

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

03 декабря 2014 года

Долгопрудненский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Лапшиной И. А.,

при секретаре Тангамяне Р. С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Алферова Михаила Владимировича, Власова Андрея Юрьевича, Годаревой Елены Александровны к ООО «ТЕПЛОСЕРВИС», ОАО «ДУКС» о признании крышной котельной общим имуществом многоквартирного дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного, признании права каждого истца на долю в общей собственности на крышную котельную, применении последствий недействительности ничтожной сделки, прекращении права собственности ООО «ТОПЛОСЕРВИС» на крышную котельную, обязанности внести запись в ЕГРП,

УСТАНОВИЛ:

Алферов М. В., Власов А. Ю., Годарева Е. А. обратились к ООО «ТЕПЛОСЕРВИС», ОАО «ДУКС» с иском о признании крышной котельной общим имуществом многоквартирного дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного, признании права каждого истца на долю в общей собственности на крышную котельную, применении последствий недействительности ничтожной сделки, прекращении права собственности ООО «ТОПЛОСЕРВИС» на крышную котельную, обязанности внести запись в ЕГРП.

Истцы в судебное заседание явились и показали, что в силу ст. 36 ЖК РФ, истцы, как собственники многоквартирного жилого дома № 3, находящегося по адресу: М. О., г. Долгопрудный, Новый бульвар, имеют право на общее имущество в виде котельной, находящейся на крыше данного дома. В настоящее время данное недвижимое имущество – общее имущество дома – находится в собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС», что является нарушением действующего законодательства. В связи с изложенным, Алферов М. В., Власов А. Ю. и Годарева Е. А. просят суд: признать крышную котельную общим имуществом многоквартирного дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного, признать право каждого истца на долю в общей собственности на крышную котельную, применить последствий недействительности ничтожной сделки, прекратить права собственности ООО «ТОПЛОСЕРВИС» на крышную котельную, обязать внести запись в ЕГРП (л. д. 3-7).

Представитель ответчика - ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» - в судебное заседание явилась (л. д. 68), с предъявленными исковыми требованиями не согласилась и показала, что котельная находится в собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» на законных основаниях: на основании договора купли-продажи с ОАО «ДУКС». Оплата по договору внесена еще до приемки дома в эксплуатацию (по предварительному договору). Право собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» на данный объект зарегистрировано в ЕГРП. Ответственность за содержание и ремонт данной котельной лежит на ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» (организацией, специализирующейся на оказание услуг данного вида), нареканий по этому поводу

не имеется. По мнению представителя ответчика, газовая котельная к общему имуществу многоквартирного дома не относится (л. д. 217-218).

Представитель ответчика - ОАО «ДУКС» - в судебное заседание явилась, с предъявленными исковыми требованиями не согласилась, поддержав доводы представителя ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» (л. д. 105, 116-121).

Представитель 3 лица - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области - в судебное заседание не явился, направил письменное ходатайство о рассмотрении дела в свое отсутствие, решение оставляет на усмотрение суда (л. д. 106).

Представитель 3 лица - управляющей компании ООО «Стройжилинвест-эксплуатация» (л. д. 193-194) - в судебное заседание явились, с предъявленными требованиями не согласились, пояснив, что крышная котельная должна остаться в собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС»: данная организация является специализированной и занимается обслуживанием именно таких объектов (л. д. 233-234).

3 лицо Повитков О. Ю. - собственник помещения в дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного - в судебное заседание явился, с предъявленными требованиями истцов не согласился: полагает, что крышная котельная должна остаться в собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» (л. д. 195-197).

3 лицо - Сипкова И. М. - собственник помещения в дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного - в судебное заседание явилась, с предъявленными требованиями истцов не согласилась: полагает, что крышная котельная должна остаться в собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» (л. д. 198-200).

Представитель 3 лиц - собственников помещений в дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного Калинова А. М., Хорунженко Л. Г., Воробеля Т. В. - в судебное заседание явился, с предъявленными требованиями истцов не согласился: полагает, что крышная котельная должна остаться в собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» (л. д. 201-212).

Выслушав истцов, представителей ответчиков, 3 лиц и их представителей, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что предъявленные исковые требования подлежат удовлетворению частично.

18 марта 2010 г. между ООО «ГК «ОРК» и ОАО «ДУКС» был заключен инвестиционный договор на осуществление застройки земельного участка, расположенного по адресу: М. О., г. Долгопрудный, Новый бульвар, предметом которого является объединений инвестиционных усилий сторон для реализации инвестиционного проекта по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию инвестиционного объекта на земельном участке, площадью 31498 кв. м, расположенном по адресу: М. О., г. Долгопрудный, ул. Дирижабельная, д. 1 (л. д. 136-146, 168).

