



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е
арбитражного суда первой инстанции

дело №А32-45646/2015

г. Краснодар

«07» марта 2018 года

Резолютивная часть решения объявлена 29 ноября 2017 года.

Решение суда в полном объеме изготовлено 07 марта 2018 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи А.Л. Назыкова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ж.Р. Алханашвили, рассмотрев в открытом судебном заседании дело №А32-45646/2015

по иску товарищества собственников недвижимости «Ландышева 12/8» (ОГРН 1152366008673 ИНН 2320233858)

к обществу с ограниченной ответственностью «Регион-Металл» (ОГРН 1026104026520 ИНН 6166037655) в лице конкурсного управляющего Епишевой Натальи Николаевны, Зубченко Ольге Пантелеевне

об аннулировании права собственности на нежилые помещения, признании права общей долевой собственности собственников квартир на нежилые подвальные помещения,

при участии третьих лиц без самостоятельных требований - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, общества с ограниченной ответственностью «Наш Дом», закрытого акционерного общества «САФИ», общества с ограниченной ответственностью «Южпроект», Литвиненко Алексея Викторовича, Чабанова Валерия Владимировича,

при участии в судебном заседании представителей ТСН «Ландышева 12/8» - Гречки А.Ю., Гречка Н.Ю. (по доверенности от 11.01.2017), конкурсного управляющего ООО «Регион-Металл» - Епишевой Н.Н. (паспорт), представителя внешнего управляющего ЗАО «САФИ» - Тереховой О.Г. (по доверенности от 21.11.2017), директора ООО «Южпроект» - Бурлуцкой С.А. (паспорт),

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников недвижимости «ТСН Ландышева 12/8» (далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Регион-Металл» (далее – общество) со следующими требованиями:

- признать договор купли-продажи имущества от 20.11.2015 между ООО «Регион-Металл» и гражданской Зубченко Ольгой Пантелеевной по продаже нежилых подвальных помещений №№4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23, общей площадью 134 кв.м, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8, ничтожным, аннулировать запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности Зубченко Ольги Пантелеевны, на указанные подвальные помещения;

- аннулировать запись регистрации №23-23-50/004/2010-639 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности ООО «Регион-Металл» на нежилые подвальные помещения №№4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23, общей площадью 134 кв.м, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8;

- признать право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома на нежилые помещения №№4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23, расположенные в подвале дома, литер «е».

Определением от 12.01.2016 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования, привлечены Зубченко Олег Пантелеевич, Управление Росреестра по Краснодарскому краю.

В отзыве от 25.02.2016 арбитражный управляющий ООО «Регион-Металл» Епишева Наталья Николаевна просила оставить иск без рассмотрения, поскольку спорное имущество включено в конкурсную массу ООО «Регион-Металл», в отношении общества введена процедура банкротства застройщика, в связи с чем, иск подлежит оставлению без рассмотрения в соответствии со статьей 201.8 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Истец не является фактическим владельцем помещений. Отнесение спорных помещений к общему имуществу многоквартирного дома не доказано. По результатам торгов в форме публичного предложения от 16.11.2015 спорные помещения проданы Зубченко Ольге Пантелеевне, помещения полностью оплачены покупателем и переданы по акту приема-передачи от 23.12.2015.

В отзыве от 29.02.2016 Зубченко Ольга Пантелеевна оспорила отнесение спорных помещений к общему имуществу многоквартирного жилого дома, сообщила о приобретении спорных помещений по договору купли-продажи от 20.11.2015, заключенному с конкурсным управляющим Епишевой Н.Н. Просила в иске отказать в полном объеме.

В письменных возражениях на отзыв представитель истца не согласился с необходимостью оставления иска без рассмотрения, поскольку ООО «Регион-Металл» не является застройщиком многоквартирного жилого дома, застройщиком которого являлось ЗАО «САФИ». Также сослался на нахождение помещений во владении товарищества, поскольку ключи от входа в подвал находятся у председателя правления товарищества. Изначально спорные помещения подвала были запланированы как техническое помещения многоквартирного жилого дома.

Истец обратился с заявлением об уточнении исковых требований, в котором просил следующее:

- признать договор купли-продажи имущества от 20.11.2015 между ООО «Регион-металл» и Зубченко Ольгой Пантелеевной по продаже нежилых помещений №№4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23 общей площадью 134 кв.м и подвальных помещений №№1', 6, 12, 13, 14, 15 общей площадью 69,7 кв.м по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8, недействительным в силу ничтожности, аннулировать запись регистрации в ЕГРП о государственной регистрации права собственности Зубченко О.П. на указанные подвальные помещения;

- аннулировать запись регистрации №23-23-50/004/20100-639 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности ООО «Регион-Металл» на нежилые подвальные помещения №№4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23, общей площадью 134 кв.м по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8;

- аннулировать запись регистрации №23-23-50/004/2010-637 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности ООО «Регион-Металл» в части нежилых подвальных помещений №№1', 6, 12, 13, 14, 15 общей площадью 69,7 кв.м по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8;

- признать право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8, на подвальные нежилые помещения: №№4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 1', 6, 12, 13, 14, 15.

Истец обратился с ходатайством о привлечении к участию в деле в качестве третьих лиц без самостоятельных требований Литвиненко Алексея Викторовича (г. Азов, ул. Московская, д. 11, кв. 18), ООО «Наш Дом» (г. Сочи, Красноармейская, д. 1), ЗАО «САФИ» (внешний управляющий Гейко А.В., г. Армавир, главпочтамт а/я 100).

Определением от 13.05.2016 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования, привлечены Литвиненко Алексей Викторович, ООО «Наш Дом», ЗАО «САФИ». Тем же определением удовлетворено ходатайство об уточнении исковых требований.

ООО «Регион-Металл» в отзыве от 24.06.2016 заявило о применении исковой давности.

В письменных пояснениях внешний управляющий ЗАО «САФИ» указал, что ЗАО «САФИ» являлось застройщиком многоквартирного дома по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8. Изначально помещения подвала являлись техническими, вспомогательными по отношению к остальным помещениям дома. ЗАО «САФИ» не заключало договоры купли-продажи спорных помещений.

Определением от 29.09.2016 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, привлечен Чабанов Валерий Владимирович.

Тем же определением к участию в деле в качестве ответчика привлечена Зубченко Ольга Пантелеевна.

Конкурсный управляющий ООО «Регион-Металл» обратилась с ходатайством от 05.10.2016 о прекращении производства по делу, поскольку Зубченко О.П. не обладает статусом индивидуального предпринимателя.

Истец обратился с ходатайством об изменении исковых требований, в котором просил:

- аннулировать запись регистрации №23-23-50/004/20100-639 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности ООО «Регион-Металл» на нежилые подвальные помещения №№4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23, общей площадью 134 кв.м по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8;

- аннулировать запись регистрации №23-23-50/004/2010-637 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности ООО «Регион-Металл» в части нежилых подвальных помещений №№1', 6, 12, 13, 14, 15, общей площадью 69,7 кв.м по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8;

- признать право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8, на подвальные нежилые помещения №№4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 1', 6, 12, 13, 14, 15.

