



## 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

Дело № А26-4900/2013

31 октября 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена 25 октября 2013 года.

Полный текст решения изготовлен 31 октября 2013 года.

Судья Арбитражного суда Республики Карелия Шалапаева И.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Рудомётовой А.И., рассмотрев в судебном заседании материалы дела по иску товарищества собственников жилья "Ключевая 16" (ОГРН 1091001009098, ИНН 1001019905) к администрации Петрозаводского городского округа (ОГРН 1021000538481, ИНН 1001040505), открытому акционерному обществу (ОГРН 1027809169541) о признании права собственности на помещения и обязанности их освобождения третье лицо - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия при участии:

представителей истца Миняйло Е.Б. (протокол решения общего собрания от 10.05.12), Балашовой Л.Г. (доверенность от 17.09.13)

представителя ОАО «МегаФон» Раутио А.Э. (доверенность от 23.04.13)

установил: товарищество собственников жилья "Ключевая 16" (далее - истец, ТСЖ) 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 их освобождения.

Исковые требования обоснованы ссылками на статьи 244, 290, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 36, 137, 138 Жилищного кодекса Российской Федерации, положениям пункта 4.1 устава ТСЖ «Ключевая, 16» и поддержаны представителями истца в судебном заседании.

Определением суда от 29.07.2013 г. 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.

В судебном заседании представители истца иск поддержали, считали спорное помещение общим имуществом дома, поскольку на дату первой приватизации в доме помещение не использовалось в качестве самостоятельного, а входило в состав помещений технического этажа, в качестве самостоятельного образовано в 2000 году; последующее распоряжение Администрацией помещениями путем передачи в аренду Компании считали нарушающим права собственников дома.

Администрация иск не признала. В отзыве на исковое заявление (т.1 л.д.130-136) заявлены следующие возражения: спорные помещения площадью 4 кв.м являются муниципальной собственностью Петрозаводского городского округа, право на них возникло в 1991 году, и зарегистрировано 19.04.13; площадь спорного помещения, арендуемого Обществом, изменилась в результате технической инвентаризации в декабре 2012 года; с 1996 года помещением непрерывно владеет Общество на основании договоров аренды, заключаемых с администрацией по истечении указанных в них сроков действия, в настоящее время действует договор аренды 2003 года; в спорном помещении отсутствуют коммуникации, обслуживающие более одного помещения в доме; истцом пропущен срок исковой давности, поскольку о нарушении своего права ТСЖ могло узнать с момента начала ведения переговоров с действующим арендатором, то есть с момента создания ТСЖ – 09.06.09.

Представитель Общества в судебном заседании иск не признал, поддержал заявление администрации о применении исковой давности и пояснил, что спорное помещение находится во владении арендатора, занято его оборудованием и запирается на ключ; предоставление управляющей организации доступа к помещению не означает владение им.

Заслушав пояснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, суд установил следующее.

Указом Президиума Верховного Совета Карельской АССР от 14.12.90 №2.1-5/47 (т.1 л.д.82-85) 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 (т.1 л.д.86-88).

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.

Судом 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).

Как следует из архивного экземпляра технического паспорта на жилой дом, 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.

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 (т.2 л.д.6-10).

Право муниципальной собственности на помещение площадью 4 кв.м зарегистрировано 19.04.13 (л.д.60 т.1).

Оценив перечисленные обстоятельства, суд приходит к следующим выводам: режим общей долевой собственности на нежилые помещения дома возник 3 сентября 1992 года; на эту дату спорное помещение не было обособлено для самостоятельного использования и на него распространялся правовой режим общей долевой собственности.

Согласно пункту 1 статьи 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех участников.

Следовательно, Администрация не вправе была единолично распоряжаться общим имуществом собственников дома. Требование о признании права общей долевой собственности за всеми собственниками помещений дома направлено на защиту нарушенного права, и соединено с требованием об освобождении помещений, являющимся по своему характеру виндикационным. Способ защиты избран верно, поскольку удовлетворение иска повлечёт восстановление нарушенного права.

Ответчиками заявлено о применении исковой давности.

Истец полагал, что требование является негаторным и по правилам статьи 208 ГК РФ исковая давность к нему не применяется.

Доводы истца о наличии у предыдущих управляющих организаций ключей от технического этажа и, следовательно, доступа к помещению, не влияют на виндикационный характер требования. Общество владеет помещением с 1996 года. Возможность доступа к нему, предоставленная управляющей организации, не свидетельствует о владении помещения иным, кроме Общества лицом. Суд соглашается с утверждением администрации о том, что такой доступ не предполагает физического господства лица над вещью, а свидетельствует лишь о

возможности временного, ограниченного пребывания на территории объекта, принадлежащего другому лицу.

Иск заявлен в интересах собственников дома. Соответствующими полномочиями Товарищество наделено решением собственников, оформленным протоколом собрания от 17.03.13. В спорном правоотношении ТСЖ не имеет собственного экономического интереса, является не субъектом права собственности, а только представителем собственников. Об этом свидетельствует и то, что право долевой собственности на помещения истец просит признать за самими собственниками дома. Следовательно, срок исковой давности следует исчислять с даты, когда непосредственно собственники дома узнали или должны были узнать о нарушении своего права. Суд полагает, что о нарушении своего права собственники дома должны были узнать не позднее даты передачи помещения во владение Общества в 1996 году. Срок исковой давности истек в 1999 году и по состоянию на 2013 год пропущен.

Истечение срока исковой давности, о применении которого заявлено стороной в споре согласно пункту 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Суд отказывает в удовлетворении иска.

Госпошлина за рассмотрение дела арбитражным судом первой инстанции в соответствии со статьей 110 АПК РФ подлежит взысканию с истца.

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

#### Р Е Ш И Л:

1. В удовлетворении иска товарищества собственников жилья "Ключевая 16"; товарищество собственников жилья "Ключевая 16" (ОГРН: 1091001009098, ИНН: 1001019905) отказать полностью.
2. Взыскать с ТСЖ «Ключевая 16» (ОГРН: 1091001009098, ИНН: 1001019905) в бюджет Российской Федерации 8000 руб. госпошлины.
3. 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.