



18+

Валерий Ковалев

Иски в интересах ТСЖ и ЖСК

методическое пособие

Валерий Ковалев

Иски в интересах ТСЖ и ЖСК

«ЛитРес: Самиздат»

2019

Ковалев В. Н.

Иски в интересах ТСЖ и ЖСК / В. Н. Ковалев — «ЛитРес:
Самиздат», 2019

Настоящее методическое пособие, подготовленное на основе действующего законодательства и нарабатываемой судебной практики, является первым в России и позволяет правлениям ТСЖ и ЖСК получать в собственность нежилые помещения в их многоквартирных домах.

Валерий Ковалев

Иски в интересах ТСЖ и ЖСК

Настоящее учебное пособие разработано на основе действующего законодательства, регламентирующего права граждан на общее имущество в многоквартирных домах, а также складывающейся, в этом вопросе, судебной практики.

До настоящего времени, указанное законодательство муниципальными органами повсеместно нарушается, права граждан ущемляются, а юридически принадлежащее им имущество используется ненадлежащими собственниками в коммерческих и иных целях.

Адвокатские и юридические бюро, в силу отсутствия практики, с исками в суды, в интересах граждан о признании права собственности на нежилые помещения обращаются эпизодически, а дела данной категории, как правило, проигрывают.

Предлагаемое пособие, дает возможность качественной подготовки и предъявления необходимых исков не только адвокатам (практикующим юристам), но и правлениям ТСЖ (ЖСК), а также отдельным заинтересованным гражданам, с получением необходимых результатов.

Может использоваться при подготовке, бакалавров и магистров по направлению «правоведение».

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со статьей 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Согласно статье 213 Гражданского кодекса Российской Федерации, в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных его видов, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом.

Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

По правилам статьи 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), находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие 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.

Однако названная статья Конституции, а также вытекающие из нее нормы Гражданского и Жилищного законодательства, местными органами самоуправления Российской Федерации, с момента принятия «Закона о приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 4 июля 1991 года, повсеместно не исполняются.

В нарушение их требований, с ведома законодательной власти, муниципалитеты произвели незаконное отчуждение нежилых помещений, принадлежащих в силу Закона гражданам в Жилищно-строительных кооперативах, Товариществах собственников жилья, а также в домах с приватизированными квартирами, собственники которых не объединились в товарищества или кооперативы, и стали использовать их в своей хозяйственной деятельности: реализовывая и сдавая нежилые помещения в аренду коммерческим структурам.

В результате миллионы граждан, проживающих в многоквартирных домах ТСЖ и ЖСК, оказались фактически ограбленными.

Законодательная и исполнительная власть, а также надзорные органы федерального уровня, мер, направленных на соблюдение требований Конституции и действующего законодательства в данном вопросе не принимают, в связи с чем, граждане-собственники жилья, чьи права нарушены, вправе защищать их в судебном порядке.

В то же время, адвокатские бюро и юридические компании, оказывающие платные услуги гражданам, практики подготовки соответствующих исков, а также рассмотрения их в судах не имеют. В случаях же обращения к ним за помощью, требуют высокие гонорары, без каких-либо гарантий на успех.

Предлагаемое методическое пособие (ныне единственное в России) дает возможность правлениям ЖСК, ТСЖ, а также отдельным гражданам, подготовить, заявить их в суд и выиграть самостоятельно.

Автор пособия имеет значительный опыт подготовки и участия в рассмотрении исков в порядке гражданского, а также арбитражного судопроизводства.

В 1992 году, тиражом 70.000 экземпляров, было издано его первое в России методическое пособие «Судебная защита прав предпринимателей», в полном объеме приобретенное коммерческими структурами, адвокатами и практикующими юристами в Москве, а также Санкт-Петербурге.

С принятием Закона «О защите прав потребителей», было подготовлено и опубликовано очередное, о судебной защите прав названной категории граждан, также нашедшее свое практическое применение.

В течение ряда лет, в популярном у коммерческих структур России журнале «Главбух», автор публиковал практические рекомендации о судебном обжаловании неправомерных действий контролирующих органов исполнительной власти, активно используемые в практике.

Настоящее методическое пособие, в случае правильного его применения, поможет значительному кругу граждан восстановить свои имущественные права, став полноценными собственниками в домах ТСЖ и ЖСК, а также других, аналогичной формы собственности.

ГЛАВА 1. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩЕЕ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, А ТАКЖЕ ВЫТЕКАЮЩАЯ ИЗ НЕГО ПОЗИЦИЯ КОНСТИТУЦИОННОГО, ВЕРХОВНОГО И АРБИТРАЖНОГО СУДОВ

Законодательными и нормативными актами, регламентирующими данный вопрос, являются:

- Закон РСФСР от 04.07.1991 г. N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»;
- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 21.07.1977 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

Согласно Закону РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», приватизация жилых помещений, есть бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений.

Граждане, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения.

Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

Она оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

В договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

Должностные лица, виновные в нарушении требований части первой настоящей статьи, привлекаются к ответственности в установленном порядке.

В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилых помещений он вправе обратиться в суд.

На основании статьи 35 Конституции Российской Федерации, право частной собственности охраняется законом.

Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

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.

По правилам части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, определен перечень такого имущества, в том числе 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); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

На приведенных нормах закона, при рассмотрении дел указанной категории, основана и правовая позиция высших судебных инстанций Российской Федерации.

По Определению Конституционного Суда Российской Федерации, от 19.05.2009 г. N 489-О-О, если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений (общее имущество в многоквартирном доме), то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников.

В соответствии с Определением Верховного Суда Российской Федерации от 26 января 2016г. № 5-КГ-207, по правилам пункта 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, элек-

трическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Пункт 1 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет, что 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).

По правилам части 2 статьи 3 Закона РСФСР от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» (далее – Закон о приватизации жилищного фонда), которая с 1 марта 2005 г. утратила силу в связи с введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда становились совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

Исходя из смысла указанных норм, с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом о приватизации жилищного фонда, жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в Постановлении от 15.12.2009 г. N 12537/09, право собственности на общее имущество многоквартирного дома может принадлежать только собственникам помещений в этом доме,

На это же указывает и Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении N 13391/09 от 02.03.2010 г., отмечая, что с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.1991 г. 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.

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.

Таким образом, право общей долевой собственности на общее имущество возникает в момент приватизации первого помещения в доме и в отношении того имущества, которое реально существовало в тот момент и фактически использовалось в качестве общего.

ГЛАВА 2. ПОДГОТОВКА К ИСПОЛНЕНИЮ ИСКОВОГО ЗАЯВЛЕНИЯ ТСЖ (ЖСК) О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК НАПРАВЛЕНИЯ ЕГО В СУД

Перед исполнением искового заявления необходимо выполнить следующее.

1. Ознакомиться с законодательной и нормативной базой, а также судебной практикой, изложенными в настоящей методике, а далее отскерокопировать, следующие, имеющиеся в ТСЖ или ЖСК документы:

– устав товарищества (кооператива);

- свидетельство о занесении в единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ);
- свидетельства на право использования земельного участка, на котором стоит дом;
- справки о постановке на учет в налоговую инспекцию;
- справки из Государственного комитета статистики о присвоении кодов ОКПО, ОКОПФ или ОКАТО;
- банковская справка с реквизитами расчетного счета;
- протокол общего собрания жильцов о создании ТСЖ или ЖСК;
- правоустанавливающие документы на здание и землю под ним;
- акт государственной комиссии о приемке здания в эксплуатацию;
- его техпаспорт;
- паспорт домовладения;
- свидетельство о внесении в реестр собственности;
- экспликации и поэтажные планы здания;
- графики эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по ресурсам;
- договор на аренду земельного участка, оформленный в местном регулирующем органе власти.

