

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

15 января 2015 года

г. Кострома

Свердловский районный суд г. Костромы в составе: судьи Суховой Е.В., при секретаре Ушакова К.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Муниципального образования городской округ город Кострома в лице Управления территориального планирования, городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества Администрации г. Костромы к Администрации г. Костромы, Кукушкиной Ирине Николаевне, Воронину Владимиру Павловичу, Гайфудиновой Карине Рауфовне, Работько Дмитрию Николаевичу, Работько Надежде Евгеньевне, Сироткиной Анне Ивановне, Алексеевой Елене Александровне, Алексееву Максиму Сергеевичу, Мозгуновой Наталье Александровне, Каравайковой Валентине Евгеньевне, Свистунову Алексею Петровичу, Свистуновой Ольге Ивановне, Свистунову Роману Алексеевичу, Шаланину Константину Витальевичу, Шаланиной Любови Юрьевне, Шаланину Андрею Константиновичу, Шаланину Илье Константиновичу, Морозовой Елене Александровне, Полякову Александру Валентиновичу, Персидской Елене Львовне, Петровой Светлане Анатольевне, Галактионовой Альбине Ивановне, Галактионову Алексею Анатольевичу, Евдокимовой Светлане Владиславовне, Иванову Владимиру Васильевичу, Давыдовой Светлане Юрьевне, Трофимову Николаю Леонидовичу, Сексарову Владимиру Леонидовичу, Новикову Сергею Петровичу, Орлову Геннадию Викторовичу, Сияковой Валентине Дмитриевне, Чагину Леониду Игоревичу, Чагиной Елене Леонидовне, Смирновой Александре Васильевне, Калининной Анне Юрьевне, Калинин Витору Андреевичу, Калининной Диане Юрьевне, Проворовой Татьяне Алексеевне, Комогоровой Юлии Олеговне, Евдокимовой Александре Николаевне, Шошиной Ольге Ивановне, Околита Виктории Игоревне, Зиброву Константину Васильевичу, Зибровой Галине Владимировне, Зиброву Антону Константиновичу, Смирновой Тамаре Анатольевне, Токареву Михаилу Руфовичу, Жолобовой Людмиле Васильевне, Георгиевой Людмиле Алексеевне, Георгиеву Денису Юрьевичу, Зиминной Наталье Юрьевне, Саломатову Анатолию Леонидовичу, Чиркиной Наталье Николаевне, Орловой Вере Николаевне, Киселевой Юлии Сергеевне, Околите Петру Ивановичу, Околита Екатерине Петровне, Шишовой Елизавете Павловне, Майоровой Юлии Евгеньевне, Красовой Ирине Игоревне, Смирновой Галине Борисовне, Смирновой Ольге Александровне, Карамзину Олегу Владимировичу, Ромашову Александру Сергеевичу, Ромашовой Любови Геннадьевне, Арванитакки Ирине Анатольевне, Бондареву Анатолию Николаевичу, Мастаковой Елене Николаевне, Воздуховой Ольге Васильевне, Панченко Ростиславу Юрьевичу, Панченко Андрею Ростиславовичу, Панченко Ольге Владимировне, Субботиной Людмиле Алексеевне, Субботину Владимиру Георгиевичу, Поправкину Юрию Михайловичу, Поправкиной Клавдии Васильевне, Кошелевой Ирине Юрьевне, Кошелеву Алексею Александровичу, Качанюку Александру Николаевичу, Лукину Валерию Владимировичу, Сучковой Наталье Павловне, Смирновой Татьяне Юрьевне, действующей в том числе в интересах Смирнова Михаила Сергеевича, Ивановой Галине Николаевне, Кирпичник Зинанде Сильвейстровне, Кирпичнику Владимиру Анатольевичу, Кирпичнику Анатолию Григорьевичу, Кирпичнику Сергею Анатольевичу, Карамышевой Марине Сергеевне, Воробьеву Виктору Петровичу, Мясоедовой Татьяне Викторовне, Виноградовой Ольге Викторовне, Токареву Олегу Дмитриевичу, Гусевой Татьяне Юрьевне, Теселкиной Ольге Петровне, Ушаковой Дарье Александровне, Ушаковой Вере Владимировне, Долиной Людмиле Михайловне, Долину Василию Станиславовичу, Скороходовой Галине Михайловне, Хохловой Людмиле Анатольевне, Макарову Александру Владимировичу, Борзовой Марине Владимировне, Борзову Ивану Александровичу, Семеновой Нине Станиславовне, Семенову Петру Алексеевичу, Семенову Павлу Петровичу, Шищенко Марие Валентиновне, Солдатову Андрею Ивановичу, Солдатовой Ирине Юрьевне,

