



КОПИЯ

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 51-КГ12-7

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 февраля 2013 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Горшков В.В., изучив кассационную жалобу Куликовой Наталии Павловны, представляющей по доверенности интересы Меньшовой Надежды Иннокентьевны и Мищенко Дмитрия Геннадьевича, на решение Индустриального районного суда г. Барнаула Алтайского края от 22 февраля 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 13 июня 2012 г. по делу по иску Меньшовой Надежды Иннокентьевны и Мищенко Дмитрия Геннадьевича к ООО «Жилищная инициатива», ООО «Строительная инициатива», Буняеву Денису Сергеевичу о признании недействительной передачи подсобных помещений по акту, признании отсутствующим права собственности, признании права собственности, компенсации морального вреда,

### установил:

истцы обратились в суд с иском (с учетом уточненных требований), в котором просили признать недействительной передачу Буняеву Д.С. подсобных помещений Н-4 и Н-5, расположенных в здании подземно-надземной автостоянки по адресу: г. Барнаул, ул. Петрова, 249Б (далее - автостоянка), признать отсутствующим право собственности Буняева Д.С. на указанные помещения, признать недействительной передачу по акту помещения Н-2, расположенного в указанном здании, ООО «Строительная инициатива» в части передачи помещения электрощитовой площадью 6,7 кв.м, признать отсутствующим право собственности ООО «Жилищная инициатива» на помещение электрощитовой, расположенной в помещении Н-2, признать за истцами право общей неделимой собственности на помещения Н-4, Н-5 и помещение электрощитовой, расположенные в здании названной автостоянки.

В обоснование заявленных требований указывали, что являются собственниками гаражных боксов, расположенных в здании автостоянки,

построенной на средства граждан, с которыми ООО «Жилищная инициатива» заключило договоры об инвестировании строительства.

Для управления зданием автостоянки после ввода его в эксплуатацию собственники гаражных боксов создали ПГСК «Мизюлинская роща».

Согласно акту приема-передачи от 30 ноября 2007 г. ООО «Жилищная инициатива» передало ПГСК «Мизюлинская роща» автостоянку для эксплуатации. На первом наземном этаже стоянки располагаются подсобные помещения Н-2, Н-4, Н-5, являющиеся общим имуществом всех собственников здания автостоянки, и используемые в целях функционирования кооператива. В сентябре 2011 г. истцам стало известно, что подсобные помещения принадлежат на праве собственности Буняеву Д.С. и ООО «Строительная инициатива». Согласие всех собственников помещений здания, в том числе истцов, на передачу спорных помещений в единоличную собственность ответчиков отсутствует, договоры инвестирования строительства подземно-наземной автостоянки, заключенные между ООО «Жилищная инициатива» и Буняевым Д.С. в части передачи подсобных помещений Н-4 и Н-5 и между ООО «Жилищная инициатива» и ООО «Строительная инициатива» в части передачи электрощитовой являются ничтожными сделками, что установлено вступившим в законную силу решением Индустриального районного суда г. Барнаула.

Решением Индустриального районного суда г. Барнаула от 22 февраля 2012 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 13 июня 2012 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

С Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г. в равных долях взыскана государственная пошлина в доход местного бюджета по 4 250,97 руб. с каждого.

В кассационной жалобе Куликовой Н.П., представляющей по доверенности интересы Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г., поставлен вопрос о передаче ее с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

При изучении кассационной жалобы по материалам дела, истребованного судьей Верховного Суда Российской Федерации 23 ноября 2012 г., установлены основания для ее передачи с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

По мнению заявителя, такого характера нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами первой и апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела, 1 февраля 2005 г. между ООО «Жилищная инициатива» и Мищенко Д.Г. заключен договор № 80 об инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки, по условиям которого инвестор (Мищенко Д.Г.) принимает участие в инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки с помещениями общественного назначения, расположенной в квартале 1063-1063Б в г. Барнауле по ул. Петрова, 249 Б, а застройщик («ООО Жилищная инициатива») обязуется передать инвестору после ввода в эксплуатацию гараж с металлическими гаражными воротами и вводом электрического кабеля (т. 1 л.д. 13).