Все ксерокопии перечисленных документов, Председатель правления удостоверяет своей подписью и печатью.

2. Далее, по правилам статьи 125 АПК РФ, готовится исковое заявление.

Оно подается в арбитражный суд в письменной форме и подписывается истцом или его представителем.

Исковое заявление также может быть подано в арбитражный суд посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Заявление, подаваемое посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", содержащее ходатайство об обеспечении иска, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В нем должны быть указаны:

- наименование арбитражного суда, в который подается исковое заявление;
- наименование истца, его место нахождения; если истцом является гражданин, его место жительства, дата и место его рождения, место его работы или дата и место его государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, номера телефонов, факсов, адреса электронной почты истца;
- наименование ответчика, его место нахождения или место жительства;
- требования истца к ответчику со ссылкой на законы и иные нормативные правовые акты, а при предъявлении иска к нескольким ответчикам – требования к каждому из них;
- обстоятельства, на которых основаны иски, и подтверждающие эти обстоятельства доказательства;
- цена иска, если иск подлежит оценке;
- расчет взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы;
- сведения о соблюдении истцом претензионного или иного досудебного порядка;

– сведения о мерах, принятых арбитражным судом по обеспечению имущественных интересов до предъявления иска;

– перечень прилагаемых документов (в данном случае, поименованных выше).

В заявлении должны быть приведены и иные сведения, если они необходимы для правильного и своевременного рассмотрения дела, могут содержаться ходатайства, в том числе ходатайства об истребовании доказательств от ответчика или других лиц.

Истец обязан направить другим лицам, участвующим в деле, копии искового заявления и прилагаемых к нему документов, которые у них отсутствуют, заказным письмом с уведомлением о вручении.

Подача искового заявления может быть осуществлена председателем правления ТСЖ (ЖСК) или уполномоченным на то юристом организации, путем сдачи его в судебную канцелярию или направлена туда ценным письмом, с извещением о вручении адресату.

В соответствии со статьей 127 АПК РФ вопрос о принятии искового заявления к производству арбитражного суда решается судьей единолично в пятидневный срок со дня поступления искового заявления в арбитражный суд. Он обязан принять к производству исковое заявление, поданное с соблюдением требований, предъявляемых настоящим Кодексом к его [форме и содержанию](#).

О принятии искового заявления арбитражный суд выносит определение, которым возбуждается производство по делу.

В нем указывается на подготовку дела к судебному разбирательству, действия, которые надлежит совершить лицам, участвующим в деле, сроки их совершения, а также адрес официального сайта арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", номера телефонов, факсимильной связи, адреса электронной почты арбитражного суда, по которым лица, участвующие в деле, могут получить информацию о рассматриваемом деле.

Копии определения о принятии искового заявления к производству арбитражного суда направляются лицам, участвующим в деле, не позднее следующего дня после дня его вынесения.

В свою очередь, по правилам статьи 131 АПК РФ, ответчик обязан направить или представить в арбитражный суд и лицам, участвующим в деле, отзыв на исковое заявление с указанием возражений относительно предъявленных к нему требований по каждому, содержащемуся там доводу.

Такой отзыв может быть представлен в арбитражный суд посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда, рассматривающего дело, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Документы, прилагаемые к отзыву, могут быть представлены в арбитражный суд в электронном виде.

В случаях и в порядке, которые установлены настоящим Кодексом, иные участники арбитражного процесса вправе направить в арбитражный суд и другим лицам, участвующим в деле, отзыв в письменной форме на исковое заявление.

Отзыв на исковое заявление направляется в арбитражный суд и лицам, участвующим в деле, заказным письмом с уведомлением о вручении в срок, обеспечивающий возможность ознакомления с отзывом до начала судебного заседания.

О направлении отзыва и сроке, в течение которого лица, участвующие в деле, должны представить отзыв, может быть указано в определении о принятии искового заявления к производству арбитражного суда.

В случае если в установленный судом срок ответчик не представит отзыв на исковое заявление, арбитражный суд вправе рассмотреть дело по имеющимся в деле доказательствам или при невозможности рассмотреть дело без отзыва вправе установить новый срок для его представления.

При этом, в соответствии с частью 2 статьи 111 АПК РФ, арбитражный суд может отнести на ответчика судебные расходы независимо от результатов рассмотрения дела.

В отзыве на исковое заявление указываются:

– наименование истца, его место нахождения или, если истцом является гражданин, его место жительства;

– наименование ответчика, его место нахождения или, если ответчиком является гражданин, его место жительства, дата и место рождения, место работы или дата и место государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя;

– возражения относительно каждого довода, касающегося существования заявленных требований, со ссылкой на законы и иные нормативные правовые акты, а также на доказательства, обосновывающие возражения;

– перечень прилагаемых к отзыву документов.

Должны быть указаны и номера телефонов, факсов, адреса электронной почты, а также иные сведения, необходимые для правильного и своевременного рассмотрения дела.

К отзыву на исковое заявление прилагаются документы, которые подтверждают доводы и (или) возражения относительно иска, а также документы, которые подтверждают направление копий отзыва и прилагаемых к нему документов истцу и другим лицам, участвующим в деле.

Он подписывается ответчиком или его представителем. К отзыву, подписанному представителем, прилагается доверенность или иной документ, подтверждающие его полномочия на подписание.

По правилам статьи 152 АПК РФ, дело должно быть рассмотрено арбитражным судом первой инстанции в срок, не превышающий трех месяцев со дня поступления заявления в арбитражный суд, включая срок на подготовку дела к судебному разбирательству и на принятие решения по делу, если настоящим Кодексом не установлено иное.

Срок, установленный частью 1 настоящей статьи, может быть продлен на основании мотивированного заявления судьи, рассматривающего дело, председателем арбитражного суда до шести месяцев в связи с особой сложностью дела, со значительным числом участников арбитражного процесса.

Время, на которое производство по делу было приостановлено или судебное разбирательство отложено в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, не включается в срок рассмотрения дела, установленный частью 1 настоящей статьи, но учитывается при определении разумного срока судопроизводства.

ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ОБЖАЛОВАНИЯ РЕШЕНИЙ СУДА ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ В СЛУЧАЕ ОТКАЗА В УДОВЛЕТВОРЕНИИ ИСКА ТСЖ (ЖСК) О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В случае вынесения судом первой инстанции решения об отказе в удовлетворении иска названной категории, согласно статье 257 АПК РФ, лица, участвующие в деле, а также иные лица в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, вправе обжаловать в порядке апелляционного производства решение арбитражного суда первой инстанции, не вступившее в законную силу.

Апелляционная жалоба подается через принявший решение в первой инстанции арбитражный суд, который обязан направить ее вместе с делом в соответствующий арбитражный суд апелляционной инстанции в трехдневный срок со дня поступления жалобы в суд.

