

**Арбитражный суд Республики Карелия**

ул. Красноармейская, 24 а, г. Петрозаводск, 185910, тел./факс: (814-2) 790-590 / 790-625, E-mail: info@karelia.arbitr.ru
официальный сайт в сети Интернет: <http://karelia.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Петрозаводск
31 мая 2013 года

Дело № А26-10795/2012

Резолютивная часть решения объявлена 29 мая 2013 года.

Полный текст решения изготовлен 31 мая 2013 года.

Судья Арбитражного суда Республики Карелия Шалапаева И.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарём Толочковой М.А.,
рассмотрев в судебном заседании материалы дела по иску индивидуального
предпринимателя Романова Дмитрия Владимировича (ОГРНИП
3081001200300072, ИНН 100121773128)
к администрации Петрозаводского городского округа (ОГРН 1021000538481, ИНН
1001040505), индивидуальному предпринимателю Кирюшу Василию Васильевичу
о признании доли в праве общей собственности, об истребовании нежилого
помещения и обязанности демонтировать перегородку, обеспечив беспрепятственный
доступ в здание
третьи лица - общество с ограниченной ответственностью "Статус"; общество с
ограниченной ответственностью "Максом"; общество с ограниченной
ответственностью "КРАНЕЦ"; общество с ограниченной ответственностью
"Техресурс"; общество с ограниченной ответственностью фирма "РИКО";
Министерство внутренних дел по Республике Карелия; Лиминчук Леонид
Владимирович; Грин Олег Вячеславович; Новиков Дмитрий Геннадьевич;
Корнеева Оксана Владимировна; общество с ограниченной ответственностью
"ГЕРЦОГ"; Романов Михаил Владимирович
при участии:
истца, предпринимателя Романова Д.В. (выписка из ЕГРИП) и его представителя
Куроптева Е.А. (доверенность от 07.12.12)
ответчика, предпринимателя Кирюша В.В. (выписка из ЕГРИП)
третьих лиц:
представителя ООО «Статус» Еремеева О.В. (приказ от ПК-01/1910201)
Романова М.В. (личность удостоверена)

установил: индивидуальный предприниматель Романов Дмитрий Владимирович
(далее - истец, предприниматель Романов Д.В.) обратился в Арбитражный суд
Республики Карелия с иском к администрации Петрозаводского городского округа
(далее - ответчик, администрация) об истребовании из чужого незаконного
владения нежилого помещения №52 площадью 7,8 кв.м., расположенного по

адресу: г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д. 30, и обязанности демонтировать перегородку, обеспечив беспрепятственный доступ в здание.

Впоследствии истцом заявлено дополнительное требование о признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности спорного коридора, расположенного на первом этаже в здании по адресу: г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д. 30.

Дополнительное требование истца судом принято.

В судебном заседании от 02.04.2013 г. истец заявил об уточнении исковых требований и просил суд истребовать нежилое помещение площадью 7,8 кв.м., номер №52 на поэтажном плане в здании, расположенном по адресу: г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д. 30, из чужого незаконного владения и признать за индивидуальным предпринимателем Романовым Дмитрием Владимировичем право собственности на долю в размере 79/2994,25 в праве общей долевой собственности спорного коридора, расположенного на первом этаже здания по адресу: г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д. 30; обязать администрацию Петрозаводского городского округа демонтировать перегородку и обеспечить истцу беспрепятственный доступ в здание по адресу: г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д. 30 через помещение площадью 7,8 кв.м. номер 52 на поэтажном плане указанного здания.

Уточнение исковых требований судом принято.

Исковые требования обоснованы ссылками на статьи 8, 12, 301, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Определением суда от 11.02.2013 г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика, привлечён индивидуальный предприниматель Кирюш Василий Васильевич (далее – предприниматель Кирюш В.В.), занимающий спорное помещение на праве аренды.

Определением суда от 05.03.2013 г. процессуальный статус предпринимателя Кирюша В.В. изменен на соответчика; привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне истца, собственники помещений в здании: Лиминчук Леонид Владимирович, Новиков Дмитрий Геннадьевич, Корнеева Оксана Владимировна, общество с ограниченной ответственностью «ГЕРЦОГ», Романов Михаил Владимирович, общество с ограниченной ответственностью «Статус», общество с ограниченной ответственностью «Макском», общество с ограниченной ответственностью «КРАНЕЦ», общество с ограниченной ответственностью «Техресурс», общество с ограниченной ответственностью фирма «РИКО», Министерство внутренних дел по Республике Карелия, Грин Олег Вячеславович.

В судебном заседании истец требование поддержал, полагал, что помещение №52 на первом этаже здания является общим имуществом собственников здания, поскольку создано после возникновения общей собственности и с его созданием для ряда собственников утрачена возможность доступа в принадлежащие им помещения через главный вход, со стороны пр. Первомайский; доступ к помещениям осуществляется через пожарный выход (во двор).

Участвующие в судебном заседании третьи лица ООО «Статус» и Романов М.В. считали иск обоснованным, подтвердили, что лишены возможности доступа к принадлежащим им помещениям через центральный вход.

