



ЮРИДИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

по вопросу законности возведения установленными лицами
– отдельной группой собственников жилых помещений –
нежилой постройки на крыше многоквартирного дома по адресу:
Республика Крым, г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Победы, а также блокировки
доступа (путем установки навесного замка) к расположенным на крыше много-
квартирного дома инженерным системам и коммуникациям, в том числе самой
кровли

Фактические обстоятельства:

Возведение установленными лицами – собственниками жилых помещений – нежилой постройки на крыше многоквартирного дома по адресу: Республика Крым, г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Победы, а также блокировка доступа (путем установки навесного замка) к расположенным на крыше многоквартирного дома инженерным системам и коммуникациям, в том числе самой кровли, в целях планового осмотра, технического обслуживания и (или) проведения ремонтных работ, выполняемых соответствующими уполномоченными лицами.

Вопросы, поставленные перед специалистами:

1. Разъяснить, имеются ли правовые основания для возведения нежилой постройки на крыше многоквартирного дома.
2. Разъяснить, имеются ли правовые основания для полного ограничения доступа на крышу многоквартирного дома, установленные отдельными собственниками помещений многоквартирного дома.
3. Разъяснить порядок урегулирования ситуации, связанной с возведенной нежилой постройкой на крыше многоквартирного дома, а также ограничением доступа на крышу многоквартирного дома.
4. Разъяснить о возможных правовых последствиях для лиц, которыми была возведена нежилая постройка на крыше многоквартирного дома.

Перечень используемой нормативно-методической базы при проведении анализа:

1. Статья 35 Конституции Российской Федерации;
2. Статья 8, 12, 131, 208, 289, 290, 301, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации;
3. Статья 36, 37, 138 Жилищного кодекса Российской Федерации;
4. Статья 43, 83 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации;
5. Статьи 7.22, 7.23 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.
6. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».
8. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».
9. Определение Конституционного Суда РФ от 19.05.2009 № 489-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья «Невский 163» и «Комсомольский проспект-71» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации».
10. Постановление Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 № 13391/09 по делу N А65-7624/2008-СГЗ-14/13.
11. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности».
12. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.09.2009 г. № 12537/09
13. Определение Конституционного Суда РФ от 19.05.2009 № 489-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья «Невский 163» и «Комсомольский проспект-71» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Исследовательская часть по поставленным вопросам

1. Разъяснить легально ли возведённое сооружение с кадастровым номером на крыше многоквартирного дома

Размещение на крыше многоквартирного жилого дома дополнительных конструкций, строений законодательством Российской Федерации разрешено при выполнении следующих обязательных условий:

- крыша многоквартирного дома должна быть переведена в собственность многоквартирного жилого дома. При этом, признание права собственности крыши за одним лицом или группой лиц, даже если такие лица являются собственниками помещений в многоквартирном доме не допускается;

- общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме должно быть принято решение о реконструкции крыши многоквартирного дома, а также общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме о конкретном виде использования крыши многоквартирного дома.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме о реконструкции крыши многоквартирного дома проводится как по инициативе собственников, так и по инициативе Управляющей организации.

Проголосовать за принятие решения о реконструкции крыши должны все собственники помещений в многоквартирном доме единогласно. В данном случае правило двух третей голосов не действует.

Принятие решения о реконструкции крыши многоквартирного жилого дома оформляется протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Данный протокол является документом-основанием для признания перехода права собственности на крышу многоквартирного дома в пользу многоквартирного дома, а также регистрации перехода права Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Крым и Севастополю, кадастра и картографии.

После государственной регистрации перехода права собственности на крышу многоквартирного дома, собственниками помещений в многоквартирном доме необходимо проведение собрания по вопросу конкретного вида использования крыши многоквартирного дома.

Принятие решения о конкретном виде использования крыши принимается не менее чем 2/3 голосов от количества собственников многоквартирного дома и оформляется соответствующим протоколом общего собрания.

В дальнейшем, вышеуказанный протокол общего собрания направляется в институт жилищного проектирования, где разрабатывается проект реконструкции.

Разработанный проект необходимо согласовать с представителями строительного надзора и местной властью муниципального образования городской округ Алушта.

