

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**  
(резолютивная часть)

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:

председательствующего Красновой Н.В.,  
судей Асташкиной О.Г., Хрипунова М.И.,  
при секретаре Харламовой О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании от 08 июля 2015 года апелляционную жалобу представителя ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» на решение Долгопрудненского городского суда Московской области от 03 декабря 2014 года по делу по исковому заявлению 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 «ТЕПЛОСЕРВИС» на крышную котельную, обязанности внести запись в ЕГРП,

заслушав доклад судьи Асташкиной О.Г.,  
объяснения представителя ОАО «ДУКС» - Рожковой А.И.,  
представителя ООО «Теплосервис» - Крутышевой О.В.,  
руководствуясь ст.ст.199, 328 ГПК РФ, судебная коллегия

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

Решение Долгопрудненского городского суда Московской области от 03 декабря 2014 года отменить.

Постановить новое решение.

В удовлетворении исковых требований Алферову Михаилу Владимировичу, Власову Андрею Юрьевичу, Годаревой Елене Александровне 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 «ТЕПЛОСЕРВИС» на крышную котельную, обязанности внести запись в ЕГРП - ОТКАЗАТЬ.

Судья



## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:

председательствующего Красновой Н.В.,  
судей Асташкиной О.Г., Хрипунова М.И.,  
при секретаре Харламовой О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании от 08 июля 2015 года апелляционную жалобу представителя ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» на решение суда по делу по исковому заявлению 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 «ТЕПЛОСЕРВИС» на крышную котельную, обязанности внести запись в ЕГРП,

заслушав доклад судьи Асташкиной О.Г.,  
объяснения представителя ОАО «ДУКС» - Рожковой А.И.,  
представителя ООО «Теплосервис» - Крутышевой О.В.,

## УСТАНОВИЛА:

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

В обоснование иска указали, что они как собственники многоквартирного жилого дома № 3, находящегося по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Новый бульвар, имеют право на общее имущество в виде котельной, находящейся на крыше данного дома. В настоящее время, данное недвижимое имущество, относящееся к общему имуществу дома, находится в собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС», что является нарушением действующего законодательства, поэтому истцы обратились в суд, с вышеуказанными требованиями.

Судом в заседании истцы, заявленные требования поддержали.

Представитель ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» - в судебном заседании истца согласился и пояснил, что котельная

находится в собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» на законных основаниях.  
договора купли-продажи, заключенного 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. Газовая котельная к общему  
имуществу многоквартирного дома не относится. На эксплуатацию газовой  
котельной истцом получены соответствующие допуски.

Представитель ответчика ОАО «ДУКС» в судебное заседание явился, с  
предъявленными исковыми требованиями не согласился, поддержав доводы  
представителя ООО «ТЕПЛОСЕРВИС».

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.

Представитель 3 лица управляющей компании ООО «Стройжилинвест-  
эксплуатация» в судебном заседании, с предъявленными требованиями не  
согласился, пояснив, что крышная котельная должна остаться в  
собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС», данная организация является  
специализированной и занимается обслуживанием именно таких объектов.

3 лицо Повитков О. Ю. собственник помещения в дома № 3 по Новому  
бульвару г. Долгопрудного Московской области с предъявленными  
требованиями истцов не согласился, полагает, что крышная котельная  
должна остаться в собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС».

3 лицо - Сипкова И. М. собственник помещения в дома № 3 по Новому  
бульвару г. Долгопрудного Московской области, с предъявленными  
требованиями истцов не согласилась, полагает, что крышная котельная  
должна остаться в собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС».

Представитель 3 лиц - собственников помещений в дома № 3 по Новому  
бульвару г. Долгопрудного Московской области Калинова А.М.,  
Хорунженко Л.Г., Воробеля Т.В. с предъявленными требованиями истцов не  
согласился, полагает, что крышная котельная должна остаться в  
собственности ООО «ТЕПЛОСЕРВИС».

Решением Долгопрудненского городского суда Московской области от  
03 декабря 2014 года исковые требования удовлетворены частично, а именно  
суд признал нежилое помещение № 8, площадью 63,8 кв. м, находящееся на  
крыше дома № 3 по Новому бульвару г. Долгопрудного Московской области,  
общим имуществом многоквартирного дома № 3 по Новому бульвару г.  
Долгопрудного Московской области, прекратил право собственности ООО  
«ТЕПЛОСЕРВИС» на нежилое помещение (крышную котельную) и  
сведения о регистрации права собственности ООО

проект отменить в удовлетворении неких требований отказать.  
Выслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив законность и обоснованность обжалуемого решения в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ, исходя из доводов жалобы, судебная коллегия полагает, что решение суда подлежит отмене.