Определением от 30.01.2017 ходатайство об уточнении исковых требований удовлетворено.

Тем же определением удовлетворено ходатайство о назначении судебной строительно-технической экспертизы, в связи с чем, производство по делу было приостановлено.

Определением от 20.06.2017 производство по делу возобновлено, назначено судебное разбирательство.

Истец обратился с ходатайством об увеличении исковых требований, в котором просил:

- аннулировать запись регистрации №23-23-50/004/20100-639 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности ООО «Регион-Металл» на нежилые помещения №№4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23, общей площадью 134 кв.м, расположенные в подвале дома, литер «е», по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8;

- аннулировать запись регистрации №23-23-50/04/2010-637 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности ООО «Регион-Металл» на нежилые помещения №№1', 6, 12, 13, 14, 15, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, общей площадью 224,2 кв.м, расположенные в подвале и цокольном этаже, литер «е, Е1», по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8;

- признать право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8, на следующие нежилые помещения: №№4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 1', 6, 12, 13, 14, 15, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 (кадастровые номера 23:49:02010007:21100, литер «е», 23:49:02001007:2106, литер «е, Е1»).

Определением от 12.07.2017 ходатайство об уточнении исковых требований удовлетворено.

В отзыве от 25.07.2017 конкурсный управляющий ООО «Регион-Металл» оспорил выводы экспертов в части отнесения к общему имуществу помещений №42 (компьютерный зал), №50 (массажист), №52, 53 (раздевальная и тренажерный зал), просил применить исковую давность.

Определением от 20.10.2017 к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований привлечено общество с ограниченной ответственностью «Южпроект».

Тем же определением исправлена опечатка в определении от 12.01.2016 о привлеченном третьем лице без самостоятельных требований: вместо «Зубченко Олег Пантелеевич» надлежит читать «Зубченко Ольга Пантелеевна».

В судебном заседании, проводившемся с перерывом с 21 по 29 ноября 2017 года, представители истца просили иски удовлетворить, представив при этом заявление о частичном отказе от исковых требований, в соответствии с которым истец просит принять отказ от иска в части признания договора купли-продажи имущества от 20.11.2015, заключенного между ООО «Регион-Металл» и гражданской Зубченко Ольгой Пантелеевной по продаже нежилых подвальных помещений №№ 4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23, общей площадью 134 кв. м и подвальных помещений №№ 1', 6, 12, 13, 14, 15 общей площадью 69,7 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8, недействительным в силу ничтожности и аннулировать запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество о государственной регистрации права собственности Зубченко Ольги Пантелеевны на указанные подвальные помещения, просил прекратить производство по делу в указанной части.

Ходатайство мотивировано тем, что определением Арбитражного суда Ростовской области от 27.02.2017 в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Регион-Металл» по заявлению Зубченко О.П. было вынесено определение о расторжении договора купли-продажи имущества от 20.11.20015 между ООО «Регион-Металл» и Зубченко О.П.

Рассмотрев указанное ходатайство, арбитражный суд пришел к выводу о его удовлетворении в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем, производство по делу в части требования о признании недействительным договора купли-продажи от 20.11.2015 между ООО «Регион-Металл» и Зубченко Ольгой Пантелеевной нежилых подвальных помещений №№ 4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23, общей площадью 134 кв. м и подвальных помещений №№ 1', 6, 12, 13, 14, 15 общей площадью 69,7 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8, и аннулирования в ЕГРП регистрационной записи о праве собственности Зубченко Ольги Пантелеевны на указанные подвальные помещения подлежит прекращению.

В дополнительных письменных пояснениях от 21.11.2017 истец также указал следующее. Помещения подвала предусматривают размещение помещений инженерно-технического назначения, помещения цокольного и первого этажей предусматривают размещение тренажерных залов, вестибюлей, кладовых, уборных, массажных кабинетов, поскольку у многоквартирного дома отсутствует придомовая территория, необходимая для его обслуживания. При проектировании было поставлено задание об использовании помещений подвала, цокольного и первых этажей только с целью обслуживания потребностей жильцов дома, что

подтверждается рабочим проектом многоквартирного дома. Построены помещения за счет средств собственников квартир. Спорные помещения подвала обладают признаками общего имущества, обслуживаются и содержатся всеми собственниками квартир в многоквартирном доме, относятся к общему имуществу и являются общей долевой собственностью всех собственников помещений в здании. Спорные нежилые помещения многоквартирного дома предназначались для целей, направленных на удовлетворение различных интересов жильцов, спорные помещения не изолированы от остальной части помещений подвала и цокольного этажей и не имеют отдельного входа с улицы. Наличие в помещениях общедомовых коммуникаций, равно как и отсутствие таковых в отдельных помещениях, не является единственным определяющим критерием, позволяющим установить назначение данного имущества, необходимость наличия помещений соответствующего назначения в доме была выявлена на стадии проектирования. Изначально все сделки со спорными помещениями были совершены с целью незаконного вывода спорных помещений из общей долевой собственности.

В судебном заседании 21 – 29 ноября 2017 года представитель арбитражного управляющего ЗАО «САФИ» против удовлетворения исковых требований не возражал. Также не возражал против удовлетворения иска и представитель третьего лица ООО «Южпроект» - Бурлуцкая С.А., которая была допрошена судом в качестве специалиста в судебном заседании 29.11.2017.

Конкурсный управляющий ООО «Регион-Металл» Епишева Н.Н. просила в удовлетворении исковых требований отказать полностью, ссылаясь на нахождение спорных помещений во владении ООО «Регион-Металл», необоснованность исковых требований в части помещений, в которых не расположено запорно-регулирующее оборудование, необходимое для эксплуатации многоквартирного жилого дома, а также просила применить исковую давность. Конкурсный управляющий ООО «Регион-Металл» пояснил, что договор купли-продажи спорных помещений с Зубченко О.П. расторгнут в связи с невозможностью передать помещения покупателю.

В судебном заседании 21.11.2017 были допрошены судом эксперты Даниелян Сурен Артурович и Стикачев Дмитрий Павлович, выполнившие судебную строительно-техническую экспертизу по настоящему делу, а также была допрошена в качестве специалиста Бурлуцкая С.А., директор третьего лица ООО «Южпроект», как проектировщик многоквартирного жилого дома.

Эксперты, предупрежденные судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложных показаний по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, пояснили суду следующее:

- спорные помещения, в которых отсутствует оборудование, необходимое для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, отнесены экспертами к общему имуществу, поскольку они отнесены к имуществу общего пользования согласно проектной документации. Часть помещений относится к общему имуществу, поскольку в них расположено общее имущество многоквартирного дома, остальные спорные помещения относятся к общему имуществу не по признаку прохождения оборудования, а в соответствии с проектной документацией многоквартирного жилого дома, в которой помещения указаны как относящиеся к имуществу общего пользования; проект многоквартирного жилого дома прошел государственную экспертизу;

- все исследованные и указанные экспертами в заключении помещения являются помещениями общего пользования;

- в отдельных спорных помещениях запорно-регулирующее оборудование, необходимо для общедомовых нужд, отсутствует, что не препятствует их отнесению к общему имуществу в соответствии с проектной документацией.

