



Арбитражный суд Московской области  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

Москва  
3 августа 2018 года

Дело № А41-63513/17

Резолютивная часть решения объявлена 21.06.2018  
Решение в полном объеме изготовлено 03.08.2018

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Кулаковой И.А. при ведении протокола судебного заседания секретарем Петровым М.А. рассмотрев в судебном заседании дело № А41-63513/17 по иску ООО "МОСОБЛЫТТЕХНИКА" (ИНН 5027014289, ОГРН 1025003208427) к ООО "РЕМБЫТТЕХНИКА" (ИНН 5027022314, ОГРН 1025003213993), ИП Таракановой В. И. (ИНН 502703417726, ОГРНИП 316502700054710) о признании права общей долевой собственности при участии:  
от истца: Вайновский М.А. по решению от 21.12.2016, Морозова С.В. по доверенности от 25.04.2018  
от ответчиков:  
от ООО "РЕМБЫТТЕХНИКА": Бурцева С.Г. по доверенности от 03.03.2017, Ходорковский Е.А. (ген. директор)  
от ИП Таракановой В. И.: Бурцева С.Г. по доверенности от 03.03.2017  
слушатель: Одинцова Е.В.

**УСТАНОВИЛ:**

ООО "МОСОБЛЫТТЕХНИКА" обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к ООО "РЕМБЫТТЕХНИКА", ИП Таракановой В.И. со следующими требованиями:

- о признании права общей долевой собственности на общее имущество в двухэтажном здании нежилого назначения с подвалом, расположенном по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Смирновская, д. 17: нежилые помещения № 1 – тамбур 5,9 кв.м., № 4 – холл 59,4 кв.м., № 14 – лестничная клетка 14,6 кв.м., № 15 – коридор 7,2 кв.м., № 30 – лестничная клетка 13,3 кв.м., № 37 – лестничная клетка 13,3 кв.м., № 38 – тамбур 1,7 кв.м., определив долю ООО "МОСОБЛЫТТЕХНИКА" в праве общей долевой собственности на данное общее имущество в размере 38,38%;

- об определении порядка участия собственников нежилых помещений в расходах на содержание общего имущества в двухэтажном здании нежилого назначения с подвалом, расположенном по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Смирновская, д. 17: ООО "МОСОБЛЫТТЕХНИКА" – 40,98% от общей стоимости расходов; ООО "РЕМБЫТТЕХНИКА" – 47,41% от общей стоимости расходов; ИП Тараканова В. И. – 11,5% от общей стоимости расходов;

- о взыскании с ООО "РЕМБЫТТЕХНИКА", ИП Таракановой В. И. по 19 250 рублей судебных расходов, по 35 400 рублей расходов за проведение судебной экспертизы.

Истец поддержал иски требования в полном объеме.

Ответчики против иска возражали по доводам, изложенным в отзывах на иск.

Исследовав и оценив в совокупности представленные в материалах дела доказательства, выслушав представителей сторон, арбитражный суд установил следующее.

В соответствии с выписками из ЕГРН:

- ООО «МОСОБЛБЫТТЕХНИКА» является собственником нежилых помещений, расположенных на втором этаже нежилого здания по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Смирновская, д. 17, пом. 1, общей площадью 653,7 кв.м. (пом. №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12а, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39);

- ООО «РЕМБЫТТЕХНИКА» является собственником нежилых помещений, расположенных на первом и подвальных этажах нежилого здания по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Смирновская, д. 17, пом. 1, общей площадью 866,1 кв.м.;

- ИП Тараканова В.И. является собственником нежилых помещений, расположенных на первом этаже нежилого здания по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Смирновская, д. 17, пом. 2 (18 кв.м.), пом. 3 (165,4 кв.м.).