В ней не могут быть заявлены новые требования, которые не были предметом рассмотрения в арбитражном суде первой инстанции.

По правилам статьи 259 АПК РФ, апелляционная жалоба может быть подана в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения, если иной срок не установлен настоящим Кодексом.

Срок подачи жалобы, пропущенный по причинам, не зависящим от лица, обратившегося с такой жалобой, в том числе в связи с отсутствием у него сведений об обжалуемом судебном акте, по ходатайству указанного лица может быть восстановлен арбитражным судом апелляционной инстанции при условии, что ходатайство подано не позднее чем через шесть месяцев со дня принятия решения или, если ходатайство подано лицом, указанным в статье 42 настоящего Кодекса, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о нарушении его прав и законных интересов обжалуемым судебным актом.

Ходатайство о восстановлении срока подачи апелляционной жалобы рассматривается арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьей 117 настоящего Кодекса.

На восстановление срока подачи апелляционной жалобы указывается в определении арбитражного суда о принятии апелляционной жалобы к производству, об отказе в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы – в определении о возвращении апелляционной жалобы.

До истечения срока, установленного настоящим Кодексом для подачи апелляционной жалобы, дело не может быть истребовано из арбитражного суда.

Она подается в суд в письменной форме, подписывается лицом, подающим жалобу, или его представителем, уполномоченным на подписание. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

В ней должны быть указаны:

- наименование арбитражного суда, в который подается апелляционная жалоба;
- наименование лица, подающего жалобу, и других лиц, участвующих в деле;
- наименование арбитражного суда, принявшего обжалуемое решение, номер дела и дата принятия решения, предмет спора;
- требования лица, подающего жалобу, и основания, по которым лицо, подающее жалобу, обжалует решение, со ссылкой на законы, иные нормативные правовые акты, обстоятельства дела и имеющиеся в деле доказательства;
- перечень прилагаемых к жалобе документов.

Кроме того, могут быть приведены номера телефонов, факсов, адреса электронной почты и иные необходимые для рассмотрения дела сведения, а также заявлены имеющиеся ходатайства.

Лицо, подающее апелляционную жалобу, обязано направить другим лицам, участвующим в деле, копии апелляционной жалобы и прилагаемых к ней документов, которые у них отсутствуют, заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручить их другим лицам, участвующим в деле, или их представителям лично под расписку.

К жалобе прилагаются:

- копия оспариваемого решения;
- документы, подтверждающие уплату государственной пошлины в установленных порядке и размере или право на получение льготы по уплате государственной пошлины, либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки ее уплаты или об уменьшении размера государственной пошлины;
- документ, подтверждающий направление или вручение другим лицам, участвующим в деле, копий апелляционной жалобы и документов, которые у них отсутствуют;
- доверенность или иной документ, подтверждающие полномочия на подписание апелляционной жалобы.

По правилам статьи 267 АПК РФ, суд апелляционной инстанции рассматривает жалобу на решение арбитражного суда первой инстанции в срок, не превышающий двух месяцев со дня ее поступления вместе с делом в суд апелляционной инстанции, включая срок на подготовку дела к судебному разбирательству и на принятие судебного акта, если иное не установлено настоящим Кодексом.

В случае если жалоба поступила в суд апелляционной инстанции до истечения срока подачи, время ее рассмотрения исчисляется со дня истечения срока подачи.

Он может быть продлен на основании мотивированного заявления судьи, рассматривающего дело, председателем арбитражного суда до шести месяцев в связи с особой сложностью дела, со значительным числом участников арбитражного процесса.

По результатам рассмотрения апелляционной жалобы арбитражный суд апелляционной инстанции принимает судебный акт, именуемый постановлением, которое подписывается судьями, рассматривавшими дело.

В нем должны быть указаны:

- наименование арбитражного суда апелляционной инстанции, состав суда, принявшего постановление; фамилия лица, которое вело протокол судебного заседания;
- номер дела, дата и место принятия постановления;
- наименование лица, подавшего апелляционную жалобу, и его процессуальное положение;
- наименования лиц, участвующих в деле;
- предмет спора;
- фамилии лиц, присутствовавших в судебном заседании, с указанием их полномочий;
- дата принятия обжалуемого решения арбитражным судом первой инстанции и фамилии принявших его судей;
- краткое изложение содержания принятого решения;
- основания, по которым в апелляционной жалобе заявлено требование о проверке законности и обоснованности решения;
- доводы, изложенные в отзыве на апелляционную жалобу;
- объяснения лиц, участвующих в деле и присутствующих в судебном заседании;
- обстоятельства дела, установленные арбитражным судом апелляционной инстанции; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления; мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле;
- мотивы, по которым суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, если его решение было отменено полностью или в части;
- выводы о результатах рассмотрения апелляционной жалобы.

В постановлении также указывается на распределение между сторонами судебных расходов, в том числе судебных расходов, понесенных в связи с подачей жалобы.

Копии постановления суда апелляционной инстанции направляются лицам, участвующим в деле, в пятидневный срок со дня принятия постановления.

Оно вступает в законную силу со дня его принятия.

В случае, если суд апелляционной инстанции отказал в удовлетворении жалобы, оставив в силе решение нижестоящего суда об отказе в признании права собственности ТСЖ (ЖСК) на нежилые помещения, его постановление подлежит обжалованию в порядке кассационного производства.

В соответствии со статьей 275 АПК РФ кассационная жалоба подается в арбитражный суд кассационной инстанции, полномочный ее рассматривать, через арбитражный суд, принявший решение.

Арбитражный суд, принявший решение, обязан направить кассационную жалобу вместе с делом в соответствующий арбитражный суд кассационной инстанции в трехдневный срок со дня поступления жалобы в суд.

По правилам статьи 276 АПК РФ, жалоба может быть подана в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемых судебного постановления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Срок подачи кассационной жалобы, пропущенный по причинам, не зависящим от лица, обратившегося с кассационной жалобой, в том числе в связи с отсутствием у него сведений об обжалуемом судебном акте, по ходатайству указанного лица может быть восстановлен арбитражным судом кассационной инстанции при условии, что ходатайство подано не позднее чем через шесть месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого судебного акта или, если ходатайство подано лицом, указанным в статье 42 настоящего Кодекса, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о нарушении его прав и законных интересов обжалуемым судебным актом.

Ходатайство о восстановлении пропущенного срока подачи кассационной жалобы рассматривается арбитражным судом кассационной инстанции в порядке, предусмотренном статьей 117 настоящего Кодекса.

На восстановление пропущенного срока подачи кассационной жалобы арбитражный суд указывает в определении о принятии кассационной жалобы к производству, об отказе в восстановлении пропущенного срока подачи кассационной жалобы – в определении о возвращении кассационной жалобы.

До истечения срока, установленного настоящим Кодексом для подачи кассационной жалобы, дело не может быть истребовано из арбитражного суда.

ГЛАВА 4. ОБРАЗЦЫ ИСКОВЫХ ЗАЯВЛЕНИЙ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В АРБИТРАЖНЫЕ СУДЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В Арбитражный суд города Москвы
Большая Тульская улица, 17.

Истец: ЖСК «Внешторговец-14»
117587, город Москва, Сумской проезд д.2
корп.6 кв.130. (Правление)

Ответчик: Департамент городского имущества города
Москвы
125993, город Москва, 1-й Красногвардейский
проезд, д. 21, стр. 1.

