



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

20 февраля 2014 года

Дело №А26-4900/2013

Резолютивная часть постановления объявлена 13 февраля 2014 года

Постановление изготовлено в полном объеме 20 февраля 2014 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Полубежиной Н.С.
судей Горбик В.М., Жиляевой Е.В.

при ведении протокола судебного заседания: Колокольцевой О.С.,

при участии:

от истца: Балашова Л.Г. (доверенность от 17.09.2013г.), Миняйло Е.Б. (протокол решения общего собрания от 10.05.2012г.)

от ответчика: не явились (извещены)

от 3-х лиц: не явился (извещен)

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-28488/2013) ТСЖ "Ключевая 16" на решение Арбитражного суда Республики Карелия от 31.10.2013 по делу № А26-4900/2013 (судья Шалапаева И.В.), принятое

по иску ТСЖ "Ключевая 16"

к 1) Администрации Петрозаводского городского округа, 2) ОАО "МегаФон" в лице Регионального отделения Северо-Западного филиала ОАО "МегаФон"

3-е лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия

о признании права собственности на помещения и об обязанности их освобождения,
установил:

Товарищество собственников жилья "Ключевая 16" (далее - Товарищество) обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с иском к Администрации Петрозаводского городского округа (далее - Администрация), открытому акционерному обществу "МегаФон" (далее - Общество) о признании права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома по ул. Ключевая, д.

16 на помещения, расположенные на 14 этаже данного дома общей площадью 6 кв.м, и обязанности Общества освободить занимаемого спорное помещение.

Определением от 29.07.2013г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия (далее - третье лицо, Управление Росреестра).

Администрация, Управление Росреестра явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, о его дате извещены. В порядке частей 3, 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие представителей ответчика и третьего лица.

Решением от 31.10.2013г. в иске отказано. Суд на основании заявления ответчика (Администрации) пришел к выводу о пропуске истцом срока исковой давности, что явилось самостоятельным основанием для отказа в иске (ст. 199 Гражданского кодекса РФ).

В апелляционной жалобе, поданной Товариществом, истец просит решение отменить и удовлетворить исковые требования, полагая, что суд ошибочно пришёл к выводу об истечении срока исковой давности.

В судебном заседании представители Товарищества апелляционную жалобу поддержали, доводы жалобы подтвердили. Другие участвующие в деле лица о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, представителей в судебное заседание не направили.

Законность и обоснованность решения проверены в апелляционном порядке.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей истца и обсудив доводы жалобы, апелляционный суд признал жалобу не подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судом в решении и подтверждается материалами дела, Указом Президиума Верховного Совета Карельской АССР от 14.12.90 №2.1-5/47 с 1 января 1991 года в собственность Петрозаводского городского Совета народных депутатов переданы основные производственные фонды и имущество государственных предприятий и организаций, входящих в состав государственной собственности Карельской АССР по прилагаемому перечню. В состав передаваемого имущества включены ЖЭУ №№1-15, входящие в Петрозаводское производственное ремонтно-эксплуатационное объединение Карельского ТПО ЖКХ.

Перечисленное в Указе имущество принято в коммунальную собственность

решением Петрозаводского городского Совета народных депутатов от 25.06.91 №117.

Согласно данным архивного экземпляра технического паспорта (инвентарный номер 1978) многоквартирный жилой дом 16 по ул. Ключевая в г. Петрозаводске введен в эксплуатацию в 1980 года, домовладение зарегистрировано на праве государственной собственности за жилищно-коммунальным отделом треста «Петрозаводскстрой», а с 1988 года в соответствии решением Петрозаводского городского Совета народных депутатов от 20.12.88 №977 принят на баланс соответствующего жилищно-эксплуатационного участка Петрозаводского городского объединения жилищного хозяйства.

Согласно статье 215 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Такие объекты государственной собственности, как жилищный и нежилой фонд, находящийся в ведении соответствующих советов народных депутатов, отнесены к муниципальной собственности согласно пункту 1 Приложения 3 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 N 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность".

В соответствии со статьей 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом. По решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц.

С момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в РСФСР", жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности. Поэтому правовой режим отдельных помещений как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности определяется на

дату приватизации первой квартиры в доме в зависимости от того, были ли эти помещения предназначены (учтены, сформированы) на тот момент для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, или использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами.

Если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.