Судом первой инстанции установлено и подтверждается материалами дела, 18 марта 2010 года между ООО «ДУКС» и ОАО «ТЕПЛОСЕРВИС» был заключен инвестиционный договор на осуществление застройки земельного участка расположенного по адресу: МО, г. Долгопрудный, Новый бульвар, предметом которого является объединение инвестиционных усилий сторон для реализации инвестиционного проекта по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию инвестиционного объекта на земельном участке, площадью 31 498 кв.м., расположенном по адресу: МО., г. Долгопрудный, ул. Дирижабельная, д. 1.

25 мая 2010 года между ОАО «ДУКС» и ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» был заключен предварительный договор купли-продажи № ИП-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.

28 декабря 2011 года между сторонами был подписан акт распределения помещений по инвестиционному договору, в соответствии с которым за ОАО «ДУКС» закреплены помещения, в том числе нежилое помещение (крышная котельная), площадью 63,8 кв.м.

10 января 2012 года подписано разрешение на ввод объекта - жилого дома, находящегося по адресу: МО., г. Долгопрудный, Новый бульвар, д. 3 - в эксплуатацию.

11 января 2012 года 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.

24 января 2012 года 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 Московской области.

Частично удовлетворяя требования истцов, суд первой инстанции указал, что спорное нежилое помещение № 8 (крышная котельная) отвечает признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и предназначено исключительно для обслуживания дома № 3 по бульвару г. Долгопрудного в качестве источника теплоснабжения, и в нем расположено оборудование.

321

предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений дома. Кроме того, данный объект построен на земельном участке, выделенном для строительства многоквартирного дома, и на его строительство, как на самостоятельный объект недвижимости, отдельное разрешение не выдавалось, соответственно требования истцов являются законными и обоснованными.

С данными выводами суда первой инстанции судебная коллегия согласиться не может по следующим основаниям.

Согласно п. 1, 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Статьей 210 ГК РФ установлено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статьей 289 ГК РФ установлено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома, к которому согласно статьи 290 ГК РФ относятся: общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно части 1 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги (часть 2 статьи 154 ЖК РФ).

Состав общего имущества в многоквартирном доме определен нормами ЖК РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Согласно части 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, имеющие выходящие части квартир и предназначенные для обслуживания 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.

Пунктом 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме установлено, что состав общего имущества определяется: а) собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества; б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества; в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 3 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме установлено, что при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

ОАО «ДУКС» 18 марта 2010 года был заключен с ООО «ГК «ОРК» инвестиционный договор №7-кж на осуществление застройки земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Ул. Дирежабельная, д.1, по которому ОАО «ДУКС» при условии внесения Инвестиционного взноса для осуществления Инвестиционного проекта приобретает право собственности на квартиры, нежилые помещения, машиноместа, полезную площадь гаражей-стоянок, инженерные объекты. 28 декабря 2011 года согласно протоколу окончательного распределения помещений по инвестиционному договору № 7-кж ОАО «ДУКС» получило в пользование помещение №8 (крышную котельную), общей

перешло в собственность ООО «ТЕПЛОСЕРВИС», которое затем на основании договора купли-продажи

Доказательств того, что крышная котельная была принята управляющей компанией ООО «Стройжилсервис-эксплуатация», обслуживающей жилой многоквартирный дом в г. Долгопрудный, Новый бульвар, д.3, как общее имущество многоквартирного дома, материалы дела не содержат.

Кроме того, строительно-монтажные и пусконаладочные работы для обустройства крышной котельной, как индивидуального теплового пункта, произведены ответчиком за счет собственных средств

СНиП Ц-35-76 "Котельные установки" определено, что крышная котельная - котельная, располагаемая (размещаемая) на покрытии здания непосредственно или на специально устроенном основании над покрытием.

Из договора купли продажи заключенного между ООО «ДУКС» и ООО «ТЕПЛОСЕРВИС» 24.01.2012 следует, что продавец продал покупателю нежилое помещение № 8 расположенное на крыше дома 3 по ул. Новый бульвар г. Долгопрудный Московской области, таким образом, крышная котельная не является помещением, расположенным непосредственно в жилом доме.

На основании изложенного судебная коллегия не может согласиться с выводом суда первой инстанции и полагает, что в требовании истцам надлежит отказать, т.к. крышная котельная не отвечает признакам общего имущества многоквартирного дома и не входит в состав имущества, перечисленного в статье 36 ЖК РФ и пункте 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, решение суда нельзя признать законным и обоснованным, соответственно оно подлежит отмене.

руководствуясь ст.ст.199, 328 ГПК РФ, судебная коллегия

### ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Долгопрудненского городского суда Московской области от 03 декабря 2014 года отменить.

Постановить новое решение.

В удовлетворении исковых требований Алферову Михаилу Владимировичу, Власову Андрею Юрьевичу, Годаревой Елене Александровне 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 «ТЕПЛОСЕРВИС» на крышную котельную, обязанности внести запись в ЕГРП - ОТКАЗАТЬ.

Председательствующий