Исковое заявление

о признании права собственности на нежилые помещения

В период с января 1987 по март 1988 годов, СУ-83 треста «Мосфундаментстрой-6» был построен 17-этажный жилой дом ЖСК «Внешторговец-14», со встроенными нежилыми помещениями 1-го этажа, по адресу Сумской проезд, дом 2 корпус 6.

Основанием для строительства явилось решение исполкома Советского районного Совета народных депутатов города Москвы № 2613 от 15.04.87.

Указанный дом, включая жилую и нежилую части, был принят и введен в эксплуатацию единым Актом государственной приемочной комиссии от 25.03.88, утвержденным распоряжением Советского райисполкома от 29.03.88 №85р со следующими основными технико-экономическими показателями:

- общая жилая площадь (этажи со 2 по 17) 14418,6 кв. метра;
- общая площадь встроенных нежилых помещений (этаж 1) 974 кв. метра.

Согласно авизо №266 от 26.10.88, выданного Заказчиком – ТУКС-4 Мосгорисполкома для постановки на балансовый учет ЖСК «Внешторговец-14», общая стоимость законченного строительством жилого дома со встроенными нежилыми помещениями 1-го этажа составила 2.852.402, 30 рублей.

По сведениям Единого государственного реестра, правообладателями нежилых помещений 1-го этажа значатся: Департамент имущества города Москвы и ГУП города Москвы ДЕЗ района Чертаново – Северное.

Исходя из таблицы исходных данных технико-экономических показателей рабочего проекта (лист 13-86-11965-104.06 АС), наличие встроенных нежилых помещений в жилом доме ЖСК обусловлено решением комиссии Мосгорисполкома №834 от 21.04.88 по распределению помещений в первых этажах жилых домов и предназначено для использования комбинатом парикмахерских услуг (общая площадь 592 кв.м.) и бюро технической инвентаризации (общая площадь 380 кв.м.)

В приведенном документе отсутствует информация, свидетельствующая об участии каких-либо государственных учреждений в финансировании строительства дома, в том числе, встроенных помещений его 1-го этажа.

Действовавшими на период строительства дома ЖСК нормативными актами Совмина и Госстроя СССР пунктами 1.5, 1.6 и 2.1 ВСН 44-86 Госгражданстроя, а также Правилами кредитования, регламентирующими кооперативное строительство, предписано «...не допускать случаев финансирования за счет средств кооператива строительства инженерных коммуникаций, помещений для предприятий торговли, общественного питания и других учреждений, которые могли строиться в их домах с согласия ЖСК.

В случае строительства таких помещений не для нужд кооперативов, оно подлежало финансированию за счет капитальных вложений, выделяемых государственным или общественным предприятиям и организациям, с отнесением после окончания строительства дома стоимости указанных работ, на баланс предприятий и организаций, осуществляющих эксплуатацию помещений.

Таким образом, финансирование строительства дома, включая внутриквартирные и внутриплощадочные инженерные сети и сооружения, осуществлялось исключительно за счет денежных средств, членов – пайщиков ЖСК.

Это же следует и из первичных документов бухгалтерской отчетности, подтверждающих, что жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, был принят и поставлен на баланс ЖСК в объеме фактических капитальных затрат, а именно: 2.852. 30 рублей.

Вышеназванное свидетельство о том, что 17-этажный жилой дом по адресу: Москва, Сумской проезд, д.2 корп. 6, построен исключительно на средства членов-пайщиков ЖСК.

Муниципальные власти города Москвы, а также иные его учреждения и организации, долевого участия в финансировании строительства встроенных нежилых помещений, в названном доме, своими средствами не принимали.

Более того, ЖСК согласие на их отчуждение не давал, никаких гражданско-правовых сделок в отношении спорных помещений не совершал.

По смыслу статей 7 и 51 Закона СССР от 26.05.88 «О кооперации в СССР», действовавшего в период строительства спорного жилого дома, кооперативу, имущество которого формируется за счет денежных и материальных взносов его членов, могли принадлежать зда-

ния, сооружения, оборудование и иное имущество в соответствии с целями его деятельности; граждане имели право на добровольных началах создавать ЖСК, основным направлением деятельности которых является участие денежными средствами в сооружении и последующей эксплуатации объектов кооперативной собственности (жилых домов, гаражей и т.п.), а государственные предприятия и организации могли принимать на себя часть расходов, которые несут индивидуальные застройщики и товарищества в целом.

Согласно пункту 1 статьи 6 Федерального закона от 21.07.1977 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», права на недвижимое имущество, возникшее до момента вступления в силу настоящего Закона, признаются юридически действительными.

Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателя.

На это обращает внимание и Верховный Суд Российской Федерации в своем Определении от 09.06.2015 № 305-ЭС 15-5290 по результатам рассмотрения аналогичного иска.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 4 АПК РФ,

п р о ш у:

Признать за ЖСК «Внешторговец-14» право собственности на нежилые помещения общей площадью 974 квадратных метра в жилом доме по адресу: город Москва, Сумской проезд, д.2 кор.б., возложив на ответчика расходы по делу.

В судебное заседание вызвать представителей сторон, уведомив их о времени слушания дела.

Приложение: 2 копии искового заявления,
квитанция об уплате госпошлины,
ксерокопии документов, обосновывающие иск,
(всего на 63 листах)

М.П. Председатель правления ЖСК «Внешторговец-14»

Ганичева М.К.

В Арбитражный суд города Москвы
Большая Тульская улица,17.

Истец: ТСЖ «На Миуссах»
127006, город Москва, Весковский
переулок, дом 3, помещение 15,эт. 4
(Правление)

Ответчик: Департамент городского имущества города
Москвы
125993, город Москва, 1-й
Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1.

Исковое заявление

о признании права собственности на нежилые помещения

В доме Товарищества собственников жилья «На Миуссах», по адресу г. Москва, Весковский пер., д. 3, ТСЖ нам принадлежат права общей долевой собственности на встроенное нежилое помещение первого этажа № XXXI, комнаты 1 – 5, общей площадью 89,3 кв. м, в котором расположено оборудование, предназначенное для контроля за противопожарной системой дома, в том числе семи лифтов.

Указанными помещениями, в нарушение действующего законодательства, с 1992 года распоряжается Департамент городского имущества города Москвы, получая неосновательное обогащение.

Согласно пункту 1 статьи 6 Федерального закона от 21.07.1977 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», права на недвижимое имущество, возникшее до момента вступления в силу настоящего Закона, признаются юридически действительными.

В соответствии с пунктом 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.

По правилам части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, определен перечень такого имущества, в том числе 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); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 4 АПК РФ,

п р о ш у:

1. Признать за ТСЖ «На Миуссах» права общей долевой собственности на встроенное нежилое помещение первого этажа № XXXI, комнаты 1 – 5, общей площадью 89,3 кв. м, в котором расположено оборудование, предназначенное для контроля за противопожарной системой дома, в том числе семи лифтов.
2. В судебное заседание вызвать представителей истца и ответчика.
3. О времени рассмотрения дела уведомить стороны.

Приложение: квитанция об уплате госпошлины,
ксерокопии документов, обосновывающие иск,
два экземпляра искового заявления (всего на 8 листах).