Администрация иск не признала. В отзыве на исковое заявление (т.1 л.д.47-50) заявила следующие возражения: спорное помещение является муниципальной собственностью Петрозаводского городского округа; право собственности на него является ранее возникшим, зарегистрировано 11.02.10; помещение сдавалось в аренду с 1993 года, при этом первая приватизация в здании произошла в 1999 году.

В судебное заседание администрация явку своего представителя не обеспечила, о его дате извещена.

Предприниматель Кирюш В.В. в судебном заседании иск не признал, пояснил, что занимает спорное помещение с тех пор, как принят часовщиком в Концерн «Петро-Сан»; представил суду трудовую книжку о принятии его часовщиком в указанную организацию с 1 декабря 1994 года (т.2 л.д.117-118); пояснил, что с 1997-1998 года самостоятельно работает в часовой мастерской в том же помещении.

Третье лицо, МВД по Республике Карелия, в отзыве на исковое заявление (т.2 л.д.73-75) считало иск необоснованным, поскольку из материалов дела не следует, что спорное помещение предназначено исключительно для обслуживания иных помещений в здании и не может использоваться самостоятельно; наоборот, усматривается, что оно расположено на лестничной площадке между главным и пожарным входами, однако до обустройства спорного помещения оба прохода вели в одну лестничную шахту; в настоящее время лестничная шахта используется для прохода в помещения 2-ого и третьего этажей только с одной стороны здания – со стороны дворовой территории, как и в большинстве зданий, построенных после 1950-х годов.

Остальные участвующие в деле лица отзыв на исковое заявление в суд не направили, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, о его дате извещены. Дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении дела судом установлены следующие обстоятельства.

Согласно данным архивного экземпляра технического паспорта (инвентарный номер 5691) трехэтажное нежилое здание бывшего комбината бытового обслуживания, расположенное по пр. Первомайский, 30 в г. Петрозаводске, построено в 1959 году и имеет общую площадь 3092 кв.м (т.2).

С 1 декабря 1992 года здание было передано в аренду концерну «Петро-Сан» на основании заключенного с Госкомитетом Республики Карелия по управлению государственной собственностью договора аренды (т.2 л.д.42-47) и использовалось для размещения различных организаций, оказывающих бытовые услуги населению (л.д.46 т.2).

Указом Президиума Верховного Совета Республики Карелия от 25.05.1993 №64/8 (т.1 л.д.74) здание передано в муниципальную собственность Петрозаводского городского Совета народных депутатов.

12.10.93 года в отношении здания заключен договор аренды №577 между КУМИ г. Петрозаводска и Концерном «Петро-Сан» (т.1 л.д.75-87). В первоначальных пояснениях администрация, ссылаясь на приложение №3-а к этому договору (т.1 л.д.85), указывала, что спорное помещение было

сформировано на дату заключения договора и использовалось как обособленное для размещения часовой мастерской.

Однако это утверждение не соответствовало данным технического паспорта на здание.

В последующем администрация представила суду дополнительное соглашение №791 от 13.11.98 к договору аренды №577 (т.2 л.д.51-59), пояснив, что приложение №3-а, где помещение указано в качестве обособленного, является приложением к дополнительному соглашению №791 от 13.11.98, в котором фактически приведена новая редакция договора, в том числе изменен размер арендуемых площадей.

Договор аренды этого помещения непосредственно с предпринимателем Кирюш В.В. заключен 23 декабря 1998 года (т.1 л.д.88-93). С этого времени предприниматель Кирюш В.В. непрерывно занимал спорное помещение и занимает его по настоящее время, что подтверждается последовательно заключенными договорами аренды №91 от 29.03.05 и №27 от 09.02.07 (т.1 л.д.94-103).

Право муниципальной собственности на помещение зарегистрировано 11 февраля 2010 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 10-АБ 317411 (т.1 л.д.24).

В настоящее время муниципальное образование не является единственным собственником здания, множество помещений в нем находится в собственности различных юридических и физических лиц. Данный факт подтвержден выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.11.12 (т.1 л.д.51-68). Все перечисленные в выписке обладатели вещных прав привлечены к участию в настоящем деле.

Предприниматель Романов Д.В., являясь с 17 января 2011 года собственником расположенного на втором этаже здания нежилого помещения общей площадью 79 кв.м (т.1 л.д.23), обратился в суд с иском, направленным на устранение препятствий к доступу в здание со стороны проспекта Первомайский. Как утверждает истец, в результате возведения перегородок на лестничной клетке между лестницами первого этажа, доступ к принадлежащим ему помещениям может осуществляться только через пожарный выход (со стороны двора).

При разрешении спора суд принимает во внимание следующее.

Согласно данным архивного экземпляра технического паспорта первая приватизация помещений в здании совершена на основании договора купли-продажи нежилого помещения от 03.07.95 (т.1 л.д.113-114), на основании которого ТОО «Руслана» приватизировала расположенное в здании встроенное нежилое помещение парикмахерской площадью 170,9 кв.м.