В ходе судебного заседания эксперты были опрошены судом по каждому из помещений, по которому проводилось экспертное исследование, на предмет нахождения в них запорно-регулирующего, санитарно-технического оборудования, необходимого для обслуживания всего многоквартирного дома, а также выяснены основания отнесения экспертами к общему имуществу многоквартирного дома тех из спорных помещений, в которых соответствующее оборудование отсутствует.

На вопрос суда о том, кто фактически открыл дверь в спорные помещения во время проведения экспертного осмотра, эксперты пояснили, что доступ в помещения находится под контролем ТСН «Ландышева 12/8». Ключи от помещений находились у председателя ТСН «Ландышева 12/8», какие-либо сторонние организации в обследованных в ходе экспертного осмотра помещениях установлены не были.

Представитель истца при допросе экспертов также пояснил, что помещения, в которые не зафиксировано общедомовое оборудование, не имеют самостоятельного входа.

Конкурсный управляющий ООО «Регион-Металл» после допроса экспертов дополнительно пояснил, что ключи от спорных помещений находились у управляющей компании, после расторжения договора с управляющей компанией были сменены замки, и ООО «Регион-Металл» доступ в спорные помещения утратило вследствие самозахвата помещений членами ТСН. Истребование помещений ООО «Регион-Металл» с учетом настоящего иска сочло нецелесообразным.

Представитель истца пояснил, что застройщиком спорного многоквартирного жилого дома является ЗАО «САФИ».

В судебном заседании 29.11.2017 была допрошена в качестве специалиста Бурлуцкая Светлана Алексеевна, директор привлеченного третьим лицом ООО «Южпроект», которая пояснила следующее. Подвальные и цокольные помещения проектировались в соответствии с заданием на проектирование, в котором было определено, что помещения подвала, цоколя предназначены для работы с детьми и для обслуживания интересов собственников квартир, поскольку земельного участка для придомовой территории не хватило, в том числе, для размещения площадок для отдыха и занятий спортом, придомовая территория у данного многоквартирного дома отсутствует. Все помещения цоколя и подвала являются единым комплексом, их раздельная эксплуатация, в том числе, в коммерческих целях, не предусмотрена проектной документацией. Самостоятельный доступ в помещения, в которых отсутствует санитарно-техническое оборудование, не предусмотрен. Изначально все помещения планировались для обслуживания интересов жильцов, какое-либо использование помещений в целях размещения офисов не предусматривалось. На вопрос суда о том, возможно ли обособленное использование помещений в коммерческих целях сторонних организаций, Бурлуцкая С.А. пояснила, что такое использование проектной документацией не предусмотрено, в противном случае проект не прошел бы экспертизу.

Специалист Бурлуцкая С.А. под расписку, которая приобщена к материалам дела, была предупреждена судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложных показаний по статье 307 УК РФ.

Представитель арбитражного управляющего ЗАО «САФИ» пояснил, что документация по финансированию застройки спорного многоквартирного жилого дома была изъята в рамках производства по уголовному делу.

Представитель арбитражного управляющего ЗАО «САФИ» в судебном заседании не возражал против удовлетворения исковых требований.

В дополнительных письменных пояснениях от 29.11.2017 истец в просительной части сослался на статью 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, однако судом в ходе заседания установлено, что данные требования новым уточнением исковых требований не являются, истцом воспроизведены ранее уточненные исковые требования с учетом заявленного в настоящем заседании отказа от части требований. Предмет исковых требований в судебном заседании 21 – 29 ноября 2017 года истец не изменял.

Остальные участвующие в деле лица, надлежаще извещенные судом о времени и месте судебного заседания, явки своих представителей не обеспечили, заседание проведено в их отсутствие в порядке части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, арбитражный суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований.

В силу пункта 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 со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе 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.

В соответствии с пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, 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 многоквартирном доме (помещения общего пользования), 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 определении Конституционного Суда Российской Федерации от 19.05.2009 №489-О-О отмечено, что к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в доме и не имеющие самостоятельного назначения. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункте 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, разрешение вопроса о том, относится ли конкретное помещение к общему имуществу многоквартирного дома, зависит не только от технических характеристик объекта и наличия в нем инженерных коммуникаций, но и от назначения данного помещения - возможности его использования как самостоятельного.

Согласно разъяснениям, изложенным в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2010 №13391/09, правовой режим отдельных помещений как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности собственников помещений в доме зависит от того, были ли спорные помещения предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, использовались ли фактически в качестве общего имущества домовладельцами. При этом для определения правового режима помещений не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома.

Настаивая на исковых требованиях, истец 30.01.2017 заявил ходатайство о назначении по делу судебной строительно-технической экспертизы для определения отнесения спорных помещений к общему имуществу многоквартирного жилого дома. В соответствии с частью 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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. Согласно пункту 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

С учетом изложенного, суд удовлетворил ходатайство истца о назначении по делу судебной строительно-технической экспертизы. Определением суда от 30.01.2017 по настоящему делу была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено экспертам ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» Даниеляну Сурену Артуровичу и Стикачеву Дмитрию Павловичу.

Перед экспертами были поставлены следующие вопросы:

1. Находится ли в нежилых помещениях с кадастровым номером 23:49:0201007:2110 (№№ 4-5, 16-18, 21-23), а также в нежилых помещениях с кадастровым номером 23:49:0201007:2106 (нежилые помещения №№ 1, 6, 12-15, 36-53), расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ландышева, дом 12/8, санитарно-техническое, электрическое, иное оборудование, необходимое для обслуживания более чем одной квартиры в многоквартирном жилом доме, в подвале которого эти помещения расположены?

2. Является ли санитарно-техническое, иное оборудование, установленное в указанных помещениях, стационарным, предусмотрено ли оно проектно-технической документацией многоквартирного жилого дома?

3. Имеются ли в составе указанного оборудования, смонтированного в данных подвальных помещениях, запорно-регулирующие, измерительные и иные устройства или механизмы, необходимые для обслуживания данного оборудования, контроля, обеспечения его нормальной и безопасной эксплуатации?

4. Необходим ли к санитарно-техническому и иному оборудованию, расположенному в указанных подвальных помещениях, постоянный беспрепятственный доступ собственников помещений в многоквартирном доме или управляющей организации для обеспечения его нормальной и безопасной эксплуатации? Возможно ли использование такого оборудования без постоянного беспрепятственного доступа указанных лиц?

5. Отразить на фотографиях указанное санитарно-техническое, и иное оборудование, расположенное в нежилых помещениях с кадастровым номером 23:49:0201007:2110 (№№ 4-5, 16-18, 21-23), а также в нежилых помещениях с кадастровым номером 23:49:0201007:2106, и необходимое для обслуживания более чем одной квартиры в многоквартирном жилом доме, составить акт осмотра указанных помещений с участием представителей истца и ответчика».