Управляющий ТСЖ «На Миуссах»

М.П. Г.В.Саморукова

В Арбитражный суд города Москвы
Большая Тульская улица, 17.

Истец: Аверина М.С. пр. по адресу
127006, город Москва, Балаклавский пр-т,
д.3 к.1 (по решению общего собрания
и доверенности)

Ответчик: Департамент городского имущества города
Москвы
125993, город Москва, Красногвардейский
проезд, д. 21, стр. 1.

Исковое заявление

о признании права собственности на нежилые помещения

В доме собственников жилья по адресу город Москва, Балаклавский проспект 3, корпус 1, на основании действующего в Российской Федерации законодательства, на праве общей долевой собственности нам принадлежат встроенные на первом этаже жилые помещения, технологический подвал и лифтовые, общей площадью 834 квадратных метра.

Тем не менее, с 1992 года ими незаконно пользуется, получая неосновательное обогащение, законодательства, Департамент городского имущества города Москвы.

Согласно пункту 1 статьи 6 Федерального закона от 21.07.1977 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», права на недвижимое имущество, возникшее до момента вступления в силу настоящего Закона, признаются юридически действительными.

В соответствии с пунктом 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.

По правилам части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, определен перечень такого имущества, в том числе 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); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 4 АПК РФ,

п р о ш у:

1. Признать за собственниками дома по адресу город Москва, Балаклавский проспект дом 3 корпус 1, права общей долевой собственности на встроенные нежилые помещения первого этажа, технологический подвал и лифтовые, общей площадью 834 квадратных метра.

2. В судебное заседание вызвать представителей истца и ответчика.

3. О времени рассмотрения дела уведомить стороны.

Приложение: квитанция об уплате госпошлины, решение общего собрания собственников дома, ксерокопии документов, обосновывающие иск, два экземпляра искового заявления, (всего на 70 листах).

«__» _____ 2019г. М.С. Аверина.

ГЛАВА 5. ПОДГОТОВКА ПРЕТЕНЗИИ И ИСКОВОГО ЗАЯВЛЕНИЯ О ВЗЫСКАНИИ НЕОСНОВАТЕЛЬНОГО ОБОГАЩЕНИЯ

Неосновательное обогащение возникает в результате незаконных действий одного лица в отношении другого. Это приобретение или сбережение имущества за счет другого лица без установленных законом или договором оснований.

Неосновательное обогащение должно быть возвращено владельцу, кроме случаев, установленных законом (глава 60 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с ее статьей 1102 ГК РФ, лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

Правила, предусмотренные настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

В частности, статья 1103 ГК РФ этой же главы определяет, поскольку иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные настоящей главой, подлежат применению также к требованиям:

- о возврате исполненного по недействительной сделке;
- об истребовании имущества собственником из чужого незаконного владения;
- одной стороны, в обязательстве к другой, о возврате исполненного в связи с этим обязательством;
- о возмещении вреда, в том числе причиненного недобросовестным поведением обогатившегося лица.

Статья 1104 ГК РФ прямо определяет, что имущество, составляющее неосновательное обогащение приобретателя, должно быть возвращено потерпевшему в натуре.

Приобретатель отвечает перед потерпевшим за всякие, в том числе и за всякие случайные, недостачу или ухудшение неосновательно приобретенного или сбереженного имущества, происшедшие после того, как он узнал или должен был узнать о неосновательности обогащения. До этого момента он отвечает лишь за умысел и грубую неосторожность.

По правилам статьи 1105 ГК РФ, недобросовестный приобретатель в случае невозможности возвратить в натуре неосновательно полученное или сбереженное имущество, обязан возместить потерпевшему действительную его стоимость на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, если приобретатель не возместил его стоимость немедленно после того, как узнал о неосновательности обогащения.

Лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло

вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Согласно статье 1107 ГК РФ лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения.

На сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

В соответствии с требованиями статьи 1108 ГК РФ при возврате неосновательно полученного или сбереженного имущества или возмещении его стоимости, приобретатель вправе требовать от потерпевшего возмещения понесенных необходимых затрат на содержание и сохранение имущества с того времени, с которого он обязан возвратить доходы с зачетом полученных им выгод. Право на возмещение затрат утрачивается в случае, когда приобретатель умышленно удерживал имущество, подлежащее возврату.

Кроме того, на сумму неосновательного обогащения подлежат начислению проценты, установленные статьей 395 ГК РФ, с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Однако, как показывает практика, далеко не всегда неосновательно обогатившееся лицо, добровольно возвращает их владельцу, в связи с чем по данному вопросу следует обращаться в суд. Для чего необходимо выполнить следующие действия:

- направить такому лицу претензию о возврате денежных средств с уведомлением о вручении;
- уплатить государственную пошлину (расчет имеется на сайтах судов);
- подготовить доказательства о неосновательном обогащении ответчика;
- составить исковое заявление.
- подать его в суд по месту нахождения ответчика, приложив квитанции об оплате государственной пошлины и отправке претензии, а также письменные доказательства.

Иски ценой до 50 000 рублей подаются в мировой суд, свыше – в районный суд общей юрисдикции.

Вышеуказанная претензия должна быть оформлена в следующей форме:

В Департамент городского имущества города Москвы
125993, город Москва, 1-й Красногвардейский проезд,
дом 21, строение 1.

Товарищества собственников жилья «На Миуссах»
127006, город Москва, Весковский переулок, дом 3,
помещение 15 этаж 4 (Правление)

Претензия о возврате неосновательного обогащения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.02.2015, оставленным без изменения Верховным Судом Российской Федерации, за собственниками помещений в многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Весковский пер., д. 3 признано права общей долевой собственности на встроенное нежилое помещение первого этажа № XXXI, комнаты 1 – 5, общей площадью 89,3 квадратных метра.

Решение вступило в законную силу и обращено к исполнению.

Согласно статье 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения.

Кроме того, по правилам статьи 395 ГК РФ, на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами со времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

За время незаконного использования, Департамент городского имущества города, сдававший принадлежавшие Товариществу помещения в аренду коммерческим структурам, получил необоснованное обогащение в размере 70.932.000 рублей (расчет прилагается).

На основании изложенного и руководствуясь указанными нормами Закона, предлагаю в добровольном порядке вернуть ТСЖ причитающуюся сумму. В противном случае будем обращаться с иском в суд.

Приложение: расчет неосновательного обогащения на 1 листе.

Председатель правления ТСЖ «На Миуссах»

М.П. Г.В.Саморукова

В Департамент городского имущества города Москвы
125993, город Москва, 1-й Красногвардейский проезд,
дом 21, строение 1.

Товарищества собственников жилья «Малая Бронная»
12302, Москва, ул. Бронная М., д12 (Правление)
Претензия о возврате неосновательного обогащения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11 марта 2012 года за ТСЖ «Малая Бронная» признано право общей долевой собственности на нежилые помещения:

– № IV (комн. 1, 2), площадью 81,6 кв.м.;

– № VIII (комн. 1, 2, 2а, 2б, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9), площадью 105, 8 кв.м.;

– № III (комн. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) площадью 79,6 кв.м.;

– № II (комн. 1-4, 4а) площадью 39,7 кв.м., расположенные в подвале многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 12, стр. 4.

Решение вступило в законную силу и обращено к исполнению.

Согласно статье 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения.