Аналогичный договор № 139в от 1 февраля 2005 г. заключен между ООО «Жилищная инициатива» и Меньшовой Н.И. (т. 1 л.д. 17).

25 декабря 2007 г. Меньшова Н.И. получила по акту гараж № 165 общей площадью 20,1 кв.м, а 22 августа 2008 г. Мищенко Д.Г. по акту получил гараж № 91, общей площадью 20,3 кв.м, право собственности на гаражные боксы зарегистрировано в установленном законом порядке (т. 1 л.д. 13-19).

1 февраля 2005 г. между ООО «Жилищная инициатива» и ООО «Строительная инициатива» заключен договор об инвестировании строительства № 443Э, предметом которого являлось участие в строительстве объекта общественного назначения в рядах 9-10, осях 3-Ж автостоянки, общей площадью 57,8 кв.м. Помещение площадью 57,8 кв.м передано ООО «Жилищная инициатива» по справке-акту от 23 апреля 2008 г. Право собственности на указанное нежилое помещение зарегистрировано за ООО «Жилищная инициатива» 17 июля 2008 г. (т. 1 л.д. 98-100).

10 февраля 2005 г. между ООО «Жилищная инициатива» и Буняевым Д.С. заключен договор об инвестировании строительства № 72, предметом которого являлось участие в строительстве объекта общественного назначения – встроенного помещения Н-4, общей площадью 20,0 кв.м, расположенного на первом этаже автостоянки (т. 1 л.д. 128-129). В соответствии со справкой-актом от 19 марта 2009 г. встроенное подсобное помещение Н-4 передано Буняеву Д.С. (т. 1 л.д. 139). Право собственности на встроенное подсобное помещение Н-4 автостоянки зарегистрировано за Буняевым Д.С. (т. 1 л.д. 129 оборот).

10 февраля 2005 г. между ООО «Жилищная инициатива» и Буняевым Д.С. заключен договор № 73 об инвестировании последним строительства автостоянки, по условиям которого после ввода в эксплуатацию Буняеву Д.С. передается встроенное подсобное помещение Н-5, общей площадью 19,9 кв.м, расположенное на первом этаже (т. 1 л.д. 165-166). Согласно справке-акту от 19 марта 2009 г. встроенное подсобное помещение Н-5 общей площадью 19,9 кв.м передано Буняеву Д.С. (т. 1 л.д. 167). Право собственности на указанное помещение зарегистрировано за Буняевым Д.С. (т. 1 л.д. 166 оборот).

Отказывая в удовлетворении заявленных Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г. требований о признании недействительной передачи по актам помещений Н-2 ООО «Строительная инициатива» и Н-4 и Н-5 Буняеву Д.С., признании отсутствующим права собственности ООО «Строительная инициатива» и Буняева Д.С. на указанные нежилые помещения, судебные инстанции исходили из того, что право собственности у указанных лиц возникло на основании договоров инвестирования строительства подземно-надземной автостоянки с помещениями общественного назначения, сами по себе акты о передаче помещений сделками не являются, и оснований для признания их недействительными не имеется.

Поскольку исполнение по договорам началось в 2005 году, а истцы обратились в суд с иском 15 ноября 2011 г., суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что истцами пропущен срок исковой давности, установленный пунктом 1 статьи 181 ГК Российской Федерации, о применении которого было заявлено в судебном заседании представителем ответчика, что в силу п. 2 ст. 199 ГК Российской Федерации является самостоятельным основанием для отказа в иске.

При этом доводы представителя истцов о том, что срок исковой давности не пропущен, так как исковая давность не распространяется на требований собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК Российской Федерации) отвергнуты судебными инстанциями, как основанные на ошибочном толковании норм материального права.

Между тем, судами при рассмотрении дела не учтено следующее.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, по поводу общего имущества в таком здании, законом прямо не урегулированы.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК Российской Федерации в таком случае должно применяться гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

С учетом положений пункта 1 статьи 6 ГК Российской Федерации к таким отношениям следует применять нормы статей 289, 290 ГК Российской Федерации, регулирующие отношения собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества.

Статьей 289 ГК Российской Федерации установлено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Пунктом 1 статьи 290 ГК Российской Федерации определено, что 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.