Согласно экспликации к плану этажей технического паспорта на здание ответчик ООО «РЕМБЫТТЕХНИКА» является собственником помещений: нежилые помещения № 1 – тамбур 5,9 кв.м., № 4 – холл 59,4 кв.м., № 14 – лестничная клетка 14,6 кв.м., № 15 – коридор 7,2 кв.м., № 30 – лестничная клетка 13,3 кв.м., № 37 – лестничная клетка 13,3 кв.м., № 38 – тамбур 1,7 кв.м.

За все время совместного владения нежилыми помещениями между истцом и ответчиками существуют разногласия о порядке пользования и содержания общего имущества здания, соглашения о порядке пользования общим имуществом здания не заключались.

Спорные помещения, по мнению истца, соотносятся с критериями мест общего пользования, которыми пользуются, как общим имуществом, все сособственники здания, право на которые не может принадлежать исключительно ответчику.

Поскольку положительного решения по вопросу в отношении определения долей в праве собственности на спорные помещения сторонами не достигнуто, истец обратился в суд с настоящим иском.

Согласно Постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания", отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы.

Между тем, в п. 41 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 - 48 ЖК РФ.

Так, положениями п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлено, что собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

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

В пункте 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" разъяснено, что 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 (далее - ЕГРП).

Как указал Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 27.07.2011 № 1457/11 нарушение права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество здания заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве собственности ответчика на это имущество. Данное нарушение может также проявляться, например, в препятствовании осуществлению права всех сособственников предоставлять общее имущество здания в пользование третьим лицам (п. 7 Постановления от 23.07.2009 N 64).

Заявленные истцом требования о признании права общей долевой собственности направлены именно на устранение нарушения его права общей долевой собственности, выразившегося в наличии в ЕГРП записи об индивидуальном праве собственности ответчика.

Удовлетворение требований истца означает, что право индивидуальной собственности ответчика на спорное имущество отсутствует (не существует и никогда не существовало).

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания", в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество.

Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Возможность определения доли в праве долевой собственности установлена ст. 245 ГК РФ.

Определяя долю в помещении, суд должен исходить из пропорции площади, принадлежащей истцу на праве собственности, к общей площади здания.

Согласно ч.1 ст. 82 АПК РФ, для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Определением от 18.01.2018 по ходатайству истца по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено эксперту АНО ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ «СУДЕБНЫЙ ЭКСПЕРТ» Карпенко О.В.

В материалы дела представлено заключение эксперта от 18.04.2018 № 060-с, в соответствии с которым получены ответы о том, что спорные помещения по своим техническим характеристикам относятся к общему имуществу здания.

Экспертом установлено, что для эксплуатации нежилых помещений, расположенных на втором этаже здания по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Смирновская, д. 17, необходимы следующие помещения, расположенные на первом этаже: первый вариант: 1 - тамбур 5,9 кв.м., 4 - холл 59,4 кв.м., 14 - лестничная клетка 14,6 кв.м., 15 - коридор 7,2 кв.м., 30 - лестничная клетка 13,3 кв.м.; второй вариант: 1 - тамбур 5,9 кв.м., 4 - холл 59,4 кв.м., 14 - лестничная клетка 14,6 кв.м., 15 - коридор 7,2 кв.м., 37 - лестничная клетка 13,3 кв.м., 38 - тамбур - 1,7 кв.м.

Нежилые помещения: 1 - тамбур 5,9 кв.м., 4 - холл 59,4 кв.м., 14 - лестничная клетка 14,6 кв.м., 15 - коридор 7,2 кв.м., 30 - лестничная клетка 13,3 кв.м., 37 - лестничная клетка 13,3 кв.м., 38 - тамбур - 1,7 кв.м., являются обслуживающими более одного помещения в здании.

Доля ООО «МОСОБЛБЫТТЕХНИКА» в общем имуществе здания, расположенного по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Смирновская, д. 17, составляет 38,38%; доля ООО «РЕМБЫТТЕХНИКА» - 50,85%; доля ИП Таракановой В.И. - 10,77%.