Свидетельство о собственности регистрационный номер 180 (т.1 л.д.115) выдано 10 июля 1995 года. С этой даты у здания появилось два собственника, и в силу пункта 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении него возник режим общей долевой собственности.

На эту дату расположенное на первом этаже здания помещение 52 площадью 7,8 кв.м не было обособлено. Это обстоятельство подтверждается материалами архивного экземпляра технического паспорта. Согласно поэтажному плану помещений 1 этажа (т.1 л.д.118) в качестве отдельного расположенное между двумя лестничными пролетами первого этажа помещение 52 поставлено на технический учёт по результатам обследования 6 августа 1998 года.

До этой даты по данным государственного технического учёта (т.1 л.д.112) сквозной проход между лестничными пролётами центрального и пожарного входов в здание существовал, также как и возможность доступа в помещения второго этажа со стороны центрального входа.

Допустимые доказательства обратного суду не представлены. Судом заслушаны свидетельские показания бывшей работницы химчистки ГП «Радуга» Сеньковой Т.Б., пояснившей, что работала в здании с 70-ых годов прошлого столетия до 2003 года (т.2 л.д.66-72); весь первый этаж здания занимало предприятие «Радуга»; перегородки, обособившие помещение, где в последующем работал часовщик, были установлены примерно в 1995-1996 годах, но и раньше на первый этаж здания заходили только через центральный вход; она не обращала внимания, существовал ли проход в стене, ведущей к пожарному выходу.

Суд отмечает, что точная дата формирования обособленного помещения свидетелем не названа. Более того, в спорах о правах на недвижимое имущество свидетельские показания не являются безусловными доказательствами обстоятельств, о которых они даны. В данном случае, суд считает установленным факт создания помещения 52 в качестве обособленного объекта недвижимости с даты его государственного технического учёта.

Согласно пункту 11.1 Рекомендаций по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения, принятых Росжилкоммунсоюзом 01.01.91, и регламентирующих проведение технической инвентаризации органами БТИ гражданских зданий, все изменения местоположения, классификации, границ, состава, учетных показателей, стоимости, износа и принадлежности инвентарного объекта, выявленные в ходе плановых и разовых инвентаризационно-технических мероприятий, подлежат документальному оформлению и внесению в инвентарное дело.

Целью внесения изменений является получение точной информационной модели (фотографии) инвентарного объекта на конкретную дату.

Пояснения администрации о том, что помещение было сформировано задолго до постановки его на технический учёт, судом не принимаются. Риски, связанные с несвоевременным внесением изменений в документы технического учёта, несёт лицо, выполнившее перепланировку, но не оформившее её.

На основании изложенного суд приходит к выводу о том, что создание помещения 52 и, как следствие, перекрытие сквозного прохода между лестничными маршами первого этажа здания, произошло после возникновения правового режима общей долевой собственности на здание. После возведения перегородок ранее существовавшая возможность доступа к помещениям истца через центральный вход была утрачена. Помещения, обеспечивавшие возможность такого прохода, предназначены для обслуживания более одного помещения в здании и потому являются общим имуществом.

Согласно пункту 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников.

Как разъяснено в пункте 1 постановления Пленума высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.09 №64, отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с [пунктом 1 статьи 6 ГК РФ](#) к указанным отношениям подлежат

применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности [статьи 249, 289, 290](#) ГК РФ.

В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Согласно пункту 2 того же Постановления при рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

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 (пункт 3).

Выбранный истцом способ защиты соответствует указанному в пункте 9 Постановления, а способ определения доли в праве – изложенному в пункте 4 Постановления и Письме Минфина РФ от 26.12.06 №03-06-02-02/154.

Размер доли истца в праве собственности на общее имущество здания определен верно.

На основании изложенного, суд удовлетворяет иск.

Расходы по госпошлине относятся на администрацию, как на лицо, нарушившее право. Участие в деле второго ответчика обусловлено характером спора.

Руководствуясь статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

1. Иск удовлетворить.
2. Признать за предпринимателем Романовым Дмитрием Владимировичем долю, равную 79/2994,25, в праве общей долевой собственности на общее имущество здания по пр. Первомайский, д. 30 в г. Петрозаводске.
3. Обязать администрацию Петрозаводского городского округа демонтировать установленные перегородки, препятствующие доступу на второй этаж здания по пр. Первомайский, 30 в г. Петрозаводске, со стороны его фасада, выходящего на пр. Первомайский.
4. Взыскать с Администрации Петрозаводского городского округа (ОГРН 1021000538481, ИНН 1001040505) в пользу индивидуального предпринимателя Романова Дмитрия Владимировича (ОГРНИП 308100120300072, ИНН 100121773128) 4000 руб. расходов по госпошлине.
5. Решение может быть обжаловано:

- в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня изготовления полного текста решения в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (191015, г.Санкт-Петербург, Суворовский проспект 65);
 - в кассационном порядке в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу – в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа (190000, г.Санкт-Петербург, ул. Якубовича,4) при условии, что данное решение было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.
- Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражный суд апелляционной и кассационной инстанций через Арбитражный суд Республики Карелия.

Судья

Шалапаева И.В.