Только в таком порядке можно легально производить реконструкцию крыши многоквартирного дома и возводить на ней сооружения и (или) конструкции.

Возведение установленными лицами – собственниками жилых помещений – нежилой постройки на крыше многоквартирного дома осуществлено с нарушениями градостроительных регламентов, а также гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, что выражено в следующем:

- отсутствие сведений о проведенных очных собраниях по вопросам реконструкции и вида планируемого использования крыши многоквартирного дома;
- отсутствие сведений об оповещении проводимых заочных собраниях по вопросам реконструкции и вида планируемого использования крыши многоквартирного дома;
- отсутствие документации о согласовании проекта реконструкции крыши с администрацией муниципального образования городской округ Алушта.

Таким образом документы, на основании которых произведена государственная регистрация права собственности, а также, непосредственно, произведена реконструкция крыши путем возведения на ней нежилой постройки являются недействительными, в связи с чем могут быть оспорены в судебном порядке.

Последствиями признания таких документов недействительными является приведение крыши многоквартирного дома в первоначальное состояние.

При этом, данная постройка может быть признана законной, в случае проведения общих собраний собственников многоквартирного жилого дома, а также установления соблюдения требований строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических и иных норм путем проведения строительно-технической экспертизы.

2. Разъяснить, имеются ли правовые основания для полного ограничения доступа на крышу многоквартирного дома, установленные отдельными собственниками помещений многоквартирного дома

Согласно ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Как следует из п. 3.3.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила), входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю должны быть всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй - в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке.

Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

Аналогичные требования в части запираения входных дверей на замок предусматриваются п. 3.4.5 Правил в отношении подвалов и технических подполий (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах).

Таким образом, ограничение доступа на неэксплуатируемую крышу имеет под собой правовые основания, однако такие ограничения осуществляются управляющей компанией или товариществом собственников недвижимости, а не собственниками помещений в многоквартирном доме.

В ситуации, когда крыша многоквартирного дома переведена в эксплуатируемую, по закону использовать ее имеет право каждый собственник, а ограничение определенном кругом собственников жилых помещений в многоквартирном доме доступа на данную территорию для остальных собственников помещений в многоквартирном жилом доме неправомерно, так как находиться на эксплуатируемой крыше имеет право каждый проживающий в многоквартирном доме.

Также, ограничение определенном кругом собственников доступа к коммуникациям, инженерным системам, находящимся на крыше, является нарушением требований законодательства РФ, в том числе в части противопожарной безопасности.

Кроме того, отсутствие у сотрудников ТСН «АЮ-ДАГ 2010» доступа к коммуникациям, находящимся на крыше, отсутствие на входной двери на крышу многоквартирного дома информации о месте хранения ключей от замка является основанием для Инспекции по жилищному надзору Республики Крым выдать предписание для устранения нарушений и привлечения к административной ответственности ответственного должностного и юридического лиц.

Следует учесть, что при дальнейшем непринятии мер по урегулированию сложившейся ситуации (бездействии) ТСН «АЮ-ДАГ 2010» может грозит административная ответственность, выраженная в штрафе до 50 000 рублей.

Таким образом, правовые основания ограничения доступа на неэксплуатируемую крышу многоквартирного дома предусмотрены законодательством и осуществляется только управляющей компанией, обслуживающей многоквартирный дом. Отдельные собственники помещений многоквартирного дома не имеют права самостоятельно устанавливать ограничительные мероприятия, в том числе относящиеся к сотрудникам управляющей компании, а также организациям, осуществляющим обслуживание коммуникаций, расположенных на крыше многоквартирного дома.

В случае, если крыша многоквартирного дома является эксплуатируемой, правом пользования такой крышей обладают все собственники многоквартирного дома без исключения. Ограничение такого права является незаконным.

3. Разъяснить порядок урегулирования ситуации, связанной с возведенной нежилой постройкой на крыше многоквартирного дома, а также ограничением доступа на крышу многоквартирного дома

В целях устранения выявленных нарушений, а также приведения к соответствию с действующим законодательством РФ вопроса о статусе крыши многоквартирного дома, возведенного нежилого помещения, а также устранения ограничений доступа на крышу многоквартирного дома, рекомендуются следующий поэтапный порядок:

Этап первый: подготовительный - сбор необходимой документации.