Таким образом в силу аналогии закона собственнику отдельного нежилого помещения в здании также во всех случаях принадлежит доля в праве

общей собственности на общее имущество здания. При этом 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.

Как усматривается из уточненного искового заявления, исковые требования о признании отсутствующим права собственности ООО «Строительная инициатива» на помещение электрощитовой площадью 6,7 кв.м, расположенной в помещении Н-2 автостоянки и права собственности Буняева Д.С. на помещения Н-4 и Н-5, признании за истцами права общей собственности на указанные помещения, были заявлены истцами на том основании, что на названные помещения распространяется режим общей собственности всех собственников гаражей в здании автостоянки, и наличие государственной регистрации права собственности ООО «Строительная инициатива» и Буняева Д.С. на помещения, предназначенные, по утверждению истцов, для обслуживания всех помещений автостоянки, нарушает права истцов.

В соответствии со статьей 304 ГК Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения.

В случае если собственники нежилых помещений в здании в силу закона владеют общим имуществом, однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в ЕГРП за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Такое требование должно рассматриваться как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения, при этом нарушение права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество здания заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве собственности ответчиков на это имущество.

Как усматривается из уточненного искового заявления, заявленные истцами требования о признании права общей собственности направлены именно на устранение такого нарушения их прав путем оспаривания зарегистрированного права на недвижимое имущество, право индивидуальной собственности на которое не могло возникнуть в силу закона.

В пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

Однако, как указывается в кассационной жалобе Куликовой Н.П., представляющей по доверенности интересы Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г., указанные обстоятельства не были учтены судами первой и апелляционной инстанции, в том числе при решении вопроса о применении к требованиям истцов срока исковой давности.

Таким образом, по мнению заявителя, судебными инстанциями не был надлежащим образом определен закон, подлежащий применению, правоотношения сторон, юридически значимые для дела обстоятельства, а также круг лиц, участвующих в деле, что свидетельствует о допущенных существенных нарушениях норм материального и процессуального права, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов истцов.

Эти доводы заслуживают внимания, в связи с чем кассационную жалобу Куликовой Н.П., представляющей по доверенности интересы Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г., с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

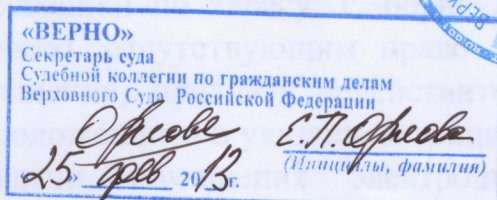
На основании изложенного, руководствуясь статьями 381 и 384 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

#### определил:

кассационную жалобу Куликовой Наталии Павловны, представляющей по доверенности интересы Меньшовой Надежды Иннокентьевны и Мищенко Дмитрия Геннадьевича с делом передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации:

Горшков В.В.



**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

2013 г.

г. Москва 19 марта

Судебная коллегия  
по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова ВВ., судей Момотова ВВ. и Гетман Е.С.

рассмотрела в  
открытом судебном заседании дело по иску Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г. к ООО «Жилищная инициатива», ООО «Строительная инициатива», Буняеву Д.С. о признании недействительной передачи подсобных помещений по акту, признании отсутствующим права собственности, признании права собственности, компенсации морального вреда по кассационной жалобе Куликовой Н.П., представляющей интересы Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г., на решение Индустриального районного суда г. Барнаула Алтайского края от 22 февраля 2012г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 13 июня 2012г.

Заслушав доклад  
судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова ВВ., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила :

Меньшова Н.И. и Мищенко Д.Г. обратились в суд с названным иском, с учетом уточненных требований просили признать недействительной передачу Буняеву Д.С. подсобных помещений Н-4 и Н-5, расположенных в здании подземно-надземной автостоянки по адресу: г.

<

...>,

<

...> (далее - автостоянка), признать отсутствующим право собственности Буняева Д.С. на указанные помещения, признать недействительной передачу ООО «Строительная инициатива» по акту помещения Н-2, расположенного в указанном здании, в части передачи помещения электрощитовой площадью 6,7 м, признать отсутствующим право собственности ООО «Жилищная инициатива» на помещение электрощитовой, расположенной в помещении Н-2, признать за истцами право общей неделимой собственности на помещения Н-4, Н-5 и помещение электрощитовой, расположенные в здании названной автостоянки.