25 мая 2010 г. между ОАО «ДУКС» и ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» был заключен предварительный договор купли-продажи № НП-8-27/2010, в соответствии с которым, стороны обязуются в будущем заключить договор купли-продажи нежилого помещения № 8, площадью 63,8 кв. м, стоимостью 638 000 руб. (л. д. 160-160-165).

28 декабря 2011 г. между сторонами был подписан окончательный протокол распределения помещений по инвестиционному договору, в соответствии с

которым за ОАО «ДУКС» закреплены помещения, в том числе нежилое помещение № 8 (крышная котельная), площадью 63,8 кв. м (л. д. 131-135).

10 января 2012 г. подписано разрешение на ввод объекта – жилого дома, находящегося по адресу: М. О., г. Долгопрудный, Новый бульвар, д. 3 - в эксплуатацию (л. д. 165-167).

11 января 2012 г. между сторонами был подписан акт о частичных результатах реализации инвестиционного проекта, в соответствии с которым, права на все квартиры и нежилые помещения закреплены за сторонами, согласно протоколу распределения помещений по инвестиционному договору (л. д. 157-159).

24 января 2012 г. между ОАО «ДУКС» и ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» был заключен договор купли-продажи нежилого помещения, в соответствии с которым продавец (ОАО «ДУКС») продал, а покупатель (ООО «ТЕПЛОСЕРВИС») купил принадлежащее продавцу на праве собственности нежилое помещение № 8, площадью 63,8 кв. м, расположенное на крыше дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного (л. д. 82-85, 97-98).

В настоящее время собственники жилого дома (трое истцов по делу), расположенного по адресу: М. О., г. Долгопрудный, Новый бульвар, д. 3, обратились в суд с иском признания крышной котельной общим имуществом многоквартирного дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного, о признании права каждого истца на долю в общей собственности на крышную котельную, о применении последствий недействительности ничтожной сделки, о прекращении права собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» на крышную котельную, об обязанности внести запись в ЕГРП.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Споры об отнесении того или иного имущества к общему имуществу многоквартирного дома, а также о правах на данное имущество подлежат рассмотрению в суде по иску заинтересованного лица. Исходя из положений ст. ст. 36, 37 ЖК РФ, ст. ст. 247, 301, 304 ГК РФ, суд считает, что у истцов, как собственников квартир в многоквартирном доме, имеется право на обращение с настоящим иском, при этом никакого уполномочия от иных собственников помещений в данном доме на предъявление иска и подачу его в суд не требуется.

Изучив все представленные доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему:

в соответствии со ст. 289 ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Согласно ст. 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 (п. 1).

Частью 1 ст. 36 ЖК РФ предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, 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).

В пункте 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, указано, 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), крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в определении от 19.05.2009 г. № 489-О-О, к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено только имущество, отвечающее закрепленным в этих законоположениях юридическим признакам: во-первых, это нежилые помещения, которые не являются частями квартир и которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме (речь идет, в частности, о таких помещениях, как лестничные площадки, лифты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование), во-вторых, это крыши и ограждающие конструкции, в-третьих, это находящееся в данном доме оборудование - механическое, электрическое, санитарно-техническое, расположенное как за пределами, так и внутри помещений. Указанное имущество 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.

Суд полагает, что спорное нежилое помещение № 8 (крышная котельная) отвечает всем признакам общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме. При этом суд учитывает, что это данное нежилое помещение предназначено исключительно для обслуживания дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного в качестве источника теплоснабжения, горячего водоснабжения, и в нем расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений дома. Котельная как часть жилого дома, обеспечивающая доступ к инженерным коммуникациям жилых помещений, не предназначена для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома (что не оспаривается лицами, участвующими в деле). Следовательно, спорное нежилое помещение № 8 (котельная) обладает признаками, характерными для общих помещений многоквартирного дома.

Как указано выше, спорный объект недвижимого имущества является котельной, построенной на земельном участке, выделенном для строительства многоквартирного дома, и на его строительство как на самостоятельный объект недвижимости отдельное разрешение не выдавалось.