Требуется запросить все протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в ТСН «АЮ-ДАГ 2010», в целях удостоверения нелегальности постройки на крыше многоквартирного дома в части несоблюдения порядка проведения общих собраний собственников. Товарищество, как представительный и исполнительный орган, обязано хранить копии протоколов общих собраний, а также передавать оригиналы данных протоколов в Инспекцию по жилищному надзору Республики Крым.

Требуется запросить выписки из Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Крым и Севастополю по объектам

недвижимости, находящимся на крыше многоквартирного дома, с целью уточнения оснований приобретения право собственности на объекты.

Требуется провести экспертизу, а перед экспертами надлежит поставить вопросы такие как установить назначение помещения расположенного на крыше многоквартирного дома, является ли крыша многоквартирного дома необходимым имуществом для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном жилом доме, является ли крыша многоквартирного дома помещениями общего пользования, имеются у крыши многоквартирного дома признаки помещений общего пользования в многоквартирном жилом доме, является ли крыша многоквартирного дома помещением вспомогательным, обслуживающим значение и обеспечивают нормальную эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Требуется подготовить фото и видео материалы, согласно которым будет отчетливо видно состояние крыши многоквартирного дома, состояние двери на крышу многоквартирного дома, состояние коммуникаций, расположенных на крыше многоквартирного дома.

Этап второй: претензионный (досудебный) – направление претензионного письма нарушителем.

На данном этапе необходимо поставить в известность собственников и лиц, незаконно занимающих территорию общедомового имущества посредством направления им досудебной претензии, в которой необходимо указать о нарушенных правах, а также намеренье обратиться в суд за восстановлением данных прав в судебном порядке.

Также необходимо уведомить Инспекцию по жилищному надзору Республики Крым о нарушении прав собственников многоквартирного дома, данная процедура обеспечит участие административного органа в судебной процедуре на стороне собственников помещений в многоквартирном доме.

Этап третий: судебное урегулирование – обращение с иском в суд.

В рамках этапа судебного урегулирования специалистами юридической компании ООО ЮК «ВиП», на основе анализа судебной практики по аналогичным спорам, а также многолетнего опыта представительства в судах различных инстанций Российской Федерации, подготавливается исковое заявление для защиты нарушенных прав собственников многоквартирного дома в рамках судебного разбирательства в соответствии с процессуальными нормами гражданского законодательства.

С требованиями искового заявления следует определиться изначально: или сохранить нежилую постройку, возведенную на крыше многоквартирного дома и предоставить доступ на крышу здания, признав ее эксплуатируемой или, наоборот, привести крышу дома в первоначальное состояние.

Судебное разбирательство пройдет в Алуштинском городском суде Республики Крым. В судебном заседании необходима явка представителя, который сможет поддержать заявленные иски требования и дать юридически грамотное разъяснение суду о сути спора.

Также, в качестве третьих лиц к участию в процессе потребуются привлечь Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Крым и Севастополю, а также Инспекцию по жилищному надзору Республики Крым.

Этап четвертый: принудительное исполнение решения судебного органа.

После вынесения решения суда, согласно которому зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Крым и Севастополю право собственности на строение на крыше многоквартирного дома будет подлежать аннулированию необходимо направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Крым и Севастополю для проведения соответствующих процедур.

4. Разъяснить о возможных правовых последствиях для лиц, которыми была возведена нежилая постройка на крыше многоквартирного дома

Правовые последствия для лиц, осуществивших самозахват общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, включают в себя следующие виды ответственности:

- гражданско-правовую (материальную) ответственность,
- ответственность, предусмотренную административным законодательством,
- ответственность, предусмотренную уголовным законодательством (в отдельных случаях).

Гражданско-правовая (материальная) ответственность для лиц, осуществивших самозахват, возникает после вынесения судом решения по гражданскому делу.

В соответствии с действующим российским процессуальным законодательством, лицам, которыми было возведено сооружение на крыше многоквартирного дома, предстоит возместить расходы, понесенные истцами по гражданскому делу, которые будут включать в себя следующее:

- понесенные Истцами расходы на оплату государственную пошлину за обращение с иском в суд,
- понесенные Истцами расходы на почтовые отправления,
- понесенные Истцами расходы за оказанные юридические услуги представителей,
- понесенные Истцами расходы на оплату услуг экспертов по вопросам проведения судебной экспертизы.