В обоснование заявленных требований указывали, что являются собственниками гаражных боксов, расположенных в здании автостоянки, построенной на средства граждан, с которыми ООО «Жилищная инициатива» заключило договоры об инвестировании строительства. Для управления зданием автостоянки после ввода его в эксплуатацию собственники гаражных боксов создали ПГСК «Мизюлинская роща». Согласно акту приема-передачи от 30 ноября 2007 г. ООО «Жилищная инициатива» передало ПГСК «Мизюлинская роща» автостоянку для эксплуатации. На первом наземном этаже стоянки располагаются подсобные помещения Н-2, Н-4, Н-5, являющиеся общим имуществом всех собственников здания автостоянки, и используемые в целях функционирования кооператива. В сентябре 2011 г. истцам стало известно, что подсобные помещения принадлежат на праве собственности Буняеву Д.С. и ООО «Строительная инициатива». Согласие всех собственников помещений здания, в том числе истцов, на передачу спорных помещений в единоличную собственность ответчиков отсутствует.

Решением Индустриального районного суда г. Барнаула от 22 февраля 2012 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 13 июня



2012 г., в удовлетворении исковых требований отказано. С Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г. в равных долях взыскана государственная пошлина в доход местного бюджета по

<

...> руб.

<

...> коп. с каждого.

В кассационной жалобе Куликовой Н.П., представителя Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г., поставлен вопрос о передаче ее с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова ВВ. от 19 февраля 2013 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

В соответствии со ст. 387 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, 1 февраля 2005 г. между застройщиком ООО «Жилищная инициатива» и инвестором Мищенко Д.Г.

заключен договор № 80 об инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки, по условиям которого инвестор принимает участие в инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки с помещениями общественного назначения, расположенной в квартале 1063- 1063Б в г.

<

...>, а застройщик обязуется передать инвестору после ввода в эксплуатацию гараж с металлическими гаражными воротами и вводом электрического кабеля (т. 1, л.д. 13).

Аналогичный договор № 139в от 1 февраля 2005 г. заключен между ООО «Жилищная инициатива» и Меньшовой Н.И. (т. 1, л.д. 17).

25 декабря 2007 г.

Меньшова Н.И. получила гараж №

<

...> общей площадью 20,1 м<sup>2</sup>, 22 августа 2008 г. Мищенко Д.Г. получил гараж №

<

...>, общей площадью 20,3 м<sup>2</sup>, право собственности на гаражные боксы зарегистрировано в установленном законом порядке (т. 1, л.д. 13-19).

1 февраля 2005 г. между ООО «Жилищная инициатива» и ООО «Строительная инициатива» заключен договор об инвестировании строительства № 443Э, предметом которого являлось участие в строительстве объекта общественного назначения в рядах 9-10, осях 3-Ж автостоянки, общей площадью 57,8 м<sup>2</sup>.

Помещение площадью 57,8 м<sup>2</sup> передано ООО «Жилищная инициатива» 23 апреля 2008 г.

Право собственности на указанное нежилое помещение зарегистрировано за ООО «Жилищная инициатива» 17 июля 2008 г. (т. 1, л.д. 98-100).

10 февраля 2005 г.  
между ООО «Жилищная инициатива» и Буняевым Д.С. заключен договор об инвестировании строительства № 72, предметом которого являлось участие в строительстве объекта общественного назначения – встроенного помещения Н-4 общей площадью 20 м<sup>2</sup>, расположенного на первом этаже автостоянки (т. 1, л.д. 128-129).

В соответствии со справкой-актом от 19 марта 2009 г. встроенное подсобное помещение Н-4 передано Буняеву Д.С. (т. 1, л.д. 139).

Право собственности на встроенное подсобное помещение Н-4 автостоянки зарегистрировано за Буняевым Д.С. (т. 1, л.д. 129 оборот).