При этом для определения правового режима названных помещений не имело и 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.

Поскольку именно приватизация гражданами жилья являлась основанием появления в одном доме нескольких собственников и возникновения у них права общей долевой собственности на общее имущество дома, в том числе на технические этажи и подвалы, то это право в отношении каждого дома возникло только один раз - в момент приватизации первого помещения в доме и в отношении того имущества, которое реально существовало в тот момент и фактически использовалось в качестве общего.

Изложенный правоприменительный подход сформирован в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2010 N 13391/09, на что обоснованно сослался суд в решении.

При этом судом первой инстанции установлено, что первая квартира в доме 16 по ул. Ключевая приватизирована 3 сентября 1992 года, что подтверждается сведениями о регистрации права собственности на квартиру №49 (по реестру №1955/795), приведенными в техническом паспорте на квартиру (т.1 л.д.62).

Судом первой инстанции на основании архивного экземпляра технического паспорта на жилой дом установлено, что на момент приватизации спорные нежилые помещения являлись частью технического этажа дома и не были предназначены

для самостоятельного использования. Согласно имеющемуся в техническом паспорте абрису впервые в качестве самостоятельных спорные помещения поставлены на технический учёт в 2000 году и уже после этого поименованы как базовая станция.

Вместе с тем судом также установлено, что фактически в качестве самостоятельного помещения использовалось с 16 июля 1996 года, что подтверждается договором на аренду муниципального имущества города Петрозаводска от 16.07.96 №260 (т.1 л.д.141-147). По настоящее время Общество использует помещение для размещения технологического оборудования сотовой связи. Основанием владения является договор аренды муниципального имущества г. Петрозаводска от 18.09.03.

Право муниципальной собственности на помещение площадью 4 кв.м зарегистрировано 19.04.13г.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции пришёл к правильному выводу об использовании спорного помещения до вступления в силу Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" как общего имущества.

Между тем суд на основании заявления ответчика применил срок исковой давности, что согласно п. 2 ст. 199 ГК РФ явилось самостоятельным основанием для отказа в иске. Суд посчитал, что о нарушении своего права собственники дома должны были узнать не позднее даты передачи помещения во владение Обществу в 1996 году, в связи с чем срок исковой давности, установленный п. 1 ст. 196 ГК РФ истёк в 1999 году.

Данный вывод суда признан правильным апелляционным судом, а возражения подателя жалобы необоснованными.

По правилам п. 1 ст. 200 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите права.

Как разъяснено в пункте 57 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и 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", на который сослался податель жалобы, течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права,

начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП). При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права. Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

В настоящем случае способ судебной защиты, избранный Товариществом, не связан с оспариванием зарегистрированного права, поскольку нарушение права обусловлено лишением владения имуществом.

Спорное помещение фактически было передано Администрацией во владение Обществу в 1996 году на основании соответствующего договора аренды, что свидетельствует о нарушении правового статуса спорного помещения, и влияет на момент начала течения срока исковой давности по заявленному требованию о признании права общей долевой собственности.

По правилам ст. 210 Гражданского кодекса РФ бремя содержания принадлежащего ему имущества несет собственник, в связи с чем собственники дома, в интересах которых заявлен иск, должны были узнать о нарушении права общей долевой собственности, связанного с лишением владения, не позднее даты передачи помещения во владение Общества.

В соответствии со ст. ст. 11, 12 Гражданского кодекса РФ признание права в судебном порядке является одним из способов защиты гражданских прав. Лицо, считающее себя собственником недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности (иного вещного права) лишь в том случае, если имущество, в отношении прав на которое заявлен иск, находится в его владении.

В пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" разъяснено, что в случае, если помещение, на которое зарегистрировано право индивидуальной собственности и которое, по мнению собственников других помещений в здании, относится к общему имуществу, находится во владении зарегистрированного собственника, а другие собственники лишены доступа в это помещение, то надлежащим способом защиты собственниками своих прав является

предъявление одновременно иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения и о признании права общей долевой собственности. На такие требования распространяется общий срок исковой давности (ст. 196 ГК РФ).

Таким образом, суд исходил из предмета и основания исковых требований, правильно применил нормы материального права и установил обстоятельства, имеющие значение для дела.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Республики Карелия от 31.10.2013г. по делу № А26-4900/2013 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий
Судьи

Н.С. Полубехина

В.М. Горбик

Е.В. Жилева