Исходя из положений ст. ст. 289, 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, п. 2 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» N 491, суд приходит к выводу, что нежилое помещение № 8 (котельная) является частью общего имущества многоквартирного дома, истцы как собственники квартир в вышеуказанном жилом доме имеют вещные права на это нежилое помещение именно в силу закона, в связи с чем ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» неправомерно владеет им, а потому в силу закона котельная не могло находиться сначала в собственности застройщика дома (ОАО «ДУКС»), а затем – в собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС». При это, наличие зарегистрированного права собственности на спорное помещение № 8 не может быть основанием для отказа в иске, поскольку право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме в силу закона, вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Доводы представителей ответчиков о том, что нежилое помещение № 8 не может быть отнесено к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, суд находит основанными на ошибочном толковании закона. Право на пользование общим имуществом собственников жилых помещений возникает с момента приобретения лицом права собственности на жилое помещение, но перемена собственника жилого помещения не свидетельствует о возможности переоформления доли в общем имуществе третьим лицам в силу требований ч. 2 ст. 290 ГК РФ, поэтому право собственности на соответствующую часть общего имущества не может принадлежать только одному лицу вне зависимости от его фактического использования либо оформления документов, поэтому сделки об отчуждении данного имущества не действительны в силу требований ст. 168 ГК РФ.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о возможности признания недействительным зарегистрированного права собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» на спорную котельную и признании недействительной государственной регистрации такого права.

Согласно положениям вышеприведенных правовых норм граждане, приобретая право собственности на квартиры в многоквартирном доме, в силу закона становятся собственниками общего имущества этого дома в долях,

пропорциональных общей площади принадлежащих им на праве собственности жилых помещений. Следовательно, право собственности на общее имущество в многоквартирном доме не может быть признано за одним лицом (в данном случае ОАО «ДУКС»), поскольку тем самым будут нарушены перечисленные выше права собственников жилых помещений в этом доме. В связи с этим передача в собственность одному лицу права собственности на нежилые помещения многоквартирного дома, являющиеся общим имуществом, не может являться условием договора инвестирования строительства многоквартирного дома, так как оно не соответствует требованиям закона и влечет нарушение прав собственников расположенных в нем жилых помещений.

В силу закона, на основании ст. 36 ЖК РФ, собственникам наряду с принадлежащим им помещением, занимаемым под квартиру, априори принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома, в связи с чем, признавать право собственности на крышную котельную за истцами (одними из собственником многоквартирного дома), у суда оснований не имеется.

В пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

Учитывая вышеизложенное, а также Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» - принимая решение, суд в силу с ч. 1 ст. 196 ГПК РФ, определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. В этой связи ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению, по мнению суда, в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования (по налогу в силу ст. 1 ГПК РФ) - суд полагает необходимым:

- признать нежилое помещение № 8, площадью 63,8 кв. м, находящееся на крыше дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного Московской области (кадастровый номер 50:42:0000000:40322), общим имуществом многоквартирного дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного Московской области;

- прекратить право собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» (признав право отсутствующим) на нежилое помещение (крышную котельную) № 8, площадью 63,8 кв. м, находящееся на крыше дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного Московской области (кадастровый номер 50:42:0000000:40322);

- исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о регистрации права собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» на нежилое помещение № 8, площадью 63,8 кв. м, находящееся на крыше дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного Московской области (кадастровый номер 50:42:0000000:40322).

Суд обращает внимание истцов на тот факт, что в ходе рассмотрения дела им неоднократно предлагалось уточнить предъявленные исковые требования в части

прав ОАО «ДУКС», однако, каких-либо ходатайств Алферовым М. В., Власовым А. Ю. и Годаревой Е. А. заявлено не было.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Алферова Михаила Владимировича, Власова Андрея Юрьевича, Годаревой Елены Александровны к ООО «ТЕПЛОСЕРВИС», ОАО «ДУКС» о признании крышной котельной общим имуществом многоквартирного дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного, признании права каждого истца на долю в общей собственности на крышную котельную, применении последствий недействительности ничтожной сделки, прекращении права собственности ООО «ТОПЛОСЕРВИС» на крышную котельную, обязанности внести запись в ЕГРП, удовлетворить частично.

Признать нежилое помещение № 8, площадью 63,8 кв. м, находящееся на крыше дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного Московской области (кадастровый номер 50:42:0000000:40322), общим имуществом многоквартирного дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного Московской области.

Прекратить право собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» на нежилое помещение (крышную котельную) № 8, площадью 63,8 кв. м, находящееся на крыше дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного Московской области (кадастровый номер 50:42:0000000:40322).

Исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о регистрации права собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» на нежилое помещение № 8, площадью 63,8 кв. м, находящееся на крыше дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного Московской области (кадастровый номер 50:42:0000000:40322).

В удовлетворении остальной части исковых требований Алферову Михаилу Владимировичу, Власову Андрею Юрьевичу, Годаревой Елене Александровне отказать.

Решение может быть обжаловано в Московской областной суд через Долгопрудненский городской суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья

И. А. Лапшина

Решение в окончательной форме принято 29.12.2014 г.



И. А. Лапшина