10 февраля 2005 г.  
между ООО «Жилищная инициатива» и Буняевым Д.С. заключен договор № 73 об инвестировании последним строительства автостоянки, по условиям которого после ввода в эксплуатацию Буняеву Д.С. передается встроенное подсобное помещение Н-5, общей площадью 19,9 м<sup>2</sup>, расположенное на первом этаже (т. 1, л.д. 165-166).

19 марта 2009 г.  
встроенное подсобное помещение Н-5 общей площадью 19,9 м<sup>2</sup> передано Буняеву Д.С. (т. 1, л.д. 167).

Право собственности на указанное помещение зарегистрировано за Буняевым Д.С. (т. 1, л.д. 166 оборот).

Отказывая в удовлетворении заявленных Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г. требований о признании недействительной передачи по актам помещений Н-2 ООО «Строительная инициатива» и Н-4 и Н-5 Буняеву Д.С., признании отсутствующим права собственности ответчиков на указанные нежилые помещения, судебные инстанции исходили из того, что право

собственности у указанных лиц возникло на основании договоров инвестирования строительства подземно-надземной автостоянки с помещениями общественного назначения, сами по себе акты о передаче помещений сделками не являются, и оснований для признания их недействительными не имеется.

Поскольку исполнение по договорам началось в 2005 г., а истцы обратились в суд с иском 15 ноября 2011 г., суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что истцами пропущен срок исковой давности, установленный п. 1 ст. 181 ГК Российской Федерации, о применении которого было заявлено в судебном заседании представителем ответчика, что в силу п. 2 ст. 199 ГК Российской Федерации является самостоятельным основанием для отказа в иске.

При этом доводы представителя истцов о том, что срок исковой давности не пропущен, так как исковая давность не распространяется на требований собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК Российской Федерации) отвергнуты судебными инстанциями, как основанные на ошибочном толковании норм материального права.

Между тем, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, по поводу общего имущества в таком здании, законом прямо не урегулированы.

В соответствии с п. 1 ст. 6 ГК Российской Федерации в таком случае должно применяться гражданское законодательство, регулиющее сходные отношения (аналогия закона).

С учетом

положений п. 1 ст. 6 ГК Российской Федерации к таким отношениям следует применять нормы ст. 289, 290 ГК Российской Федерации, регулирующие отношения собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества.

Собственнику  
квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 289 ГК 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 (п. 1 ст. 290 ГК Российской Федерации).

Таким образом, в силу аналогии закона собственнику отдельного нежилого помещения в здании также во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания. При этом 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.

Как усматривается из уточненного искового заявления, исковые требования о признании отсутствующим права собственности ООО «Строительная инициатива» на помещение электрощитовой площадью 6,7 м<sup>2</sup>, расположенной в помещении Н-2 автостоянки, и права собственности Буняева Д.С. на помещения Н-4 и Н-5, признании за истцами права общей собственности на указанные помещения, были заявлены на том основании, что на названные помещения распространяется режим общей собственности всех собственников гаражей в здании автостоянки, и наличие государственной регистрации права собственности ООО «Строительная инициатива» и Буняева Д.С. на помещения, предназначенные, по утверждению истцов, для обслуживания всех помещений автостоянки, нарушает права истцов.

В соответствии со ст. 304 ГК Российской Федерации собственник может требовать

устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения.

В случае если собственники нежилых помещений в здании в силу закона владеют общим имуществом, однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в ЕГРП за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Такое требование должно рассматриваться как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения, при этом нарушение права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество здания заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве собственности ответчиков на это имущество.

Как усматривается из уточненного искового заявления, заявленные истцами требования о признании права общей собственности направлены именно на устранение такого нарушения их прав путем оспаривания зарегистрированного права на недвижимое имущество, право индивидуальной собственности на которое не могло возникнуть в силу закона.

В п. 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

Однако указанные обстоятельства не были учтены судами первой и апелляционной инстанции, в том числе при решении вопроса о применении к требованиям истцов срока исковой давности.