Согласно заключению судебной экспертизы № 99/16.1 от 05.06.2017г. ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА», экспертами сделаны по заданным вопросам следующие выводы:

1. По результатам проведенного экспертного осмотра и натурных измерений нежилых помещений с кадастровым номером 23:49:0201007:2110 (№№ 4-5, 16-18, 21-23) и нежилых помещений с кадастровым номером 23:49:0201007:2106 (№№ 1, 6, 12-15, 36-53), установлено, что, оборудование, необходимое для обеспечения полноценного функционирования инженерных систем многоквартирного жилого

дома, расположенного по адресу: г. Сочи, ул. Ландышева, 12/8, т.е. необходимое для обслуживания более чем одной квартиры в указанном многоквартирном жилом доме, а именно запорная арматура на участках систем горячего и холодного водоснабжения, ревизии и прочистки канализационной сети, выпуски трубопроводов внутреннего противопожарного водопровода, электрический этажный щиток, стабилизатор напряжения, конденсаторная установка, извещатели пожарные ручные, расположено в помещениях:

- 1) помещение № 5, санузел, площадь 2,9 кв.м.;
- 2) помещение № 6, инвентарь, площадь 17,0 кв.м.;
- 3) помещение № 12, коридор, площадь 6,1 кв.м.;
- 4) помещение № 15, кладовая, площадь 3,8 кв.м.;
- 5) помещение № 16, коридор, площадь 10,0 кв.м.;
- 6) помещение № 21, холл, площадь 30,2 кв.м.;
- 7) помещение № 36, коридор, площадь 6,2 кв.м.;
- 8) помещение № 37, подсобное, площадь 1,6 кв.м.;
- 9) помещение № 40, коридор, площадь 5,6 кв.м.;
- 10) помещение № 41, коридор, площадь 5,9 кв.м.;
- 11) помещение № 43, кладовая, площадь 4,1 кв.м.;
- 12) помещение № 44, кабинет, площадь 21,3 кв.м.;
- 13) помещение № 45, холл, площадь 15,1 кв.м.;
- 14) помещение № 46, коридор, площадь 7,8 кв.м.;
- 15) помещение № 47, коридор, площадь 6,1 кв.м.;
- 16) помещение № 48, коридор, площадь 5,3 кв.м.;
- 17) помещение № 49, санузел, площадь 3,2 кв.м.

Подробное указание местоположения оборудования систем инженерных коммуникаций в подвале и цокольном этаже многоквартирного жилого дома по адресу: г. Сочи, ул. Ландышева, 12/8, представлено в графическом виде в Приложениях №1 и №2 к экспертному заключению.

2. Установленное оборудование систем инженерных коммуникаций при ответе на первый вопрос настоящего заключения, а именно запорная арматура на участках систем горячего и холодного водоснабжения, прочистки и ревизии канализационной сети, выпуски трубопроводов внутреннего противопожарного водопровода, электрический этажный щиток, извещатели пожарные ручные, по характеру расположения является стационарным. Местоположение указанного оборудования в нежилых помещениях предусмотрено проектно-технической документацией, представленной в арбитражном деле № А32-45646/2015.

Электрическое оборудование в виде автоматического стабилизатора напряжения переменного тока и конденсаторной установки компенсации реактивной мощности (таблица № 1, фото № 61 и № 62), установленное в помещении № 47 (коридор) и подключенное к электрическому щитку, является мобильной установкой, обеспечивающей и поддерживающей необходимый уровень бесперебойной работы электротехнических систем многоквартирного жилого дома. Указанное электрическое оборудование, в виде автоматического стабилизатора напряжения переменного тока и конденсаторной установки компенсации реактивной мощности, проектно-технической документацией представленной в арбитражном деле № А32-45646/2015, не предусмотрено.

3. По результатам проведенного экспертного осмотра и натурных измерений внутридомовых инженерных коммуникаций многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Сочи, ул. Ландышева, 12/8, установлено:

- наличие запорно-регулирующих устройств (запорной арматуры) на участках трубопроводов систем горячего и холодного водоснабжения (см. таблицу № 1, фото № 10, 15, 16, 17, 18, 27, 28, 30, 39, 41, 45), проходящих в помещениях подвала: помещение № 21 (холл) площадь 30,2 кв.м., помещение № 16 (коридор) площадь 10,0 кв.м., помещение № 12 (коридор) площадь 6,1 кв.м., помещение № 15 (кладовая) площадь 3,8 кв.м., помещение № 5 (санузел) площадь 2,9 кв.м., помещение № 6 (инвентарь) площадь 17,0 кв.м;

- наличие электрического этажного щита (см. таблицу № 1, фото № 59), расположенного в объединенном помещении № 40-47 и необходимого для получения и распределения электрической энергии по помещениям, а также защиты отходящих линий от коротких замыканий и перегрузок.

4. Действующими строительными нормами и правилами СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности», СП 5.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования», регламентируется обеспечение беспрепятственного доступа к санитарно-техническому оборудованию (запорная арматура, ревизии и прочистки канализационной сети, пожарные краны), с целью устранения возможных аварийных ситуаций (засоров внутренней канализации, пожаротушение), и для профилактических мероприятий (регулирование, слив воды из системы ГВС и ХВС, и т.д.), а также расположение средств пожарной сигнализации (извещатели пожарные ручные) в местах общего пользования, то есть в помещениях с постоянным свободным доступом. Следовательно, с учетом расположения оборудования, необходимого для обслуживания более чем одной квартиры в многоквартирном жилом доме (то есть необходимого для обеспечения полноценного функционирования инженерных систем многоквартирного жилого дома), должен быть обеспечен постоянный беспрепятственный доступ ответственных лиц в помещения, в которых такое оборудование установлено.

По результатам проведенного экспертного осмотра и натурных измерений внутридомовых инженерных коммуникаций многоквартирного жилого дома, по адресу: г. Сочи, ул. Ландышева, 12/8, расположенных в его нежилых помещениях с кадастровым номером 23:49:0201007:2110 (№№ 4-5, 16-18, 21-23) и нежилых помещениях с кадастровым номером 23:49:0201007:2106 (№№ 1', 6, 12-15, 36-53), установлен перечень помещений, в которых находится такое оборудование, к которому должен быть обеспечен постоянный беспрепятственный доступ лиц (организаций), осуществляющих эксплуатацию и ремонт инженерных сетей, а именно:

- 1) помещение № 5, санузел, площадь 2,9 кв.м.;
- 2) помещение № 6, инвентарь, площадь 17,0 кв.м.;
- 3) помещение № 12, коридор, площадь 6,1 кв.м.;
- 4) помещение № 15, кладовая, площадь 3,8 кв.м.;
- 5) помещение № 16, коридор, площадь 10,0 кв.м.;
- 6) помещение № 21, холл, площадь 30,2 кв.м.;
- 7) помещение № 36, коридор, площадь 6,2 кв.м.;

- 8) помещение № 37, подсобное, площадь 1,6 кв.м.;
- 9) помещение № 40, коридор, площадь 5,6 кв.м.;
- 10) помещение № 41, коридор, площадь 5,9 кв.м.;
- 11) помещение № 43, кладовая, площадь 4,1 кв.м.;
- 12) помещение № 44, кабинет, площадь 21,3 кв.м.;
- 13) помещение № 45, холл, площадь 15,1 кв.м.;
- 14) помещение № 46, коридор, площадь 7,8 кв.м.;
- 15) помещение № 47, коридор, площадь 6,1 кв.м.;
- 16) помещение № 48, коридор, площадь 5,3 кв.м.;
- 17) помещение № 49, санузел, площадь 3,2 кв.м.

