



## 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 № А26-1863/2013

10 июня 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена 7 июня 2013 года.

Полный текст решения изготовлен 10 июня 2013 года.

Судья Арбитражного суда Республики Карелия Шалапаева И.В.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарём Коршуновой Д.В.,  
рассмотрев в судебном заседании материалы дела по иску товарищества  
собственников жилья "Ключевая 16" (ОГРН 1091001009098, ИНН 1001019905)  
к администрации Петрозаводского городского округа (ОГРН 1021000538451, ИНН  
1001040505), обществу с ограниченной ответственностью Карельская  
телекомпания «Ника» (ОГРН 1021000528306, ИНН 1001022295)  
о признании права собственности и истребовании помещений  
при участии:  
представителей истца Миняйло Е.Б. (протокол собрания от 10.05.12), Балашовой  
Л.Г. (доверенность от 18.03.13)  
представителя администрации Слабко К.Ю. (доверенность от 29.12.12)  
представителя ООО КТК «Ника» Рыбниковой А.А. (доверенность от 01.01.13)

установил: товарищество собственников жилья "Ключевая 16" (далее - истец,  
Товарищество) обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с иском к  
администрации Петрозаводского городского округа (далее - ответчик,  
Администрация) об обязанности устранить нарушения прав общей долевой  
собственности собственников многоквартирного дома по ул. Ключевая, д. 16 путём  
освобождения помещений, расположенных в подвале данного дома общей  
площадью 12,9 кв.м.

Исковые требования обоснованы ссылками на статьи 244, 290, 304  
Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 36, 137, 138 Жилищного  
кодекса Российской Федерации.

Определением суда от 25.03.2013 г. к участию в деле в качестве третьего лица,  
не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора на  
стороне ответчика, привлечено общество с ограниченной ответственностью  
Карельская телекомпания «Ника» (далее - третье лицо, Компания).

В последующем истцом заявлено ходатайство об объединении настоящего  
дела (А26-1863/2013) с делом №А26-2788/2013, по тем основаниям, что в рамках  
дела №А26-2788/2013 заявлен иск Товарищества к Администрации о признании  
права собственности на спорные помещения.

Определением от 20 мая 2013 года дела объединены для совместного рассмотрения в рамках дела А26-1863/2013.

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 подвальных помещений; последующее распоряжение Администрацией помещениями путем передачи в аренду Компании считали нарушающим права собственников дома.

Администрация иск не признала. В отзыве на исковое заявление (т.2 л.д.5-9) и в судебном заседании заявлены следующие возражения: спорные помещения являются муниципальной собственностью Петрозаводского городского округа, так как на дату первой приватизации в доме спорное помещение уже использовалось как обособленное для размещения в нем оборудования Компании; в помещении отсутствуют инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения.

Компания в отзыве на исковое заявление (л.д.20-21 т.2) и в судебном заседании указала, что арендует у администрации спорные помещения с 1990 года, договор аренды был заключен только 12.08.93; в 2012 году Компания была уведомлена о возможности приватизации помещения и обратилась к администрации с заявлением о предоставлении преимущественного права выкупа; в ответ администрация сообщила, что вопрос будет разрешен после государственной регистрации права муниципальной собственности.

В судебном заседании 7 июня 2013 года, возобновив исследование доказательств в порядке статьи 165 АПК РФ, суд, с согласия истца, привлек ООО КТК «Ника» к участию в деле вторым ответчиком, изменив процессуальный статус третьего лица. После привлечения соответчиком правовая позиция Компании не изменилась, представитель ответчика поддержала ранее заявленные доводы.

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.113-114) 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 (л.д.115-116).

Перечисленное в Указе имущество принято в коммунальную собственность решением Петрозаводского городского Совета народных депутатов от 25.06.91 №117 (т.1 л.д.117-119).

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 (т.1 л.д.109-112) 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.

Как следует из архивного экземпляра технического паспорта на жилой дом, на момент приватизации спорные нежилые помещения являлись частью подвала 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 аппаратная.

Фактически в качестве самостоятельного помещения использовалось с 1 июля 1993 года, что подтверждается договором на аренду муниципального имущества города Петрозаводска от 12.08.93 №497 (т.1 л.д.69-75, 81, 108). По настоящее время Компания использует помещение для размещения оборудования станции кабельного телевидения.

Право муниципальной собственности на помещения не зарегистрировано.

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.

Иск заявлен в интересах собственников дома. Соответствующими полномочиями Товарищество наделено решением собственников, оформленным протоколом собрания от 17.03.13 (т.1 л.д.27-36), следовательно, истец является надлежащим.

На основании изложенного суд удовлетворяет иск.

Расходы по госпошлине по требованию о признании права и о применении обеспечительных мер относятся на Администрацию, по требованию об истребовании имущества – на обоих ответчиков поровну. Поскольку Администрация освобождена от уплаты госпошлины, приходящиеся на нее 2000 руб. госпошлины, по оплате которой была предоставлена отсрочка, взысканию не подлежат.

Принятые судом обеспечительные меры сохраняют силу до фактического

исполнения решения.

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

**Р Е Ш И Л:**

1. Иск удовлетворить.
2. Признать право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома по ул. Ключевая, 16 в г. Петрозаводске на помещения, расположенные в подвале данного дома, общей площадью 12,9 кв.м, поименованные в экспликации площадей технического паспорта как «аппаратная» .
3. Обязать администрацию Петрозаводского городского округа (ОГРН 1021000538481, ИНН 1001040505) и общество с ограниченной ответственностью «Карельская телекомпания «Ника» (ОГРН 1021000528306, ИНН 1001022295) освободить помещение площадью 12,9 кв.м, расположенное в подвале дома 16 по ул. Ключевая в г. Петрозаводске и именуемое как «аппаратная».
4. Взыскать с администрации Петрозаводского городского округа (ОГРН: 1021000538481, ИНН: 1001040505) в пользу товарищества собственников жилья "Ключевая 16" (ОГРН: 1091001009098, ИНН: 1001019905) 6 000 руб. расходов по госпошлине.
5. Взыскать с ООО «КТК «Ника» в пользу ТСЖ «Ключевая, 16» 200 руб. расходов по госпошлине;  
- в бюджет Российской Федерации 1800 руб. расходов по госпошлине.
6. 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.