Кроме того, по правилам статьи 395 ГК РФ, на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами со времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

За время незаконного использования, Департамент городского имущества города, сдававший принадлежавшие Товариществу помещения в аренду коммерческим структурам, получил необоснованное обогащение в размере 1.185.645240 рублей (расчет прилагается).

На основании изложенного и руководствуясь указанными нормами Закона, предлагаю в добровольном порядке вернуть ТСЖ причитающуюся сумму. В противном случае будем обращаться с иском в суд.

Приложение: расчет неосновательного обогащения на 1 листе.

Председатель правления ТСЖ «Малая Бронная»

М.П. И.С. Польшов

Примечание: размер неосновательного обогащения, на который могут претендовать ТСЖ (ЖСК), складывается из общей суммы арендной платы, полученной Департаментом городского имущества, за сдачу указанных помещений в аренду.

ГЛАВА 6. ОБРАЗЦЫ ЗАЯВЛЕНИЙ ПО ИСКАМ ТСЖ (ЖСК) О ВЗЫСКАНИИ НЕОСНОВАТЕЛЬНОГО ОБОГАЩЕНИЯ

В Чертановский районный суд
города Москвы
117556, г. Москва, ул. Артековская, д.3А

Истец: ТСЖ «На Миуссах»
27006, г. Москва, Весковский пер. д.3.
пом. 15 эт.4

Ответчик: Департамент городского имущества
города Москвы
125993г. Москва, 1-й Красногвардейский
проезд, дом 21, строение 1

Исковое заявление

о взыскании неосновательного обогащения

Цена иска: 70.932.000 рублей

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.02.2015, оставленным без изменения Верховным Судом Российской Федерации, за собственниками помещений в многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Весковский пер., д. 3 признано права общей долевой собственности на встроенное нежилое помещение первого этажа № XXXI, комнаты 1 – 5, общей площадью 89,3 квадратных метра.

Согласно статье 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения.

Кроме того, по правилам статьи 395 ГК РФ, на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами со времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

За время незаконного использования, Департамент городского имущества города, сдававший принадлежавшие Товариществу помещения в аренду коммерческим структурам, получил необоснованное обогащение в размере 70.932.000 рублей (расчет прилагается).

В соответствии с существующими правилами, ТСЖ обратилось в Департамент с соответствующей претензией о добровольном возврате суммы неосновательного обогащения, полученного ответчиком, на что последовал письменный отказ.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 1102-1109, 395 Гражданского кодекса РФ, а также статьями 131-132 Гражданского процессуального кодекса РФ,

Прошу:

Взыскать с ответчика в пользу истца неосновательное обогащение в размере 70.932.000 (девятьсот тридцать две тысячи) рублей 00 копеек, возложив на него расходы по делу.

В судебное заседание вызвать представителей сторон, уведомив их о времени слушания дела.

Приложение: квитанция об оплате госпошлины.

Два экземпляра искового заявления.

Копии судебных постановлений.

Претензия ответчику от 27.11.2017г.

Почтовая квитанция об отправке ее ответчику.

Ответ на претензию.

М.П. Председатель правления ТСЖ «На Миуссах»

Г.В.Саморукова

В Пресненский районный суд

города Москвы

117556, г. Москва, ул. Артековская, д.3А

Истец: ТСЖ «Малая Бронная»

12302, Москва, ул. Бронная М.д.12.

(Правление)

Ответчик: Департамент городского

имущества города Москвы

125993г.Москва, 1-й Красногвардейский

проезд, дом 21, строение 1

Исковое заявление

о взыскании неосновательного обогащения

Цена иска: 1.185.645240 рублей

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11 марта 2012 года за ТСЖ «Малая Бронная» признано право общей долевой собственности на нежилые помещения:

– № IV (комн. 1, 2), площадью 81,6 кв.м.;

– № VIII (комн. 1, 2, 2а, 2б, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9), площадью 105, 8 кв.м.;

– № III (комн. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) площадью 79,6 кв.м.;

– № II (комн. 1-4, 4а) площадью 39,7 кв.м., расположенные в подвале многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 12, стр. 4.

Решение вступило в законную силу и обращено к исполнению.

Согласно статье 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения.

Кроме того, по правилам статьи 395 ГК РФ, на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами со времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

За время незаконного использования, Департамент городского имущества города, сдававший принадлежавшие Товариществу помещения в аренду коммерческим структурам, получил необоснованное обогащение в размере 1.185.645240 рублей (расчет прилагается).

В соответствии с существующими правилами, ТСЖ обратилось в Департамент с соответствующей претензией о добровольном возврате суммы неосновательного обогащения, полученного ответчиком, на что последовал письменный отказ.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 1102-1109, 395 Гражданского кодекса РФ, а также статьями 131-132 Гражданского процессуального кодекса РФ,

Прошу:

Взыскать с ответчика в пользу истца неосновательное обогащение в размере 1.185.645240 (один миллиард сто восемьдесят пять миллионов шестьсот сорок пять тысяч двести сорок) рублей 00 копеек, возложив на него расходы по делу.

В судебное заседание вызвать представителей сторон, уведомив их о времени слушания дела.

Приложение:

Квитанция об оплате госпошлины.

Два экземпляра искового заявления.

Копии судебных постановлений.

Претензия ответчику

Почтовая квитанция об отправке ее ответчику.

Ответ на претензию.

М.П. Председатель правления ТСЖ «Малая Бронная»

И.С. Полюнов

ГЛАВА 7. ПРАКТИКА РАССМОТРЕНИЯ АРБИТРАЖНЫМИ СУДАМИ ДЕЛ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Изучение практики арбитражных судов по рассмотрению дел названной категории показывает, что при надлежащей подготовке исковых материалов, а также наличии достаточных доказательств, иски заявителей, как правило, удовлетворяются.

Ниже, в целях более глубокого освоения предлагаемого пособия, приводится ряд судебных постановлений по делам, вынесенных в пользу ТСЖ и ЖСК, с детальным правовым анализом доказательств по существу заявленных ими исков.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 7 сентября 2015 г. по делу N А40-11533/2014

Арбитражный суд Московского округа, рассмотрев в судебном заседании 31.08.2015 кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на решение от 06.03.2015 Арбитражного суда города Москвы, а также постановление от 11.06.2015 Девятого арбитражного апелляционного суда, по иску Жилищно-строительного кооператива "Садко" к Департаменту городского имущества города Москвы о признании права собственности на нежилые помещения,-

УСТАНОВИЛ:

Жилищно-строительный кооператив "Садко" (далее – ЖСК "Садко" или истец) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к Управлению Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в Западном административном округе о признании права собственности на нежилые помещения, общей площадью 155,1 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Можайское шоссе, д. 17 (1 этаж, пом. N 1 площадью 71,3 кв. м, пом. N 4 площадью 16,5 кв. м, пом. N 3 площадью 67,3 кв. м).

Исковые требования заявлены на основании статей 8, 11, 12, 209, 218 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы тем, что спорные помещения были построены наряду с жилыми помещениями многоквартирного жилого дома за счет вкладов и взносов членов жилищно-строительного кооператива и являются собственностью ЖСК "Садко".