Скрябиной Алене Евгеньевне, Токаревой Галине Александровне, Сухановой Наталье Вячеславовне, Смирнову Михаилу Александровичу, Тихомировой Анне Александровне, Бединой Анастасии Георгиевне, Бедину Сергею Юрьевичу, действующего в том числе в интересах несовершеннолетних Бедина Егора Сергеевича, Бедина Александра Сергеевича, Веселовой Нине Николаевне, Луговской Ирине Игоревне, Закутиной Ирине Анатольевне, Волгиной Маргарите Александровне, Горяиновой Елене Владимировне, Гаряиновой Ирине Вячеславовне, Калининной Тамаре Петровне, Бубновой Надежде Александровне, Бубнову Владимиру Геннадьевичу о прекращении права собственности на нежилое помещение, признании нежилого помещения общим имуществом собственников многоквартирного дома пропорционально площади принадлежащих им помещений

УСТАНОВИЛ:

Муниципальное образование городской округ г. Кострома в лице Управления территориального планирования, городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества обратилось в суд с искомвым заявлением к Семенову П.П. с требованием о прекращении права собственности на нежилое помещение №109, расположенное на первом этаже жилого дома по адресу: г. Кострома, ул. Свердлова, дом 127, погашении записи в ЕГРП, признании права собственности на это помещение за собственниками помещений в многоквартирном доме 127 по ул. Свердлова города Костромы, и признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащих им помещений.

Иск мотивирован тем, что нежилое помещение № 109 общей площадью 32,6 кв.м., расположенное на первом этаже многоквартирного дома по адресу: город Кострома, улица Свердлова, дом 127, принадлежит муниципальному образованию городской округ город Кострома на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 44- АБ №212515 от 23 июня 2008 года. Заключением экспертного совета по результатам визуального обследования нежилого помещения от 24.02.2014 установлено, что нежилое помещение №109 в многоквартирном жилом доме №127 по улице Свердлова при строительстве дома проектировалось как лифтерная диспетчерская. Актом комиссии от 05 марта 2014 года вышеуказанное нежилое помещение признано соответствующим признакам, предъявляемым к общему имуществу собственников многоквартирного дома, в соответствии с законодательством РФ. В собственности муниципального образования город Кострома находятся квартиры №№ 11,13,75,91,106 в указанном жилом доме. Решением собрания собственников многоквартирного жилого дома №127 по ул. Свердлова от 24 января 2014 года председателем совета дома избран ответчик Семенов П.П. Свои исковые требования истец основывал на нормах ЖК РФ, ГК РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491, судебной практике.

В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя истца, уточнившего исковые требования, предъявив их к собственникам помещений многоквартирного дома 127 по ул. Свердлова г. Костромы привлечены Администрация г. Костромы, Кукушкина И.Н., Воронин В.П., Гайфудинова К.Р., Работько Д.Н., Работько Н.Е., Сироткина А.И., Алексеева Е.А., Алексеев М.С., Мозгунова Н.А., Каравайкова В.Е., Свистунов А.П., Свистунова О.И., Свистунов Р.А., Шаланин К.В., Шаланина Л.Ю., Шаланин А.К., Шаланин И.К., Морозова Е.А., Поляков А.В., Персидская Е.Л., Петрова С.А., Галактионова А.И., Галактионов А.А., Евдокимова С.В., Иванов В.В., Давыдова С.Ю., Трофимов Н.Л., Сексаров В.Л., Новиков С.П., Орлов Г.В., Сиякова В.Д., Чагин Л.И., Чагина Е.Л., Смирнова А.В., Калинин А.Ю., Калинин В.А., Калинин Д.Ю., Проворовой Т.А., Комогорова Ю.О., Евдокимова А.Н., Шошина О.И., Околита В.И., Зибров К.В., Зиброва Г.В., Зибров А.К., Смирнова Т.А., Токарев М.Р., Жолобова Л.В., Георгиева Л.А., Георгиев Д.Ю., Зиминова Н.Ю., Саломатов А.Л., Чиркина Н.Н., Орлова В.Н., Киселева