Ответчиками в материалы дела представлено техническое заключение специалиста ООО «Экспертная компания Аксиома» Князева А.А. на заключение эксперта от 18.04.2018 № 060-с.

По ходатайству ответчиков определением от 16.05.2018 в судебное заседание вызван эксперт Карпенко О.В. для дачи пояснений по представленному экспертному заключению. Эксперт ответил на заданные ответчиками вопросы.

Согласно ч.1, 2 ст. 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела. В качестве доказательств допускаются письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле,

заключения экспертов, консультации специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи, иные документы и материалы.

Проведение судебной экспертизы должно соответствовать требованиям ст. ст. 82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта должны быть отражены все предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ сведения, экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным.

Оценив заключение эксперта от 18.04.2018 № 060-с, суд пришел к выводу о том, что оно является допустимым доказательством по делу, так как, эксперт, проводивший исследование, является компетентным специалистом в своей профессиональной области, имеет необходимое профильное образование и стаж работы по специальности, перед проведением экспертизы был предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения. В экспертном заключении экспертом описана методика проведенного исследования, указаны используемые справочно-нормативные и научно-технические документы, само экспертное заключение аргументировано, содержит ответы на поставленные судом вопросы, основано на исследовании представленных материалов.

Допустимых доказательств того, что спорное заключение эксперта, составленное по результатам назначенной судом экспертизы, является не полным, не соответствует требованиям действующего законодательства, а равно, что заключение содержит недостоверные выводы, и выбранные экспертом способы и методы оценки привели к неправильным выводам, суду не представлено.

Каких-либо сомнений в обоснованности выводов в заключении эксперта, а также противоречий судом не установлено.

Ссылка ответчиков на истечение срока исковой давности по заявленным требованиям, отклоняется судом, поскольку в соответствии с п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 споры, связанные с требованием о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, рассматриваются судами как споры, связанные с требованием собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

При этом, статьей 208 ГК РФ установлено, что исковая давность не распространяется, в том числе, на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304).

Учитывая совокупность вышеизложенного, исковая давность в рассматриваемом случае применению не подлежит.

Поскольку спорные помещения являются общим имуществом собственников нежилых помещений, так как предназначены для обслуживания всех помещений в здании и имеют исключительно вспомогательное значение, то все собственники помещений в здании обладают правом общей долевой собственности на указанные объекты.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **Р Е Ш И Л:**

Признать за ООО "МОСОБЛБЫТТЕХНИКА" право на долю в размере 38,38% от общей площади здания (38,38/1 703,20 кв.м.) в общей долевой собственности на общее имущество в двухэтажном здании нежилого назначения с подвалом, расположенном по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Смирновская, д. 17: нежилые помещения № 1 – тамбур 5,9 кв.м., № 4 – холл 59,4 кв.м., № 14 – лестничная клетка 14,6 кв.м., № 15 – коридор 7,2 кв.м., № 30 – лестничная клетка 13,3 кв.м., № 37 – лестничная клетка 13,3 кв.м., № 38 – тамбур 1,7 кв.м.

Определить порядок участия собственников нежилых помещений в расходах на содержание общего имущества в двухэтажном здании нежилого назначения с подвалом, расположенном по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Смирновская, д. 17:

- ООО "МОСОБЛБЫТТЕХНИКА" – 38,38% от общей стоимости расходов;
- ООО "РЕМБЫТТЕХНИКА" – 50,85% от общей стоимости расходов;
- ИП Тараканова В. И. – 10,77% от общей стоимости расходов.

Взыскать с ООО "РЕМБЫТТЕХНИКА" в пользу ООО "МОСОБЛБЫТТЕХНИКА" 35 400 рублей расходов за проведение судебной экспертизы, 3 000 рублей государственной пошлины.

Взыскать с ИП Таракановой В. И. в пользу ООО "МОСОБЛБЫТТЕХНИКА" 35 400 рублей расходов за проведение судебной экспертизы, 3 000 рублей государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

**Судья**

**И.А. Кулакова**