Определением Арбитражного суда города Москвы от 15.09.2014 на основании статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации произведена замена ненадлежащего ответчика Управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в Западном административном округе на Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент или ответчик).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 06.03.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015, исковые требования были удовлетворены, за истцом признано право собственности на нежилые помещения, общей площадью 155,1 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Можайское шоссе, д. 17, (этаж 1, пом. N 1. площадью 71,3 кв. м, пом. N 4, площадью 16,5 кв. м, пом. N 3, площадью 67,3 кв. м).

Суды, удовлетворяя исковые требования, исходили из того, что истцом была оплачена стоимость строительства всего здания согласно авизо от 26.02.1982 N 264 и авизо от 26.08.1983 N 75, а после окончания строительства и приемки домовладения спорные встроенные помещения используются истцом в уставных целях для нужд кооператива.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Департамент городского имущества города Москвы обратился в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит решение и постановление отменить, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В обоснование кассационной жалобы Департамент ссылается на то, что авизо от 26.08.1983 N 75, на которое истец ссылается, как на доказательство оплаты строительства, не подтверждает стоимость оплаченных истцом средств по строительству дома.

Также Департамент ссылается на то, что нормативно-правовыми актами периода 1964 – 1982 гг. (Постановлением Совмина СССР от 19.11.1964 N 943 "О дальнейшем развитии кооперативного жилищного строительства", Правилами кредитования кооперативного жилищного строительства, утвержденными Стройбанком СССР 12.06.1965, Приложения N 3 Постановления Верховного Совета РСФСР от 27.12.1991 N 3020 "О разграничении собственности в Российской Федерации...") было установлено, что встроенно-пристроенные нежилые помещения в домах ЖСК являлись государственной собственностью и не могли финансироваться за счет средств жилищно-строительных кооперативов.

Отзыв на кассационную жалобу не поступил.

До рассмотрения кассационной жалобы по существу от ЖСК "Садко" получено ходатайство об отложении судебного заседания со ссылкой на то, что председатель ЖСК "Садко" и представитель ЖСК "Садко" находятся в отпусках, рассмотрев которое, судебная коллегия определила в его удовлетворении отказать в связи с отсутствием предусмотренных Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации оснований для отложения судебного заседания, ввиду отсутствия документального подтверждения невозможности представления интересов истца другим лицом.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, не явились, что с учетом части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует рассмотрению дела в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статей 286, 287, 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалованных судебных актов, судебная коллегия суда кассационной инстанции не находит оснований для отмены решения и постановления по заявленным в жалобе доводам, поскольку считает, что судами при рассмотрении настоящего дела была дана правильная квалификация спорным правоотношениям сторон, применены подлежащие применению нормы материального права, установлены все имеющие значение для правильного разрешения спора обстоятельства, не допущено таких нарушений норм процессуального права, которые привели или могли привести к принятию неправильных судебных актов.

При рассмотрении спора судами первой и апелляционной инстанций было установлено, что право собственности истца на спорные нежилые помещения, входящие в состав жилого многоквартирного дома, подтверждается представленными в материалы дела доказательствами (письмо от 07.02.1977 N 8/133-р по условиям организации строительства, акт от 08.06.1979 N 105/10-к об объеме, характере строительства, условиях производства работ, приемки здания и использовании 1-го этажа жилого дома в соответствии с назначением, определенным комиссией Исполкома Моссовета, протокол от 05.06.1976 N 699 заседания комиссии Исполкома Моссовета по распределению помещений в первых этажах жилых домов, в пункте 2 пп. "б" которого закреплено выделение 155 кв. м для нужд ЖСК в доме-новостройке корпус 31А по Можайскому шоссе, решение от 23.08.1978 N 2671 Исполкома Мосгорсовета народных депутатов об утверждении технического проекта на строительство жилого дома – корпуса 31А в квартале 108-109 Кунцево по Можайскому шоссе (Кунцевский район), договор от 13.10.1979 между ЖСК "Садко" и УКС Главного управления капитального строительства Мосгорисполкома на строительство кооперативного жилого дома по типовому проекту ПЗ-1/16 и ПЗ-2/16 с встроенно-пристроенным магазином "Диета" и помещениями ЖЭК, оплата стоимости строительства всего здания согласно авизо от 26.02.1982 N 264 и авизо от 26.08.1983 N 75).

Суды обеих инстанций, оценив представленные по делу доказательства по правилам главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и правильно применив

нормы материального права, обоснованно пришли к выводу о том, что спорные помещения, которые на момент рассмотрения спора находятся во владении и пользовании истца, являются объектом его собственности, а также о том, что нежилое помещение во владение и пользование никому иному не передано, занимается и используется ЖК "Садко" для нужд кооператива, имущество которого сформировано за счет денежных и материальных взносов его членов.

В обжалуемых судебных актах судами приведены подробные мотивы, по которым суды отклонили доводы ответчика, полностью аналогичные доводам кассационной жалобы.

Заявляя те же доводы в кассационной жалобе, ответчик не учитывает полномочия суда кассационной инстанции, ограниченные нормами части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления обстоятельств, исследования доказательств, а также их оценки, и, по сути, заявляет доводы, направленные исключительно на иную оценку исследованных судами доказательств, что недопустимо при проверке законности судебных актов в порядке кассационного производства.

При таких обстоятельствах кассационная жалоба Департамента городского имущества города Москвы удовлетворена судом кассационной инстанции по заявленным в ней доводам, быть не может.

Руководствуясь статьями 284, 286 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 06.03.2015 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 по делу № А40-11533/2014 оставить без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий судья
Судьи

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 февраля 2015 г. по делу № А40-178650/2013

Арбитражный суд г. Москвы в составе: Судьи Селиверстовой Н.Н., секретаря судебного заседания Газаева И.М., рассмотрев в судебном заседании дело по иску ТСЖ «Каширка 16» к Департаменту городского имущества города Москвы о признании право общей долевой собственности на нежилое помещение,

УСТАНОВИЛ:

ТСЖ «Каширка 16» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Департаменту городского имущества г. Москвы о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 16 на нежилое подвальное помещение № IX общей площадью 232,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 16.

Исковые требования заявлены в соответствии со статьей 12, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, и мотивированы тем, что в подвале жилого дома расположены технические помещения, которые принадлежат на праве собственности городу Москве.

Вместе с тем, в подвальном помещении № IX находятся инженерные коммуникации и иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование (что является

основанием отнесения данных помещений к общей долевой собственности), а именно – транзитные трубы центрального отопления с отводами стояков и с запорной арматурой, трубы горячего и холодного водоснабжения со стояками и запорной арматурой, силовые электрические кабели, канализационный стояк с ревизией.

Подвальное помещение № IX по своему функциональному назначению и техническим характеристикам относится к имуществу, необходимому для обслуживания всего жилого дома, требующее постоянного открытого доступа к инженерному оборудованию для его эксплуатации и контроля.

Истец требования по иску поддержал в полном объеме.

Ответчик возражал против удовлетворения заявленных требований по доводам, изложенным в отзыве на иск.

Третьи лица в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства. Дело слушается в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителей третьих лиц.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей сторон, исследовав и оценив в совокупности, имеющиеся в деле доказательства, суд считает, что исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

Как усматривается из материалов дела, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности города Москвы на нежилые подвальные помещения общей площадью 232,1 кв.м, расположенные по адресу: город Москва, г. Москва Каширское шоссе, д. 16 (свидетельство о государственной регистрации права от 22.05.2006 г. запись № 77-77-05/036/2006-092).