Эксперты пришли к выводу о том, что использование оборудования, находящегося в указанных помещениях, без постоянного беспрепятственного доступа лиц (организаций), осуществляющих эксплуатацию и ремонт инженерных сетей, невозможно.

Для сведения экспертами в заключении указано следующее. В случае возникновения аварийных ситуаций, основным фактором, влияющим на размер причиненного ущерба строительным конструкциям жилого дома, элементам внутренней отделки, а также имуществу собственников квартир в многоквартирном жилом доме будет являться время, потраченное на устранение причины возникновения аварийной ситуации. При отсутствии свободного доступа эксплуатирующей организации в помещения, в которых расположено оборудование, обеспечивающее полноценное функционирование инженерных систем многоквартирного жилого дома, время, необходимое для скорейшего устранения аварийной ситуации, будет потрачено на согласование доступа с собственником данного нежилого помещения, что, несомненно, приведет к увеличению последствий даже самой незначительной аварийной ситуации.

Необходимо также отметить, что согласно представленной проектной документации – Рабочий Проект «Многоквартирные жилые дома №166 А, Б, В со встроенно-пристроенными помещениями по проекту застройки по ул. Крымской в Центральном районе города Сочи» (корректировка), Жилой дом №166А, блок 2, Том IV, часть 1. «Архитектурные чертежи» (см. том 4, л.д. 52-56), назначение исследуемых нежилых помещений представлено следующим образом:

- помещение № 1' – узел управления;
- помещение № 4 – инвентарь;
- помещение № 5 – уборная;
- помещение № 6 – инвентарь;
- помещение № 12 – холл;
- помещение № 13 – инвентарь;
- помещение № 14 – инвентарь;
- помещение № 15 – кладовая;
- помещение № 16 – холл;
- помещение № 17 – инвентарь;
- помещение № 18 – инвентарь;
- помещение № 21 – холл;
- помещение № 22 – инвентарь;
- помещение № 23 – холл;
- помещение № 36 – холл;
- помещение № 37 – холл;

- помещение № 38 – уборная;
- помещение № 39 – уборная;
- помещение № 40 – холл;
- помещение № 41 – холл;
- помещение № 42 – компьютерный;
- помещение № 43 – кладовая;
- помещение № 44 – вестибюль;
- помещение № 45 – холл;
- помещение № 46 – холл;
- помещение № 47 – холл;
- помещение № 48 – холл;
- помещение № 49 – уборная;
- помещение №50 – массажист;
- помещение № 51 – кладовая;
- помещение № 52 – раздевальная;
- помещение № 53 – тренажерный зал.

Кроме того, согласно пункту 2.2. «Архитектурно-планировочные решения» пояснительной записки проектной документации, в цокольном этаже предусмотрено размещение офисов и помещений для работы с детьми, а в подвальном этаже предусмотрено размещение помещений инженерно-технического назначения.

Согласно пункту 2.17. СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания» (действующего на момент разработки проектной документации) в городах и поселках, в жилых зданиях любой этажности в первом, цокольном или подвальном этажах следует предусматривать кладовую для хранения уборочного инвентаря.

Согласно п. 10.3 сводного экспертного заключения № С-763/3-05 от 10.03.2005, утвержденного начальником Сочинского межрайонного отдела «Крайгосэкспертиза», в подвальных этажах жилого дома № 166А блок 2 (по проекту застройки) расположены технические помещения, санузел, электрощитовая, узел управления, помещения для хранения велосипедов и колясок. В цокольных этажах здания расположены: компьютерные залы, помещение для занятия спортом и обслуживающего персонала.

Таким образом, эксперты приходят к выводу, что исследованные нежилые помещения подвального и цокольного этажей многоквартирного жилого дома по адресу: г. Сочи, ул. Ландышева, 12/8, являются помещениями общего пользования (общим имуществом многоквартирного дома).

5. Результаты проведенного экспертного осмотра и натурных измерений внутридомовых инженерных коммуникаций многоквартирного жилого дома, по адресу: г. Сочи, ул. Ландышева, 12/8, расположенных в нежилых помещениях с кадастровым номером 23:49:0201007:2110 (№№ 4-5, 16-18, 21-23) и в нежилых помещениях с кадастровым номером 23:49:0201007:2106 (№№ 1', 6, 12-15, 36-53), представлены в фототаблице №1 экспертного заключения (см. фото №№ 1 - 102).

Акт осмотра нежилых помещений с кадастровым номером 23:49:0201007:2110 (№№ 4-5, 16-18, 21-23) и нежилых помещений с кадастровым номером 23:49:0201007:2106 (№№ 1', 6, 12-15, 36-53), расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Сочи, ул. Ландышева, 12/8, с подписями присутствующих на осмотре лиц, представлен в Приложении №3 к экспертному заключению.

Представленная судебная строительно-техническая экспертизы № 99/16.1 от 05.06.2017г. подписана экспертами, удостоверена печатью экспертного учреждения

и соответствует установленным статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперт под подписку предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Вышеуказанные выводы эксперты подтвердили в судебном заседании 21 ноября 2017 года, были опрошены судом и представителями истца и ответчика.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения экспертов судом не установлено, правовых оснований для назначений повторной либо дополнительной экспертизы в соответствии со статьями 85, 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации у суда не имеется. С соответствующими ходатайствами ответчик не обратился.