Собственникам-нарушителям может грозить административная ответственность в соответствии положениями Кодекса об административных нарушениях РФ в виде штрафов за незаконный самозахват общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за порчу крыши многоквартирного дома.

Также, в отношении лиц, осуществивших самозахват, за совершенное административное правонарушение судом, в соответствии со статьями 7.17, 20.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ, могут быть установлены санкции в виде административного ареста длительностью до пятнадцати суток (максимальное наказание).

Более того, в случае, если в судебном порядке будет установлено, что лицами, осуществившими самозахват крыши многоквартирного дома, причинен значительный ущерб. В таком случае действия виновных лиц классифицируется как преступление, предусмотренное статьей 167 Уголовного кодекса РФ, которая, в свою очередь, предусматривает следующие виды наказания:

- штраф до 40 тысяч рублей;
- обязательные работы длительностью до 360 часов;
- исправительные работы максимальным сроком в один год;

- принудительные работы до двух лет;
- арест максимум до трех месяцев;
- лишение свободы до двух лет.

Также уголовная ответственность грозит правонарушителям и в случае обнаружения подделки подписей на протоколах общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения и протокол общего собрания являются официальными документами как источники, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников обязанностей в отношении общего имущества, изменения объема прав и обязанностей или освобождения от обязанностей.

Поэтому за подделку протокола общего собрания и его использование наступает уголовная ответственность по ст. 327 Уголовного кодекса Российской Федерации, такие дела нередко возбуждаются и наказываются ограничением свободы на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо арестом на срок до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до двух лет.

Более того, ограничения доступа на крышу многоквартирного дома, установленные отдельными собственниками помещений многоквартирного дома, а также ограничение доступа к коммуникациям, а также противопожарным системам влечет за собой отсутствие технического обслуживания этих коммуникаций.

В случае, наступления чрезвычайных происшествий в многоквартирном доме, именно лица, осуществившие самозахват крыши, будут нести как материальную, так и уголовную ответственность за последствие такого происшествия.

Выводы проведенного юридического анализа:

По первому вопросу (Разъяснить, имеются ли правовые основания для возведения нежилой постройки на крыше многоквартирного дома):

Возведение установленными лицами – собственниками жилых помещений – нежилой постройки на крыше многоквартирного дома осуществлено с нарушениями градостроительных регламентов, а также гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, что выражено в следующем:

- отсутствие сведений о проведенных очных собраниях по вопросам реконструкции и вида планируемого использования крыши многоквартирного дома;*
- отсутствие сведений об оповещении проводимых заочных собраниях по вопросам реконструкции и вида планируемого использования крыши многоквартирного дома;*
- отсутствие документации о согласовании проекта реконструкции крыши с администрацией муниципального образования городской округ Алушта.*

Таким образом документы, на основании которых произведена государственная регистрация права собственности, а также, непосредственно, произведена реконструкция крыши путем возведения на ней нежилой постройки являются недействительными, в связи с чем могут быть оспорены в судебном порядке.

Последствиями признания таких документов недействительными является приведение крыши многоквартирного дома в первоначальное состояние.

При этом, данная постройка может быть признана законной, в случае проведения общих собраний собственников многоквартирного жилого дома, а также установления соблюдения требований строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических и иных норм путем проведения строительно-технической экспертизы.

По второму вопросу (Разъяснить, имеются ли правовые основания для полного ограничения доступа на крышу многоквартирного дома, установленные отдельными собственниками помещений многоквартирного дома):

Правовые основания ограничения доступа на неэксплуатируемую крышу многоквартирного дома предусмотрены законодательством и осуществляется только управляющей компанией, обслуживающей многоквартирный дом. Отдельные собственники помещений многоквартирного дома не имеют права самостоятельно устанавливать ограничительные мероприятия, в том числе относящиеся к сотрудникам управляющей компании, а также организациям, осуществляющим обслуживание коммуникаций, расположенных на крыше многоквартирного дома.

