

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

«29» июля 2013 г.

г.Кострома

Димитровский районный суд г.Костромы в составе председательствующего судьи Карелина С.А., при секретаре Н.И.Киселевой, с участием истца Г.Н.Филатовой, представителя ответчика В.А.Рыжова, третьих лиц Г.З.Шараповой, В.В.Некрасова, Е.А.Боженовой, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Филатовой Галины Николаевны к администрации г.Костромы в лице управления территориального планирования, городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества о признании права общей долевой собственности, погашении записи в ЕГРП,

**У С Т А Н О В И Л:**

Г.Н.Филатова обратилась в суд с иском к администрации г.Костромы в лице управления территориального планирования, городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества администрации г.Костромы и просила признать нежилое помещение № 217, общей площадью 71,9 кв.м, находящееся по адресу: г.Кострома, ул. Юрия Беленогова, д.17, общей долевой собственностью собственников данного дома, а также признать недействительным право муниципальной собственности на указанное нежилое помещение. Требования мотивировала тем, что она является собственником квартиры № 211 многоквартирного дома (МКД), находящегося по адресу: г.Кострома, ул. Юрия Беленогова, д.17, председателем Совета МКД. Нежилое помещение расположено в цокольном этаже МКД, является муниципальной собственностью, что зарегистрировано в ЕГРП. Однако, данное имущество обладает всеми признаками общего имущества – в подвале имеются внутренние инженерные коммуникационные сети, механическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения. Для эксплуатации и контроля инженерных коммуникаций и оборудования, находящегося в помещении, требуется постоянный и открытый доступ к ним, в нежилом помещении расположена насосная, обслуживающая все жилые помещения МКД. Нежилое помещение является неотъемлемым конструктивным элементом всего здания, что подтверждается планом подвального помещения.

В ходе судебного разбирательства истец требования уточнил и просил, наряду с признанием части нежилого помещения (комн. №№ 1,2,5-12) общей долевой собственностью собственников дома, погасить запись в ЕГРП о праве муниципальной собственности на указанное нежилое помещение.

Судом к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены все собственники помещений МКД и Управление Росреестра по Костромской области.

В судебном заседании Г.Н.Филатова уточненные иски требования поддержала, пояснив, что после отнесения нежилого помещения к муниципальной собственности оно было сдано в аренду, в нем размещался магазин, затем охранный пункт. В настоящее время достаточно длительный период помещение пустует. Ранее, когда помещение занимало охранный пункт, оно даже отключало насос, поскольку им было шумно, что нарушало права всех жителей. Комиссия администрации установила, что помещение отвечает всем признакам общего имущества.

Прибывшие в судебное заседание собственники жилых помещений МКД Г.З.Шарапова, В.В.Некрасов, Е.А.Боженова считали требования подлежащими удовлетворению, равно как и представитель третьего лица – осуществляющего управление МКД ООО «Заволжье» О.А.Васильева.

Представитель ответчика по доверенности В.А.Рыжов иск не признал, пояснив, что право собственности муниципального образования зарегистрировано в Управлении Росреестра по Костромской области в установленном порядке.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Состав общего имущества в многоквартирном доме определен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 (далее - Правила).

Согласно пп. "а" п. 2 названных Правил 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 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).

Как видно из материалов дела нежилое помещение № 217 расположено в цокольном этаже литера А многоквартирного жилого дома по адресу: г.Кострома, ул.Беленогова Юрия, д.17.

По комнатам указанного помещения проходят трубопроводы ХВС, трубы канализации, в них размещены стояки отопления, водопроводные стояки, в комнатах 3 и 4 находится насос, ввод ХВС, вентиль ХВС.

Как видно из ответа председателю совета МКД Филатовой Г.Н., подписанного первым заместителем главы администрации г.Костромы О.В.Болоховец, комиссия по выявлению объектов муниципальной собственности города Костромы, отвечающих признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, на заседании, состоявшемся 01 марта 2013 года, пришла к выводу, что указанное помещение отвечает признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, как видно из копий дела правоустанавливающих документов, представленных Управлением Росреестра по Костромской области, 28.08.2012 зарегистрировано право собственности муниципального образования г/о г.Кострома на часть нежилого помещения № 217 (комн. №№ 1,2, 5-12), общей площадью 71,9 кв.м, расположенного в цокольном этаже многоквартирного дома № 17 по ул.Беленогова Юрия в г.Костроме с условным номером № 44:27:00:00000:1-149:0217, на основании решения малого совета народных депутатов № 120 от 16.07.1992, приказа Комитета по управлению

имуществом № 85 от 29.04.1993, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) произведена запись регистрации № 44-01.27-118.2002-50 от 28.08.2002.

Из материалов дела правоустанавливающих документов также усматривается, что в ЕГРП сделана запись об обременении в виде аренды, но из договора аренды от 23.05.2002 № 278208 видно, что смена собственника не является основанием для расторжения договора, а срок его действия истек и он считается прекращенным.

При таких обстоятельствах требования истца о признании права общей долевой собственности на часть спорного нежилого помещения подлежит удовлетворению, а запись в ЕГРП на основании п.17 Правил ведения ЕГРП, утвержденных постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 129 подлежит погашению.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ,

**Р Е Ш И Л:**

Исковые требования удовлетворить.

Признать право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома № 17 по ул.Беленогова Юрия в г.Костроме на часть нежилого помещения № 217 (комн. №№ 1,2, 5-12), общей площадью 71,9 кв.м, расположенного в цокольном этаже многоквартирного дома № 17 по ул.Беленогова Юрия в г.Костроме.

Погасить в ЕГРП запись о регистрации права собственности на указанный объект недвижимости за муниципальным образование г.Кострома (№ 44-01.27-118.2002-50).

Решение может быть обжаловано в Костромской областной суд через Димитровский районный суд г.Костромы в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья



С.А.Карелин