Ю.С., Околита П.И., Околита Е.П., Шишова Е.П., Майорова Ю.Е., Краева И.И., Смирнова Г.Б., Смирнова О.А., Карамзин О.В., Ромашов А.С., Ромашова Л.Г., Арвантаки И.А., Бондарев А.Н., Мастакова Е.Н., Воздухова О.В., Панченко Р.Ю., Панченко А.Р., Панченко О.В., Субботина Л.А., Субботин В.Г., Поправкин Ю.М., Поправкина К.В., Кошелева И.Ю., Кошелев А.А., Качанюк А.Н., Лукин В.В., Сучкова Н.П., Смирнова Т.Ю., действующая в том числе в интересах несовершеннолетнего Смирнова М.С., Иванова Г.Н., Кирпичник З.С., Кирпичник В.А., Кирпичник А.Г., Кирпичник С.А., Карамышева М.С., Воробьев В.П., Мясоедова Т.В., Виноградова О.В., Токарев О.Д., Гусева Т.Ю., Теселкина О.П., Ушакова Д.А., Ушакова В.В., Долина Л.М., Долин В.С., Скороходова Г.М., Хохлова Л.А., Макаров А.В., Борзова М.В., Борзов И.А., Семенова Н.С., Семенов П.А., Семенов П.П., Шищенко М.В., Солдатов А.И., Солдатова И.Ю., Скрабина А.Е., Токарева Г.А., Суханова Н.В., Смирнов М.А., Тихомирова А.А., Бедина А.Г., Бедин С.Ю., действующий, в том числе, в интересах несовершеннолетних Бедина Е.С., Бедина А.С., Веселова Н.Н., Луговская И.И., Закутина И.А., Волгина М.М., Горяинова Е.В., Гаряинова И.В., Калинина Т.П., Бубнова Н.А., Бубнов В.Г.

В судебном заседании представитель истца не участвовал, направил ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, уточненные требования поддержал.

Ответчики Семенов П.П., Чиркина Н.Н., Воробьев В.П. искивые требования считали подлежащими удовлетворению в полном объеме, остальные собственники помещений в доме 127 по ул. Свердлова г. Костромы привлеченные как соответчики, уведомленные о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились.

Представитель Управления Росреестра по Костромской области в судебное заседание не направлен, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом.

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

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения 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, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами.

В соответствии со ст. 244 ГК РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам и юридическим лицам. Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Общая собственность наступает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до принятия Федерального закона от 04.06.2011 г. N 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" и не противоречащей новой редакции той же статьи, 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.

Технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование прямо отнесены законом к общему имуществу многоквартирного дома как предназначенные для обслуживания иных помещений в многоквартирном доме, вследствие чего не являются самостоятельным объектом права и, согласно статье 135 ГК РФ, как принадлежность всегда следуют судьбе главных вещей - квартир и нежилых помещений в доме, являющихся объектами самостоятельных прав.

Механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, расположенное как за пределами, так и внутри помещений, находится в общей долевой собственности всех собственников жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме. Соответственно, если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, т.е. 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.

Те же признаки названного имущества отмечены в пункте 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Из ч. 1 ст. 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 полезных свойств у помещения, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ не содержит.

Право общей долевой собственности на общее имущество возникает у собственников помещений в многоквартирном доме в силу закона, не зависит от его регистрации, а зарегистрированное право собственности любых других лиц, в том числе и право муниципальной собственности, подтверждаемое включением в реестр муниципальной собственности, может быть оспорено и признано недействительным при доказанности того, что спорное помещение, в силу закона являющееся объектом права общей долевой собственности собственников помещением в многоквартирном доме, незаконно передано в собственность отдельного лица (лиц).

Если 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 требования истца как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Таким образом, определяющим критерием для установления правового статуса спорного помещения многоквартирного дома является его назначение, но не само по себе наличие у него иных полезных свойств, позволяющих приспособить его (его отдельную часть) для самостоятельного использования.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права 44- АБ №212515 от 23 июня 2008 года на основании решения малого Совета Костромского областного Совета народных депутатов № 120 от 16.07.1992 муниципальному образованию городской округ г. Кострома на праве собственности принадлежит нежилое помещение, общая площадь :32,6 кв.м., инв № 1-11834, лит. А, расположенное по адресу: Костромская область, город Кострома, улица Свердлова, дом 127, нежилое помещение № 109., о чем в ЕГРП 23.06.2008 сделана запись регистрации № 44-44-01/088/2008-368.

Согласно техническому паспорту по состоянию на 1984 год на жилой дом №127 по ул. Свердлова города Костромы спорное помещение является лифтерной.