В случае, если крыша многоквартирного дома является эксплуатируемой, правом пользования такой крышей обладают все собственники многоквартирного дома без исключения. Ограничение такого права является незаконным.

По третьему вопросу (Разъяснить порядок урегулирования ситуации, связанной с возведенной нежилой постройкой на крыше многоквартирного дома, а также ограничением доступа на крышу многоквартирного дома):

В целях устранения выявленных нарушений, а также приведения к соответствию с действующим законодательством РФ вопроса о статусе крыши многоквартирного дома, возведенного нежилого помещения, а также устранения ограничений доступа на крышу многоквартирного дома, предусмотрен поэтапный порядок, который заключается в сборе

необходимых документов, проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обращение с соответствующим заявлением в муниципальные и (или) судебные органы государственной власти.

Впоследствии, именно данное решение органов государственной власти ляжет в основу восстановления нарушенных прав собственников помещений в многоквартирном доме.

По четвертому вопросу (Разъяснить о возможных правовых последствиях для лиц, которыми была возведена нежилая постройка на крыше многоквартирного дома):

Правовые последствия для лиц, осуществивших самозахват общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заключаются в привлечении к таким видам ответственности, как гражданско-правовой, административной, а также уголовной.

При этом, определение характера применимой ответственности зависит от степени тяжести правонарушения, а также размера причиненного вреда и (или) ущерба лицами, осуществившими самозахват крыши многоквартирного дома.

Судебная практика:

Далее приведена судебная практика по делам, связанным с установлением права общей долевой собственности на объекты общего имущества многоквартирных домов, право собственности на которые было зарегистрировано на конкретных собственников (информация подобрана с сайтов соответствующих районных судов и электронного ресурса <https://sudact.ru/>).

1. Решение Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края от 17 февраля 2020 г. по делу № 2-693/2020

Центральный районный суд города Сочи Краснодарского края в составе судьи Казимировой Г.В.

Товарищество собственников недвижимости «Прага» обратилось в Центральный районный суд г. Сочи с исковым заявлением к ответчику Р.Б. о признании отсутствующим зарегистрированного права и признании права общей долевой собственности на помещения.

В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что в жилом многоквартирном доме, расположенном в г. Сочи жилые помещения принадлежат проживающим в них лицам на праве собственности.

Общедомовое имущество не имеет иного предназначения, кроме как обеспечивать нормальную эксплуатацию дома, и не может находиться в собственности у кого бы то ни было, в том числе и ответчика, поскольку относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и предназначено для обслуживания всего многоквартирного дома.

Согласно выписке из ЕГРН жилые помещения, площадью 300,6 кв. м, в г. Сочи (подсобное помещение - коридор первого этажа) принадлежат Р.Б.

При регистрации права собственности в Росреестре по Краснодарскому краю произошла ошибка и регистратор оформила в нарушении действующего гражданского законодательства и технического паспорта общедомовое имущество, а именно: коридоры с лестничными клетками, помещение лифта и подсобные помещения, как принадлежащие Д.С. на праве собственности жилые помещения.

В ходе продажи имущества должника Д.С. в электронной форме посредством публичного предложения, данные помещения были приобретены Р.Б.

В соответствии с нормами жилищного законодательства Российской Федерации по решению собственников помещений в жилом многоквартирном доме в г. Сочи, создано товарищество собственников недвижимости (ТСН) «Прага».

Устав ТСН «Прага» принят на общем собрании собственников.

Свидетельство о постановке на учет ТСН «Прага» в налоговом органе по месту нахождения выдано ИФНС по Краснодарскому краю

Таким образом, ТСН «Прага» является организацией, представляющей интересы собственников жилых помещений, отвечающей за обеспечение жильцов коммунальными услугами и нормальное функционирование всего комплекса недвижимого имущества многоквартирного, расположенного в г. Сочи.

Признать помещения общим имуществом многоквартирного дома и вернуть указанные помещения в общую долевую собственность собственников помещений? в многоквартирном доме, расположенном в г. Сочи.

Ответчик Р.Б. в судебном заседании против удовлетворения исковых требований возражал. Свои возражения мотивировал тем, что имущество приобретено им на основании

договора купли-продажи. На сегодняшний день его право никем не оспорено и не признано недействительным или прекращенным.