На основании вышеизложенного, заключение судебной экспертизы №99/16.1 от 05.06.2017 г. принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Истец с учетом результатов проведенной по делу судебной экспертизы просил:

- аннулировать запись регистрации № 23-23-50/004/2010-639 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности ООО «Регион-Металл» на нежилые помещения № 4, № 5, № 16, № 17, № 18, № 21, № 22, № 23, общей площадью 134 кв. м., расположенные в подвале дома, литер «е», по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, д. 12/8; аннулировать запись регистрации № 23-23-50/004/2010-637 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности ООО «Регион-Металл» на нежилые помещения № 1', № 6, № 12, № 13, № 14, № 15, № 36, № 37, № 38, № 39, № 40, № 41, № 42, № 43, № 44, № 45, № 46, № 47, № 48, № 49, № 50, № 51, № 52, № 53 общей площадью 224,2 кв.м., расположенных в подвале и цокольном этаже, литер «е, Е1», по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, д. 12/8;

- признать право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, д. 12/8 на следующие нежилые помещения:

- № 4 площадью 20,7 кв.м., № 5 площадью 2,9 кв.м., № 16 площадью 10,0 кв.м., № 17 площадью 18,0 кв.м., № 18 площадью 10,2 кв.м., № 21 площадью 30,2 кв.м., № 22 площадью 21,0 кв.м., № 23 площадью 21,0 кв.м. общей площадью 134 кв.м., кадастровый номер объекта 23:49:0201007:2110, этаж подвал, литер «е»;

- № 1' площадью 14,3 кв.м., № 6 площадью 17,0 кв.м., № 12 площадью 6,1 кв.м., № 13 площадью 10,5 кв.м., № 14 площадью 18,0 кв.м., № 15 площадью 3,8 кв.м., № 36 площадью 6,2 кв.м., № 37 площадью 1,6 кв.м., № 38 площадью 2,4 кв.м., № 39 площадью 2,3 кв.м., № 40 площадью 5,6 кв.м., № 41 площадью 5,9 кв.м.; № 42 площадью 18,2 кв.м., № 43 площадью 4,1 кв.м., № 44 площадью 21,3 кв.м., № 45 площадью 15,1 кв.м., № 46 площадью 7,8 кв.м., № 47 площадью 6,1 кв.м., № 48 площадью 5,3 кв.м., № 49 площадью 3,2 кв.м., № 50 площадью 15,5 кв.м., № 51 площадью 2,3 кв.м., № 52 площадью 10,3 кв.м., № 53 площадью 21,3 кв.м. общей площадью 224,2 кв.м., кадастровый номер объекта 23:49:02001007:2106, этаж подвал, цокольный, литер «е, Е1».

Таким образом, истец просил признать право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома на те помещения подвального и цокольного

этажей многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Сочи, ул. Ландышева, 12/8, в отношении которых заключением экспертизы № 99/16.1 от 05.06.2017 г. ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» установлено, что они являются помещениями общего пользования, т.е. общим имуществом многоквартирного дома.

Ответчик в отзыве от 25.07.2017г. №117 не согласился с заключением экспертизы № 99/16.1 от 05.06.2017 г. в части того, что нежилые помещения подвала №№ 1, 13, 14, 17, 18, 22, 23 и нежилые помещения цокольного этажа №№ 38, 39, 42, 50, 52, 51, 53 являются помещениями общего пользования и к ним нужен постоянный беспрепятственный доступ, а также ссылается на то, что выводы экспертов основаны на предоставленной истцом проектно-технической документации, которая впоследствии могла быть изменена застройщиком.

Между тем, согласно п. 2.2. «Архитектурно-планировочные решения» пояснительной записки проектной документации, в цокольном этаже предусмотрено размещение офисов и помещений для работы с детьми, а в подвальном этаже предусмотрено размещение помещений инженерно-технического назначения. Согласно п. 2.17. СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания» (действующего на момент разработки проектной документации) в городах и поселках, в жилых зданиях любой этажности в первом, цокольном или подвальном этажах следует предусматривать кладовую для хранения уборочного инвентаря. В соответствии с п. 10.3 сводного экспертного заключения № С-763/3-05 от 10.03.2005, утвержденного начальником Сочинского межрайонного отдела «Крайгосэкспертиза», в подвальных этажах жилого дома № 166А блок 2 (по проекту застройки) расположены технические помещения, санузел, электрощитовая, узел управления, помещения для хранения велосипедов и колясок. В цокольных этажах здания расположены: компьютерные залы, помещение для занятия спортом и обслуживающего персонала.

В соответствии со с.п. 2. ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: иные помещения в данном доме, 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.

Специалист Бурлуцкая С.А., опрошенная в судебном заседании 29.11.2017, пояснила, что, поскольку застройка производилась в стесненных условиях и на предоставленном земельный участке было недостаточно места для площадок, места отдыха была спроектированы в цокольном и подвальном этажах многоквартирного жилого дома и соответствующие помещения не предназначались для самостоятельного использования в коммерческих целях сторонними организациями.

Архитектор проекта Бурлуцкая С.А. в судебном заседании пояснила, что согласно заданию заказчика – ЗАО «САФИ» была спроектирована документация многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Сочи, ул. Ландышева, 12/8, а именно: Рабочий Проект «Многоквартирные жилые дома №166 А, Б, В со встроенно-пристроенными помещениями по проекту застройки по ул. Крымской в Центральном районе города Сочи» (корректировка), Жилой дом №166А, блок 2, Том IV, часть 1. «Архитектурные чертежи», в соответствии с которой помещения подвала предусматривают размещение помещений инженерно-технического

назначения, а помещения цокольного и первого этажей предусматривают размещение тренажерных залов, вестибюлей, кладовых, уборных, массажных кабинетов, компьютерных залов и т.д. для обслуживания потребностей жильцов дома, в том числе для работы с детьми, так как у многоквартирного дома отсутствует придомовая территория, необходимая для его обслуживания. Более того, изначально перед проектированием дома поставлен был вопрос об использовании помещений подвала, цокольного и первых этажей только с целью обслуживания потребностей жильцов дома. Также Бурлуцкая С.В. в судебном заседании пояснила, что без запланированных вышеуказанных помещений (подвального, цокольного, первого этажей, которые предназначены для обслуживания потребностей жильцов дома), проект не прошел бы экспертизу, не было бы выдано разрешение на строительство и, соответственно, дом не был бы сдан в эксплуатацию.

Исходя из вышеизложенного, суд приходит к следующему выводу. В помещениях № 5, 6, 12, 15, 16, 21, 36, 37, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 расположены трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, канализации, запорной арматуры систем горячего и холодного водоснабжения, заглушка канализационного трубопровода, воздуховод системы вентиляции, выпуски внутреннего пожарного водопровода, канализационный стояк с ревизией. Из экспертизы усматривается, что указанные помещения предназначены для целей обслуживания более чем одного помещения, к ним необходим постоянный беспрепятственный доступ.

Вместе с тем, суд с учетом обстоятельств настоящего дела приходит к выводу о том, что наличие в помещениях № 5, 6, 12, 15, 16, 21, 36, 37, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 общедомовых коммуникаций, равно как и отсутствие таковых в помещениях N 1', 4, 13, 14, 17, 18, 22, 23, 38, 39, 42, 50, 51, 52, 53, не является единственным определяющим критерием, позволяющим установить назначение данного имущества.

Как следует из материалов дела и предоставленных истцом доказательств, опроса экспертов и главного архитектора проекта, необходимость наличия помещений соответствующего назначения в многоквартирном жилом доме как предназначенных для обеспечения потребностей жильцов дома в местах для занятий спортом, отдыха и досуга, была определена ещё на стадии проектирования.