Заключением экспертного совета по результатам визуального обследования нежилого помещения от 24.02.2014 установлено: нежилое помещение №109 в многоквартирном жилом доме №127 по улице Свердлова при строительстве дома проектировалось как лифтерная диспетчерская.

Актом комиссии по выявлению объектов муниципальной собственности г. Костромы, отвечающих признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденном первым заместителем Главы Администрации г. Костромы 05 марта 2014 года, вышеуказанное нежилое помещение признано соответствующим признакам, предъявляемым к общему имуществу собственников многоквартирного дома, в соответствии с законодательством РФ.

Из материалов дела следует, что первоначально спорное нежилое помещения с в здании являлось местом общего пользования и предназначались для обслуживания здания в целом либо для обслуживания и использования более чем одного помещения в здании.

Доказательств подтверждающих факт возникновения спорного помещения в качестве помещения с самостоятельным целевым назначением (реконструкция, строительство) ответчиками не представлено.

На основании установленных обстоятельств суд приходит к выводу о принадлежности спорного помещения к общему имуществу здания, на которое распространяется установленный законодательством режим общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии со ст. 38 ЖК РФ при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Факт государственной регистрации права муниципальной собственности на общие помещения в здании сам по себе не исключает фактического возникновения права общей долевой собственности на спорное имущество.

В соответствии с п. 1 ст. 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Статьей 210 ГК РФ установлено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В силу ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

В соответствии со статьей 3 Гражданского процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В соответствии со статьей 15 Бюджетного кодекса РФ каждое муниципальное образование имеет собственный бюджет.

Бюджет муниципального образования (местный бюджет) предназначен для исполнения расходных обязательств муниципального образования.

Использование органами местного самоуправления иных форм образования и расходования денежных средств для исполнения расходных обязательств муниципальных образований не допускается.

Суд находит обоснованными доводы истца, что собственники помещений имеют право пользоваться общим имуществом и должны нести расходы на его содержание, соразмерные своей доле участия. Муниципальное образование городской округ г. Кострома несет необоснованные расходы по содержанию имущества, которое в силу закона является общей долевой собственностью собственников помещений в нежилом здании.

Доли собственников помещений в указанном праве общей долевой собственности на общее имущество здания определяются, исходя из положений ст. 37 ЖК РФ, пропорционально размеру общей площади принадлежащих собственникам помещений.

В целях обеспечения использования общего имущества здания с учетом особенностей его правового режима и восстановления нарушенных прав истца суд считает необходимым удовлетворить искивые требования, прекратив право собственности муниципального образования городской округ г. Кострома на спорное помещение с погашением соответствующей записи в ЕГРП, и признать данные помещения общим имуществом собственников помещений в здании с определением доли в праве каждого собственника пропорционально площади принадлежащих ему помещений.

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

РЕШИЛ:

1. Исковые требования Муниципального образования городской округ город Кострома в лице Управления территориального планирования, городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества Администрации г. Костромы к собственникам помещений в доме 127 по улице Свердлова города Костромы о прекращении права собственности на нежилое помещение, признании права на нежилое помещение общим имуществом собственников многоквартирного дома пропорционально площади принадлежащих им помещений удовлетворить.

2. Прекратить право собственности Муниципального образования городской округ город Кострома на нежилое помещение №109 расположенное на первом этаже жилого дома, общая площадь: 32,6 кв.м., инв № 1-11834, лит. А, по адресу: Костромская область, город Кострома, улица Свердлова, дом 127.

3. Погасить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись №44-44-01/088/2008-368 от 23.06.2008. о государственной регистрации права собственности муниципального образования городской округ город Кострома.

4. Признать нежилое помещение №109, расположенное на первом этаже жилого дома, общая площадь: 32,6 кв.м., инв № 1-11834, лит. А, расположенное по адресу: Костромская область, город Кострома, улица Свердлова, дом 127, нежилое помещение № 109, общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Кострома, улица Свердлова, дом 127

5. Признать право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Кострома, улица Свердлова, дом 127 на общее имущество - нежилое помещение № 109, расположенное на первом этаже жилого дома, общая площадь: 32,6 кв.м., инв № 1-11834, лит. А, расположенное по адресу: Костромская область, город Кострома, улица Свердлова, дом 127, нежилое помещение № 109 - пропорционально площади принадлежащих им помещений.

Решение может быть обжаловано в Костромской областной суд через Свердловский районный суд г. Костромы в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья

копия верна:

Е.В. Сухова