Спорные жилые помещения и ранее использовались как самостоятельные, но на протяжении длительного времени истцами вопрос о признании права собственности не ставился.

На основании изложенного просит суд применить последствия пропуска истцом срока исковой давности и отказать истцу в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Выслушав доводы представителя истца, возражения ответчика, исследовав в судебном заседании все представленные в материалы дела доказательства и оценив их в совокупности, суд находит искиваемые требования подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

п. 6-8 ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья, в том числе обязано: обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому; представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

В соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома

Как предусмотрено ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 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); 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; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного

участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

На основании ч. 3 ст. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Указанные помещения обозначены в ЕГРН в качестве жилых помещений.

Вместе с тем, из представленного в материалы дела технического паспорта следует, что назначение спорных помещений является: коридоры с лестничной клеткой, лифта, подсобные помещения, а также помещения, назначение которых не определено.

Кроме того, в материалы дела представлено экспертное заключение № С511Э-03, выполненное ООО «Сочинское бюро экспертизы и оценки», согласно которому определено, что данные помещения имеют вспомогательное, обслуживающее значение и обеспечивают нормальную эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Спорные помещения не могли и не могут находиться в собственности индивидуального лица в силу того, что являются помещениями общего пользования в многоквартирном жилом доме.

Таким образом, суд приходит к выводу, что собственники помещений многоквартирного дома в г. Сочи вправе истребовать свое имущество у ответчика.

Суд решил:

Исковые требования товарищества собственников недвижимости «Прага» к Р.Б. о признании отсутствующим зарегистрированного права и признании права общей долевой собственности на помещения полностью удовлетворить.

Признать отсутствующим зарегистрированное за Р.Б. право собственности на помещения.

Признать право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома в г. Сочи.

2. Решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 03 декабря 2019 г. по делу № 2-11772/2019

ФИО1 обратилась в Ленинский районный суд г. Краснодара с иском заявлением к Администрации муниципального образования город Краснодар, Департаменту муниципальной собственности и городских земель администрации образования город Краснодар об истребовании имущества из чужого незаконного владения и признании права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Свои требования мотивировала тем, что ФИО1 является собственником квартиры, расположенной г. Краснодаре, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Истцу стало известно истцу, на подвал, состоящий из нежилых помещений №,59, общей площадью 100,6 кв.м., расположенных в г. Краснодар зарегистрировано право собственности муниципального образования город Краснодар, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Согласно копии технического плана от ДД.ММ.ГГГГ помещения №,58,59 литер п/А общей площадью 100,6 кв.м. являются подвалами и относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Приватизация первой квартиры в доме, в котором находятся спорные нежилые помещения, была произведена ДД.ММ.ГГГГ, в связи с чем на момент регистрации права муниципальной собственности на нежилые помещения в г. Краснодаре указанные помещения уже являлись общей долевой собственностью, ввиду ранее возникшего права общей долевой собственности на общее имущество в здании собственников помещений, а значит не возможно возникновение права муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар на данные помещения, что означает невозможность возникновения права муниципальной собственности на указанные помещения ввиду ранее возникшего права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственников жилых помещений.

Согласно ст.35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как лично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

На основании пунктов 1 и 3 ч. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности.

Статьей 12 ГК РФ предусмотрены способы защиты гражданских прав, осуществляемые в том числе путем признания права в судебном порядке.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

К материалам дела приобщено заключение о наличии основания признания нежилых помещений техническими помещениями многоквартирного жилого дома, расположенного в г. Краснодаре. В результате проведенного исследования, в исследуемых помещениях специалист пришел к выводу, что выявленные инженерные коммуникации являются общедомовыми и предназначены для обслуживания всех помещений исследуемого жилого дома.

Таким образом, вышеуказанные подвальные помещения, предназначены для обслуживания общедомовых коммуникаций и инженерного оборудования и фактически являются техническим подвалом.

Следовательно, спорные нежилые помещения не являются самостоятельными объектами права, и всегда следуют судьбе главных вещей-квартир и нежилых помещений в доме, являющихся самостоятельными объектами права.