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в Постановлении от 15.12.2009 г. N 12537/09, право собственности на общее имущество многоквартирного дома может принадлежать только собственникам помещений в этом доме, но не товариществу собственников жилья как юридическому лицу, поэтому товарищество не может иметь самостоятельного экономического интереса в споре о признании права общей собственности на помещения в многоквартирном доме, отличного от интересов его членов, в связи с чем собственники помещений в доме должны предоставить товариществу право на обращение в суд с подобным иском.

Товарищество собственников жилья "Каширка 16" право на иск по настоящему делу обосновывает протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 25.03.2011 г., из содержания которого следует наделение Товарищества собственников жилья "Каширка 16" правом на обращение в суд с иском о признании права общей долевой собственности в именно отношении подвальных нежилых помещений, в связи с чем суд считает, что у истца имеются полномочия для обращения в Арбитражный суд города Москвы с иском по настоящему делу.

Управление жилым домом осуществляет Товарищество собственников жилья "Каширка 16".

Жилой многоквартирный дом по адресу г. Москва, Каширское шоссе, д. 16, построен в 1954 году, что подтверждается справкой БТИ.

Согласно акту осмотра спорного помещения, проведенного 01 июня 2011 года Департаментом городского имущества города Москвы, Управой района Нагатино-Садовники, Государственной инспекцией по недвижимости города Москвы, ГУП «ДЕЗ района Нагатино-Садовники», ГУ «Инженерная служба района Нагатино-Садовники» при участии ТСЖ «Каширка 16», в помещениях находятся транзитные трубы центрального отопления с отводами стояков и с запорной арматурой, трубы горячего и холодного водоснабжения со стояками и запорной арматурой, силовые электрические кабели, канализационный стояк с ревизией.

На заседании Межведомственной комиссии по выявлению спорного имущества в многоквартирных домах Департамента имущества города Москвы рассмотрен вопрос о наличии признаков отнесения спорных помещений к общему имуществу (протокол от 30.10.2012 № 13), члены комиссии согласились с наличием таких признаков.

В соответствии с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в Постановлении N 13391/09 от 02.03.2010 г., с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.1991 г. 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.

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.

Таким образом, право общей долевой собственности на общее имущество возникает в момент приватизации первого помещения в доме и в отношении того имущества, которое реально существовало в тот момент и фактически использовалось в качестве общего.

Договор приватизации первой квартиры в доме заключен 5 марта 1992 года.

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 общие помещения в многоквартирном доме, его несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам квартир в многоквартирном доме.

На основании статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме.

В силу прямого указания статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации право общей долевой собственности домовладельцев возникает не на любую подвальную часть жилого дома, а лишь на техническую.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 19.05.2009 г. N 489-О-О, если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, т.е. общее имущество в многоквартирном доме, то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников.

В соответствии с пунктом 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" к техническим подвалам относятся помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и

(или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

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.

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.

Ответчик, возражая против удовлетворения иска, указывает, что спорные помещения не являются техническими, индивидуально определены как помещения с самостоятельным назначением.

Для установления характеристик спорных помещений, определением арбитражного суда города Москвы от 05 ноября 2014 года по делу назначена судебная экспертиза, проведение экспертизы поручено ООО «Бюро архитектурно-строительных исследований», эксперту Ларионову Сергею Александровичу, предупрежденному судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Перед экспертом были поставлены следующие вопросы:

1. Имеются ли в нежилом подвальном помещении IX (комнаты 1-21) общей площадью 232,1 кв.м., расположенном в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д.16 ограждающие несущие конструкции здания, инженерные коммуникации, инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения жилого многоквартирного дома?

2. Требуется ли постоянный, открытый или периодически беспрепятственный доступ, и каким образом он возможен, к инженерным коммуникациям и оборудованию, расположенным в данных помещениях для его эксплуатации и контроля?

3. Имеется ли необходимость в использовании и техническом обслуживании инженерных коммуникаций и оборудования в указанных помещениях для нужд других помещений в доме?

4. Являются ли указанные помещения техническим подвалом?

5. Имели ли указанные помещения вспомогательное назначение по отношению к другим помещениям в доме на момент первой приватизации, т.е. по состоянию на 1992г.?

В экспертном заключении по арбитражному делу № А40-178650/13 эксперт пришел к следующим выводам: что в нежилом подвальном помещении IX (комнаты 1-21) жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 16 имеются ограждающие несущие конструкции здания; в комнатах 4,5, 6,10,11,19,20,21 помещения IX имеются инженерные коммуникации и оборудование, обслуживающие более одного помещения жилого многоквартирного дома.

В ответ на второй вопрос эксперт указал, что к инженерным коммуникациям и оборудованию, расположенным в данных помещениях требуется постоянный открытый доступ. Такой доступ необходим при устранении аварийных ситуаций.

Для постоянного открытого беспрепятственного доступа к инженерным коммуникациям и оборудованию, расположенному в комнатах 4, 5, 6, 10, 11, 19, 20, 21 помещения IX должен быть организован постоянный беспрепятственный проход в данные помещения через комнаты 1,2, 12, 17, 18 помещения IX. На момент проведения экспертизы к указанным помещениям имеется открытый постоянный доступ, проходные помещения свободны.

Отвечая на третий вопрос, эксперт указывает, что Необходимость в использовании и техническом обслуживании инженерных коммуникаций и оборудования в указанных помещениях для нужд других помещений в доме имеется, так как данные инженерные коммуникации и оборудование обслуживают более одного помещения в многоквартирном жилом доме.

В ответ на четвертый вопрос экспертом установлено, что нежилое подвальное помещение IX является частью технического этажа, так как подвал здания предусмотрен был для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций.

При ответе на пятый вопрос эксперт указал, что Помещение IX (комнаты 1-21) включает в себя комнаты 4, 5, 6, 10, 11, 19, 20, 21, которые имеют вспомогательное назначение по отношению к другим помещениям в доме, имели его изначально с момента возведения многоквартирного жилого дома (в том числе на момент первой приватизации, т.е. по состоянию на 1992 г.).

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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения, экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным.

Оценив, данное экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям ст. 82, 83, 86 АПК РФ, отражающим все предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ сведения, основанным на материалах дела, и приходит к выводу, об отсутствии оснований не доверять выводам экспертов, поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, в этой связи данное экспертное заключение, суд считает надлежащим доказательством по делу.

Согласно статье 209, пункту 1 статьи 216 ГК РФ право собственности является вещным. Иск о признании права собственности – это вещно-правовое требование, которое может быть заявлено собственником индивидуально-определенной вещи, права на которую оспариваются, отрицаются или не признаются другим лицом, не находящимся с собственником в обязательственных отношениях по поводу спорной вещи.

Пунктом 52 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" определено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона о регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Согласно пункту 58 названного постановления лицо, с иском о признании права собственности вправе обратиться лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом.

В соответствии с данными разъяснениями высших судебных инстанций, а также исходя из системного толкования статьями 12, 209, 223, 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, иск о признании права собственности может быть рассмотрен и удовлетворен (при наличии правовых оснований) только в случае, если он предъявлен лицом, фактически владеющим спорным имуществом, но не являющимся зарегистрированным правообладателем.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.