Статья 36 ЖК РФ в число объектов общего имущества многоквартирного дома включает, в том числе и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

К числу нормативно-технических актов, регламентирующих размеры земельных участков, формируемых для указанных целей, относится, в том числе, "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. Постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 N 78), в редакции, действовавшей в период проектирования и строительства спорных помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 2.13 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", при проектировании жилой застройки следует предусматривать размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в таблице 2

к указанному пункту. К числу таких площадок отнесены, в частности, площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой (из расчета 2,0 кв. м на 1 человека), для хозяйственных целей и выгула собак.

Таким образом, произвольное уменьшение установленных нормативов площадок для занятий физкультурой недопустимо.

На региональном уровне соответствующий вопрос также урегулирован Распоряжением главы администрации Краснодарского края от 05.10.2006 №921-р «О проектировании и строительстве площадок для занятий физкультурой и спортом на территории Краснодарского края».

Указанным нормативным актом предписано не допускать выбор и предоставление новых земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов, не обеспечивающих нормативное размещение спортивных площадок; при застройке реконструируемых районов или строительстве жилых домов в стесненных условиях обеспечивать размещение спортивных помещений в нижних этажах многоэтажных домов, а также выделять обособленные территории под размещение комплексных спортивных площадок на группу домов. Максимально использовать существующие плоскостные спортивные сооружения учебных заведений; предусматривать проектирование и строительство спортивных площадок при строительстве многоквартирных жилых домов согласно требованиям строительных норм и правил "Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений СНиП 2.07.01-89*".

Также рекомендовано Государственному учреждению "Краснодарская краевая государственная вневедомственная экспертиза" при проведении экспертизы проектов строительства жилых домов, кварталов и микрорайонов выдавать положительные заключения по проектам, выполненным с соблюдением строительных норм и правил "Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений СНиП 2.07.01-89*", при наличии в них детских и спортивных площадок.

Как видно из абзаца 4 пункта 10.3. сводного экспертного заключения №С-736/3-05 от 10.03.2005, в подвальных этажах жилого дома №166А блок 2 (по проекту застройки) должны быть расположены: технические помещения, санузел, электрощитовая, узел управления, помещения для хранения велосипедов и колясок, а в помещениях цокольного этажа предполагалось размещение компьютерных залов, помещений для занятия спортом и обслуживающего персонала.

Редакция части 1 статьи 36 ЖК РФ, действовавшая в период проектирования и строительства, содержала открытый перечень помещений, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, не исчерпывая таковые техническими помещениями с инженерными коммуникациями. Впоследствии указанное смысловое содержание приведенной нормы права уточнено путем прямого указания на отнесение к общему имуществу многоквартирного дома, в том числе, помещений, не принадлежащих отдельным собственникам и предназначенных 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.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что спорные помещения N 1', 4, 13, 14, 17, 18, 22, 23, 38, 39, 42, 50, 51, 52, 53 представляют собой фактически

компенсацию допущенного уменьшения нормативной площади земельного участка, относимого к общему имуществу многоквартирного дома, в силу чего не могут иметь иного правового режима, нежели режим общего имущества многоквартирного дома, и должны относиться к помещениям, предназначенным для обслуживания иных помещений многоквартирного дома.

Помещения № 5, 6, 12, 15, 16, 21, 36, 37, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 (коридор, холл, вестбюль, кладовая, санузел) являются вспомогательными, предназначенными для обеспечения возможности эксплуатации помещений N 1', 4, 13, 14, 17, 18, 22, 23, 38, 39, 42, 50, 51, 52, 53, а потому не могут являться самостоятельными объектами права, и подлежат отнесению к общему имуществу многоквартирного дома.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 августа 2015 по делу №А32-33918/2014.

Судом отклоняется довод ответчика о том, что вывод экспертов основан на предоставленной истцом проектно-технической документации, которая впоследствии могла быть изменена застройщиком, поскольку ответчиком данное предположение ничем не доказано.

Более того, проектно-техническая документация была запрошена определением суда от 24.11.2016 и предоставлена ООО «Южпроект», организацией, которая осуществляла проектирование данного многоквартирного дома по заказу застройщика. Архитектор проекта Бурлуцкая С.А. в судебном заседании пояснила, что изменения в проект не вносились.

В соответствии с пояснениями ЗАО «САФИ», спорные помещения не продавались им третьим лицам и денежные средства третьими лицами ЗАО «САФИ» не оплачивались.

Таким образом, учитывая имеющиеся в материалах дела доказательства, а также на основании заключения судебной строительно-технической экспертизы суд приходит к выводу о том, что нежилые помещения: - № 4 площадью 20,7 кв.м., № 5 площадью 2,9 кв.м., № 16 площадью 10,0 кв.м., № 17 площадью 18,0 кв.м., № 18 площадью 10,2 кв.м., № 21 площадью 30,2 кв.м., № 22 площадью 21,0 кв.м., № 23 площадью 21,0 кв.м. общей площадью 134 кв.м., кадастровый номер объекта 23:49:0201007:2110, этаж подвал, литер «е», и № 1' площадью 14,3 кв.м., № 6 площадью 17,0 кв.м., № 12 площадью 6,1 кв.м., № 13 площадью 10,5 кв.м., № 14 площадью 18,0 кв.м., № 15 площадью 3,8 кв.м., № 36 площадью 6,2 кв.м., № 37 площадью 1,6 кв.м., № 38 площадью 2,4 кв.м., № 39 площадью 2,3 кв.м., № 40 площадью 5,6 кв.м., № 41 площадью 5,9 кв.м.; № 42 площадью 18,2 кв.м., № 43 площадью 4,1 кв.м., № 44 площадью 21,3 кв.м., № 45 площадью 15,1 кв.м., № 46 площадью 7,8 кв.м., № 47 площадью 6,1 кв.м., № 48 площадью 5,3 кв.м., № 49 площадью 3,2 кв.м., № 50 площадью 15,5 кв.м., № 51 площадью 2,3 кв.м., № 52 площадью 10,3 кв.м., № 53 площадью 21,3 кв.м. общей площадью 224,2 кв.м., кадастровый номер объекта 23:49:02001007:2106, этаж подвал, цокольный, литер «е, Е1», - являются помещениями общего пользования, т.е. общим имуществом многоквартирного дома, на которые подлежит признанию право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, д. 12/8.

Суд критически рассматривает довод ответчика о том, что истец выбрал ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

В пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» даны разъяснения, в соответствии с которыми, в случае, если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако 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 такое требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

В судебном заседании установлено, что ООО «Регион–Металл» фактически помещениями не владеет и не пользуется, фактически ими владеет товарищество собственников недвижимости «ТСН Ландышева 12/8».

Истцом предоставлены в материалы дело доказательства факта владения спорными помещениями, а именно фотографии подвальных помещений, где размещены стеллажи, трубы и другой инвентарь товарищества. Также истец предоставил Акт осмотра помещений от 18.08.2015 г., Акт обследования от 28.06.2016 г. Из данных актов следует, что собственники квартир осмотрели состояние помещений, в том числе помещения подвала, подвал дома залит водой, штукатурка на стенах обваливается, местами покрыта плесенью и грибок, из трех насосов для подачи воды в верхние этажи работает только один.