Суд решил: Исковые требования ФИО1 к Администрации муниципального образования город Краснодар, Департаменту муниципальной собственности и городских земель администрации образования город Краснодар об истребовании имущества из чужого незаконного владения и признании права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома – удовлетворить в полном объеме.

Признать отсутствующим зарегистрированное право муниципальной собственности муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар на подвал.

3. Решение Ялтинского городского суда Республики Крым от 26 февраля 2019 г. по делу № 2-5/2019 (2-2673/2017)

Агафонов В.М., Нинбург С.В., Селихов А.К. обратились с иском к ПАО «ЗНВКИФ «ХАННЕР-ВОСТОК», ООО «Дочернее предприятие «ЗНВКИФ «ХАННЕР-ВОСТОК» об истребовании имущества из чужого незаконного владения и признании за ними права общей долевой собственности на 82 нежилых помещения цокольного, первого - пятого, девятого - двенадцатого этажей, расположенные в многоквартирном жилом доме в г. Ялта, как на общее имущество собственников квартир многоквартирного жилого дома, пропорционально площади принадлежащих им квартир в указанном доме.

Исковые требования мотивированы тем, что они являются собственниками квартир в многоквартирном доме по указанному выше адресу. Часть нежилых помещений, являющихся общим имуществом, находящихся в общей долевой собственности собственников квартир, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, часть выбыла из состава общего имущества в индивидуальную собственность ответчиков с нарушением порядка и помимо воли истцов и иных собственников квартир. После ввода дома в эксплуатацию и продажи застройщиком первых квартир право собственности на спорные помещения перешло в индивидуальную собственность ООО «Приоритет» на основании решений исполнительного комитета Гурзуфского поселкового совета. В дальнейшем ООО «Приоритет» произвело отчуждение всех спорных помещений по договорам купли-продажи с ПАО «ЗНВКИФ «ХАННЕР-ВОСТОК», а ПАО «ЗНВКИФ «ХАННЕР-ВОСТОК» часть спорных помещений передало в уставный капитал ООО «ДП «ЗНВКИФ «ХАННЕР-ВОСТОК».

Определениями Ялтинского городского суда Республики Крым от 22 июня 2018 г., 18 июля 2018 г., 14 сентября 2018 г. к участию в деле в качестве третьих лиц без самостоятельных требований на предмет спора в порядке ст. 43 ГПК РФ привлечены ТСН «Фамилия», Иванов А.В., Инспекция по жилищному надзору Республики Крым.

Данный жилой дом введен в эксплуатацию 01 июня 2009 г., его собственником на основании свидетельства о праве собственности от 26 июня 2009 г., выданного исполнительным комитетом Гурзуфского поселкового совета на основании решения от 18 июня 2009 г. являлось ООО «Приоритет»

18 февраля 2010 г. исполнительным комитетом Гурзуфского поселкового совета было принято решение «О выдаче свидетельств о праве собственности на нежилые помещения» на основании которого ООО «Приоритет» были выданы свидетельства о праве собственности на нежилые помещения, расположенные в г. Ялта, которые являются спорными.

На основании полученных свидетельств о праве собственности ООО «Приоритет» произвело отчуждение всех 82-х спорных помещений своему единственному учредителю - ПАО «ЗНВКИФ «ХАННЕР-ВОСТОК» по договорам купли-продажи, удостоверенным частным нотариусом Киевского городского нотариального округа Нумерицкой С.П. от 01 апреля 2010 г., 02 апреля 2010 г., 16 ноября 2010 г.

В соответствии со статьей 289 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением,

занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 290).

Согласно пункту 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 с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 1) 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); 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом помимо нежилых помещений, относящихся к общему имуществу, в многоквартирном доме могут быть и иные нежилые помещения, которые предназначены для самостоятельного использования, являющиеся недвижимыми вещами как самостоятельными объектами гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Вопрос отнесения тех или иных помещений к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме требует установления и исследования фактических обстоятельств конкретного дела.

При определении состава имущества, находящегося в общей собственности собственников помещений в многоквартирном доме, в частности при отнесении конкретных нежилых помещений либо к категории предназначенных для самостоятельного использования, либо к категории общего имущества, следует установить, предназначены ли спорные нежилые помещения для обслуживания нескольких или всех помещений в многоквартирном жилом доме, было ли спорное нежилое помещение в момент регистрации права предназначено для самостоятельного использования.

