009 г. на основании выписки из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности г. Москвы от 13.05.2009 г., запись в реестре N 01-114293(000) от 24.12.2008 г., Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.91 г. № 3020-1, Постановления Московской городской думы от 20.05.1998 г. № 47.

Таким образом, на дату первой приватизации 19.10.1992 г. подвальные помещения №I и № II не были сформированы как самостоятельный объект недвижимости.

Довод ответчика о том, что Департаментом имущества города Москвы нежилые помещения площадью 129 кв.м. (подвал пом. II комн. 1, 2-7) по договору от 30.03.1992 г. № 0-607/92 были переданы в аренду Филиалу «Самотека» государственной страховой фирмы «СТИНВЕСТ», что по мнению ответчика, означает формирование и самостоятельное использование спорных помещений, не принимается судом, поскольку сдача в аренду помещений не исключает нахождение в них инженерных коммуникаций и оборудования, направленных на обслуживание всего дома, а

следовательно, не определяет их самостоятельного определения и отдельного использования.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ N 10/22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", 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. В свете чего, сам факт отнесения дома 17-А по 1-ому Самотечному пер., и расположенных в нем спорных помещений, не влечет безусловное возникновение права собственности ответчика на спорные помещения.

При этом, в материалах дела отсутствуют доказательства формирования спорных помещений как самостоятельных объектов недвижимости и присвоения им кадастровых номеров на дату приватизации первой квартиры в доме.

Федеральный закон N 122-ФЗ от 21.07.1997 г. предусматривает, что государственная регистрация права на жилое и нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно является государственной регистрацией связанного с ним права долевой собственности на общее имущество.

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 г. N 64 и Определением ВАС РФ от 21.10.2009 г. N ВАС-12537/09, разъяснено, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона, вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в Определении от 12.09.2011 г. N ВАС-10188/1, согласие на принятие в собственность и принятие на себя бремени расходов по содержанию общего долевого имущества предусматривается при приватизации или приобретении в собственность ранее приватизированных помещений. Отказ от права общей долевой собственности в данном случае законом не предусмотрен.

Таким образом, из представленных в материалы дела документов, следует, что подвальные помещения № I, II имеют техническое назначение.

Документами, представленными в материалы дела, подтверждается, что собственники помещений данного дома фактически владеют спорными помещениями подвала, используют их в целях, связанных с обслуживанием дома и несут расходы по их содержанию и ремонту.

При таких обстоятельствах, оснований для отказа в удовлетворении в данной части заявленных требований у суда не имеется.

В части требования о прекращении права собственности города Москвы на указанные нежилые подвальные помещения площадью 178,3 кв.м.: пом. I (ком. 1, 3-5), пом. II (ком. 1, 1а, 1б, 2-7) кадастровый № 77-77-11/105/2009-891, суд считает правомерным отказать, поскольку данное требование может касаться только прекращения права на недвижимое имущество, которое существовало у ответчика, но по основаниям, установленным законом, прекратилось. В данном случае судом установлено, что право собственности города Москвы на спорное помещение не имелось.

В соответствии со статьей 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обращение с иском - это способ защиты своего субъективного права, средство восстановления нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами, а также иными способами, предусмотренными законом.

При этом под способами защиты нарушенных или оспоренных гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного

характера, посредством которых производится восстановление нарушенных или оспоренных прав.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее по тексту - Закон о регистрации), государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Обращаясь с иском о прекращение права собственности ответчика на спорный объект, истец не обосновал возможность восстановления его нарушенных прав выбранным способом защиты. Оспаривание прекращения зарегистрированного права на недвижимое имущество возможно лишь с использованием установленных гражданским законодательством способов защиты нарушенного права, применяемых с учетом характера и последствий соответствующего правонарушения.

Ни Гражданским кодексом Российской Федерации, ни Законом о государственной регистрации прав, ни другими федеральными законами не предусмотрено такого способа защиты нарушенных прав как восстановление положения, существовавшего до нарушения права, путем прекращения зарегистрированного права собственности и аннулирования соответствующих записей в ЕГРП.

В соответствии со ст. 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории РФ. Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях.

Таким образом, принятое судом решение является основанием для внесения записи ЕГРП для регистрации права общей долевой собственности собственников дома в порядке ст.ст. 20, 28 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

При изложенных обстоятельствах, в удовлетворении требования о прекращении права собственности города Москвы на спорные помещения, суд считает правомерным отказать.

Госпошлина распределяется судом в порядке ст. 110 АПК РФ, с учетом положений ст. 333.37 НК РФ.

На основании ст.ст. 10, 11, 12, 290, 291 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 49, 51, 64, 65, 110, 163, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд,

РЕШИЛ:

Признать право общей долевой собственности собственников многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, 1-ый Самотечный пер., д. 17А на нежилое помещение площадью 178,3 кв.м. (помещение I ком. 1, 3,4,5, помещение II ком. 1, 1а, 1б, 2,3,4,5,6,7 кадастровый номер 77-77-11/105/2009-891)

Возвратить Товариществу собственников жилья «ЖУРГАЗ» расходы по уплате госпошлины в сумме 4.000 (четыре тысячи) рублей из дохода федерального бюджета.

В удовлетворении требования о прекращении права собственности г. Москвы на нежилое помещение площадью 178,3 кв.м.: помещение I (комнаты 1, 3-5), помещение II (комнаты 1, 1а, 1б, 2-7) кадастровый номер 77-77-11/105/2009-891 отказать.

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