Подтверждением того, что спорными помещениями владеет истец и у него имеются ключи от спорных помещений, является акт осмотра нежилых помещений от 05.05.2017, подписанный при проведении судебной строительно-технической экспертизы экспертами НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» и председателем Правления ТСН «ТСН Ландышева 12/8», а также данные в судебном заседании 21.11.2017 показания экспертов, которые подтвердили факт нахождения ключей от спорных помещений у председателя товарищества собственников недвижимости и отсутствие в спорных помещениях сторонних организаций.

Таким образом, суд пришел к выводу, что подвальными и цокольными помещениями фактически владеют собственники многоквартирного дома, в связи с чем, требования истца не являются виндикационными и подлежат рассмотрению как требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

На данное требование исковая давность не распространяется (статья 208 ГК РФ, пункт 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»).

Доводы ответчика о том, что истец не является материальным истцом по делу и у истца отсутствуют полномочия действовать в интересах членов ТСН «ТСН Ландышева 12/8», отклоняется судом, так как в материалы дела истцом предоставлен оригинал протокола №1/2016 общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования от 26.10.2016, из пункта 3 которого следует, что ТСН «ТСН Ландышева 12/8» и его председатель наделены полномочиями представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома 12/8 по ул. Ландышева г. Сочи Краснодарского края с правом обращения в

суд с исковым заявлением о признании за собственниками помещений дома права общей долевой собственности на помещения 4-5, 16-18, 21-23 этаж - подвал с кадастровым номером 23:49:0201007:2110, площадью 134 кв.м. и помещения 1', 6, 12-15, 36-53, этаж-подвал, цокольный, с кадастровым номером 23:49:02001007:2106, площадью 224,2 кв.м.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», 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.

При указанных обстоятельствах, суд считает, что требования истца являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В порядке статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате стоимости проведенной по настоящему делу судебной строительно-технической экспертизы в размере 103 205 рублей, а также по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей, государственной пошлины в размере 3 000 рублей за принятие обеспечительных мер по настоящему делу подлежат возложению на ответчика.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 49, 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

ходатайство о частичном отказе от исковых требований от 21.11.2017 удовлетворить. Принять отказ от иска в части требования о признании договора купли-продажи от 20.11.2015, заключенного между ООО «Регион-Металл» (ОГРН 1026104026520 ИНН 6166037655) и гражданской Зубченко Ольгой Пантелевной, по продаже нежилых подвальных помещений №№ 4, 5, 16, 17, 18, 21, 22, 23, общей площадью 134 кв. м и подвальных помещений №№ 1', 6, 12, 13, 14, 15 общей площадью 69,7 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, 12/8, недействительным в силу ничтожности и об аннулировании записи регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество права собственности Зубченко Ольги Пантелевны на указанные подвальные помещения. В данной части требований производство по делу прекратить.

Признать право общей долевой собственности собственников многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, д. 12/8, на следующие нежилые помещения:

- № 4 площадью 20,7 кв.м., № 5 площадью 2,9 кв.м., № 16 площадью 10,0 кв.м., № 17 площадью 18,0 кв.м., № 18 площадью 10,2 кв.м., № 21 площадью 30,2 кв.м., № 22 площадью 21,0 кв.м., № 23 площадью 21,0 кв.м., общей площадью 134 кв.м., кадастровый номер объекта 23:49:0201007:2110, этаж подвал, литер «е»;

- № 1' площадью 14,3 кв.м., № 6 площадью 17,0 кв.м., № 12 площадью 6,1 кв.м., № 13 площадью 10,5 кв.м., № 14 площадью 18,0 кв.м., № 15 площадью 3,8 кв.м., № 36 площадью 6,2 кв.м., №37 площадью 1,6 кв.м., № 38 площадью 2,4 кв.м., № 39 площадью 2,3 кв.м., № 40 площадью 5,6 кв.м., № 41 площадью 5,9 кв.м.; № 42 площадью 18,2 кв.м., № 43 площадью 4,1 кв.м., №44 площадью 21,3 кв.м., №45 площадью 15,1 кв.м., №46 площадью 7,8 кв.м., №47 площадью 6,1 кв.м., №48 площадью 5,3 кв.м., №49 площадью 3,2 кв.м., №50 площадью 15,5 кв.м., № 51 площадью 2,3 кв.м., № 52 площадью 10,3 кв.м., № 53 площадью 21,3 кв.м., общей площадью 224,2 кв.м., кадастровый номер объекта 23:49:0201007:2106, этаж подвал, цокольный, литер «е, Е1».

Признать отсутствующим право собственности общества с ограниченной ответственностью «Регион-Металл» (ОГРН 1026104026520 ИНН 6166037655) на нежилые помещения № 4, № 5, № 16, № 17, № 18, № 21, № 22, № 23, общей площадью 134 кв.м., расположенные в подвале дома, литер «е», по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, д. 12/8, и аннулировать в Едином государственном реестре недвижимости запись от 23.04.2010 №23-23-50/004/2010-639 государственной регистрации права собственности общества с ограниченной ответственностью «Регион-Металл» (ОГРН 1026104026520 ИНН 6166037655) на указанные помещения (кадастровый номер объекта 23:49:0201007:2110).

Признать отсутствующим право собственности общества с ограниченной ответственностью «Регион-Металл» (ОГРН 1026104026520 ИНН 6166037655) на нежилые помещения № 1', № 6, № 12, № 13, № 14, № 15, № 36, № 37, № 38, № 39, № 40, № 41, № 42, № 43, № 44, № 45, № 46, № 47, № 48, № 49, № 50, № 51, № 52, № 53, общей площадью 224,2 кв.м., расположенные в подвале и цокольном этаже, литер «е, Е1», по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, д. 12/8, и аннулировать в Едином государственном реестре недвижимости запись №23-23-50/004/2010-637 от 23.04.2010 о государственной регистрации права собственности общества с ограниченной ответственностью «Регион-Металл» (ОГРН 1026104026520 ИНН 6166037655) на указанные помещения (кадастровый номер объекта 23:49:0201007:2106).

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Регион-Металл» (ОГРН 1026104026520 ИНН 6166037655) в пользу товарищества собственников недвижимости «ТСН Ландышева 12/8» (ОГРН 1152366008673 ИНН 2320233858) возмещение судебных расходов по уплате государственной пошлины по иску в размере 6 000 рублей и за принятие обеспечительных мер в размере 3 000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Регион-Металл» (ОГРН 1026104026520 ИНН 6166037655) в пользу товарищества собственников недвижимости «ТСН Ландышева 12/8» (ОГРН 1152366008673 ИНН 2320233858) возмещение судебных расходов по оплате стоимости судебной экспертизы по настоящему делу в размере 103 205 рублей.

Решение арбитражного суда может быть обжаловано в порядке, определенном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.Л. Назыков