В деле имеется заключение судебной строительно-технической экспертизы, согласно которому эксперт приходит к выводу, что спорные нежилые помещения являются техническими, предназначенными для разных целей использования, но все они необходимы для обслуживания многоквартирного дома.

Интерес истов заключается в том, что распоряжение общим имуществом многоквартирного дома произошло в отсутствие надлежащего согласия собственников помещений в многоквартирном доме. В настоящее время ПАО «ЗНВКИФ «ХАННЕР-ВОСТОК» и ООО «Дочернее предприятие «ЗНВКИФ «ХАННЕР-ВОСТОК» владеют спорными помещениями.

Лишение истцов возможности использовать места общего пользования в соответствии с их назначением, нарушает их права и законные интересы как долевых собственников, в связи с чем они вправе в соответствии со ст. ст. 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации истребовать это имущество от лица, за которым зарегистрировано право собственности на имущество и которое фактически владеет этим имуществом.

Таким образом, право общей долевой собственности собственников квартир (помещений) в рассматриваемом жилом доме на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе на спорные нежилые помещения, возникло с момента перехода права собственности на первую из проданных квартир от ООО «Приоритет» к третьему лицу (право собственности на квартиру № № перешло от ООО «Приоритет» к новому собственнику 31 августа 2009 года).

То обстоятельство, что истцы приобрели свои квартиры в жилом доме уже после выделения спорных помещений в индивидуальную собственность ООО «Приоритет» и их отчуждения в пользу ответчиков, не может служить основанием для отказа в защите их прав на общее имущество в этом доме, поскольку предыдущие собственники квартир также имели право общей долевой собственности на общее имущество в доме, и это право в соответствии с ч. 1 ст. 38 ЖК РФ перешло к истцам одновременно с приобретением квартир.

Суд решил: Исковые требования Агафонова Владимира Михайловича, Нинбурга Сергея Валериевича к Публичному акционерному обществу «Закрытый недиверсифицированный венчурный корпоративный инвестиционный фонд «ХАННЕР-ВОСТОК», Обществу с ограниченной ответственностью «Дочернее предприятие «Закрытый недиверсифицированный венчурный корпоративный инвестиционный фонд «ХАННЕР-ВОСТОК» об истребовании имущества из чужого незаконного владения, признании права общей долевой собственности на нежилые помещения, удовлетворить.

Истребовать из незаконного владения Публичного акционерного общества «Закрытый недиверсифицированный венчурный корпоративный инвестиционный фонд «ХАННЕР-ВОСТОК» и признать за Агафоновым Владимиром Михайловичем и Нинбургом Сергеем Валериевичем право общей долевой собственности на следующие нежилые помещения, расположенные в многоквартирном жилом доме.

Данная правовая позиция отражена в многочисленной судебной практике:

1. Решение Ленинского районного суда города Омска по делу № 2-226/11 от 14.03.2011г.
2. Решение Грязинский городской суд Липецкой области по делу № 2-1050/2020 от 06.07.2020 г.

3. Решение Советского районного суда города Уфы Республики Башкортостан по делу № 2-3580/2019 от 10.06.2019 г.
4. Решение Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края по делу № 2-693/2020 от 17.02. 2020 г.
5. Решение Центрального районного суда города Твери по делу №2-47/2020 от 20.01. 2020 г.
6. Решение Пятигорского городского суда Ставропольского края по делу № 2-145/2018 от 19.01.2019 г.
7. Решение Первомайского районного суда города Ижевска Удмуртской республики по делу № 2-1947/2018 от 05.10.2018 г.
8. Решение Центрального Барнаульского суда Алтайского края по делу № 2-91/2019 от 11.02.2019 г.
9. Решение Горно-Алтайского городского суда республики Алтай по делу № 2-541/2019 от 20.03.2019 г.
10. Решение Сыктывкарского городского суда республики Коми по делу № 2-7461/2018 от 19.10.2018 г.
11. Решение Центрального районного суда города Омска по делу № 2-519/2019 от 21.02.2019 г.
12. Решение Волгодонского районного суда Ростовской области по делу № 2-63/2018 от 04.05.2018 г.