



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Р Е Ш Е Н И Е

г. Воронеж

Дело №А14-6162/2016

«30» декабря 2016 г.

Резолютивная часть решения объявлена 12.12.2016

Решение в полном объеме изготовлено 30.12.2016

Судья Арбитражного суда Воронежской области Гашникова О.Н.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Зениной Д.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

Товарищества собственников недвижимости «ТСЖ «Свобода» (ОГРН 1153668026148
ИНН 3665109003), г. Воронеж,

к Индивидуальному предпринимателю Добычину Дмитрию Вячеславовичу (ОГРНИП
305362513900310 ИНН 366605172362), г. Воронеж,

о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим
при участии в заседании:

от истца: Майер Г.И. - председателя ТСЖ, Винокурова А.Н. - представитель по
доверенности № 36АВ 1784879 от 11.01.2016,

от ответчика: Денисова Д.А. – представителя по доверенности от 11.08.2016,

от третьего лица: Стариковой А.А. – представителя по доверенности от 01.07.2016

от третьего лица: не явился, надлежаще извещено

у с т а н о в и л:

Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ «Свобода» (далее – истец)
обратилось в арбитражный суд с иском к Индивидуальному предпринимателю
Добычину Дмитрию Вячеславовичу (далее ответчик) о признании отсутствующим
права собственности на объект недвижимости – нежилое помещение 1 в лит. А,

кадастровый номер 36:34:0505049:3248, общей площадью 44,8 кв.м., номера на поэтажном плане 1,9,12,13,16, назначение – нежилое, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Л. Шевцовой, д. 17; о признании права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома по адресу: г. Воронеж, ул. Л. Шевцовой, д. 17, на нежилое помещение 1 в лит. А, кадастровый номер 36:34:0505049:3248, общей площадью 44,8 кв.м., номера на поэтажном плане 1,9,12,13,16, назначение – нежилое, расположенное по адресу: г. Воронеж, ул. Л. Шевцовой, д. 17.

Определением суда по ходатайству ответчика в порядке ст.51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечено АО «Центр кадровой и социальной работы».

В судебном заседании истец – иск поддержал.

Ответчик – в удовлетворении заявленных требований просил отказать, полагая, что ТСЖ является ненадлежащим истцом по делу. Полагал, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты права.

Третье лицо – в представленном отзыве на иск и в ходе судебного разбирательства пояснило, что спорный объект не отвечает признакам общедомового имущества, наличие оспариваемого истцом права собственности не нарушает прав собственников помещений дома.

Из материалов дела следует.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома создано Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ Свобода», что оформлено протоколом собрания. Управление домом №17 по ул. Любы Шевцовой в г. Воронеже осуществляет ТСН «ТСЖ Свобода». Данное обстоятельство лицами, участвующими в деле, не оспорено.

По договору купли-продажи от 02.10.2012 ОАО «Центр кадровой и социальной работы» продал Добычину Д.В. нежилое помещение общей площадью 44,8 кв.м, расположенное по адресу: г. Воронеж, ул. Любы Шевцовой, 17, номера на поэтажном плане первого этажа 1,9,12,13,16.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №90-22813280 от 08.08.2016 в отношении ранее принадлежащего ОАО «ЦКСР» нежилого помещения 22.10.2012 сделана запись регистрации права собственности №36-36-01/199/2012-422 за Добычиным Д.В.

То есть ответчику на праве собственности принадлежит нежилое помещение I в лит. А, назначение нежилое, общей площадью 44,8 кв.м, номера на поэтажном плане

первого этажа 1,9,12,13,16 расположенное по адресу: г. Воронеж, ул. Любы Шевцовой, 17.

По утверждению истца, спорное помещение является общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, право собственности на него зарегистрировано ответчиком с нарушением требований действующего законодательства. Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец обратился в суд с настоящим иском.

Исследовав представленные доказательства, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, суд находит заявленные требования необоснованными и не подлежащими удовлетворению. При этом суд исходит из следующего.

Статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, а также иными способами, предусмотренными законом.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В абз. 4 п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее – Постановление №10/22) разъяснено, что оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из

чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились).

Иск о признании зарегистрированного права отсутствующим по смыслу пункта 52 постановления № 10/22 является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков. К таким случаям, в частности, относится государственная регистрация права собственности на объекты, право собственности на которые зарегистрировано за разными лицами. В этой ситуации нарушением прав истца является запись о государственной регистрации права собственности ответчика на имущество, которое принадлежит истцу.

Согласно материалам дела право собственности на спорный объект недвижимого имущества зарегистрировано за Добычиным Д.В.

Таким образом, в отношении требований о признании отсутствующим права собственности на объект недвижимости – нежилое помещение истцом выбран ненадлежащий способ защиты права, что является самостоятельным и достаточным основанием для отказа в иске в указанной части.

В силу 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.

Кроме того, частью 1 ст. 36 ЖК РФ предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, в том числе 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.

Аналогичные положения содержит и п.2 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 (далее Правила № 491).

Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в порядке, предусмотренном Правилами № 491.

Критерием для отнесения к общему имуществу является функциональное назначение, предполагающее использование для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

Исходя из вышеуказанного правового регулирования, спорное нежилое помещение не отвечает признакам общедомового имущества и не относится к таковому.

Ссылка истца на незаконное подключение ответчика к холодному водоснабжению (врезка в трубу до прибора учета) не может быть признана судом в качестве основания признания требований правомерными, поскольку в данном случае Федеральный закон от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», «Правила организации коммерческого учета воды, сточных вод», утвержденные постановлением Правительства РФ № 776 от 04.09.2013, предусматривают иные правовые последствия.

Довод истца о создании со стороны ответчика препятствий в доступе к общедомовым коммуникациям отклонен судом как не подтвержденный документально. Более того, в материалах дела имеется заявление ответчика в адрес председателя ТСН «ТСЖ Свобода» Майер Г.И. о заключении договора на техническое обслуживание и возмещение затрат на коммунальные услуги, где ИП Добычин Д.В. гарантировал своевременную оплату и свободный проход к инженерному оборудованию и присоединенным коммунальным сетям.

Представленные истцом в материалы дела заявления в отдел полиции №5 УМВД России по г.Воронежу, постановление об отказе в возбуждении уголовного дела от 18.01.2016, обращения в Управление развития предпринимательства, потребительского рынка и инновационной политики, Государственную жилищную инспекцию воронежской области, Управление Роспотребнадзора по Воронежской области, с учетом предмета заявленного иска не могут быть признаны судом в качестве надлежащих доказательств по делу, как не соответствующие положениям ст.ст.67, 68 АПК РФ.

Таким образом, заявленные требования являются неправомерными, в удовлетворении иска следует отказать.

В силу статьи 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины относятся на истца.

При подаче искового заявления госпошлина перечислена истцом в доход федерального бюджета в сумме 12000руб.00коп. по платежному поручению №12 от 15.02.2016, платежному поручению №5 от 23.05.2016.

Руководствуясь статьями 65, 167-171 АПК РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд и в течение двух месяцев со дня вступления в законную силу в Арбитражный суд Центрального округа путем подачи жалобы, через арбитражный суд, принявший решение.

Судья

О.Н.Гашникова