Допущенные судами

нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Индустриального районного суда г. Барнаула Алтайского края от 22 февраля 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 13 июня 2012 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Индустриального районного суда г. Барнаула Алтайского края от 22 февраля 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 13 июня 2012 г. отменить, передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий Судьи

Дело № 2-2116/2013

**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации

19 декабря 2013 года город Барнаул Индустриальный районный суд города Барнаула Алтайского края в составе:

председательствующего судьи Лапиной Л.Ю.,

при секретаре Сотниковой С.Н.,

с участием представителя истцов Куликовой Н.П., представителей ответчиков: Руссковой О.В., Тетериной О.В., Мельситова А.В., представителя третьего лица Меньшова Е.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Меньшовой Н.И, Мищенко Д.Г к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива», Обществу с ограниченной ответственностью «Строительная инициатива», Буняеву Д.С, Сарину Е.В, Романову Д.Г о признании недействительным передачи по акту подсобных помещений, признании отсутствующим права собственности на помещения, признании права собственности, истребовании имущества, освобождении помещения от имущества, компенсации морального вреда,

**У С Т А Н О В И Л:**

Меньшова Н.И., Мищенко Д.Г. обратились в Индустриальный районный суд



города Барнаула с иском к ответчикам: ООО "Жилищная инициатива", ООО "Строительная инициатива", Буняеву Д.С., в котором просят признать недействительным передачу по актам от ДД.ММ.ГГГГ подсобных помещений: \*\*\*, расположенных в здании подземно-надземной автостоянки, расположенной по

<

адрес> Буняеву Д.С; признать отсутствующим право собственности Буняева Д.С. на вышеуказанные помещения \*\*\*; признать недействительным акт от ДД.ММ.ГГГГ о передаче помещения \*\*\*, расположенного в здании подземно-надземной автостоянки по

<

адрес> в части передачи помещения электрощитовой площадью \*\*\* кв.м. ООО «Строительная инициатива»; признать отсутствующим право собственности ООО «Строительная инициатива» на помещение электрощитовой, расположенной в помещении \*\*\*.

В обоснование исковых требований истцы указали, что на основании договоров об инвестировании строительства являются собственниками гаражных боксов, находящихся в здании подземно-надземной автостоянки, расположенной по

<

адрес>. Решением комитета по строительству и газификации администрации города Барнаула от ДД.ММ.ГГГГ введена в эксплуатацию подземно-надземная автостоянка с помещениями общественного назначения. После ввода здания автостоянки в эксплуатацию, собственниками гаражных боксов, в том числе и истцами, создан потребительский гаражно-строительный кооператив граждан «\*\*\*» для управления зданием автостоянки. ООО «Жилищная инициатива» передало по акту приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ ПГСК «\*\*\*» спорную автостоянку для эксплуатации. Автостоянка построена на средства граждан, с которыми ООО «Жилищная инициатива» заключала договоры об инвестировании строительства. На первом наземном этаже автостоянки располагаются два подсобных помещения \*\*\*. площадью \*\*\* кв.м. и \*\*\*, площадью \*\*\* кв.м., в одном из помещений установлены пожарные краны. При заключении договоров инвестирования строительства истцы полагали, что указанные подсобные помещения будут использоваться всеми собственниками гаражных боксов для целей обслуживания гаражного комплекса, будут являться их общей собственностью, так как до заключения договоров и в момент их заключения ООО «Жилищная инициатива» информировала истцов о том, что в здании автостоянки имеются подсобные помещения, предназначенные для обслуживания всего комплекса. В ДД.ММ.ГГГГ истцам стало известно о том, что подсобные помещения принадлежат на праве собственности Буняеву Д.С. и переданы ему по актам от ДД.ММ.ГГГГ. В здании автостоянки имеется помещение электрощитовой, которое обозначено в технической документации к

объекту и строилось непосредственно как «помещение электрощитовой». В данном помещении установлено устройство ВРУ, предназначенное для ввода, учета и распределения электроэнергии во всем здании автостоянки. Помещение электрощитовой передано в собственность ответчику ООО «Строительная инициатива» в составе помещения \*\*\*.

Истцы полагают, что поскольку согласие всех собственников помещений здания на передачу спорных помещений в единоличную собственность ответчиков отсутствует, договоры инвестирования строительства подземно-надземной автостоянки, заключенные между ООО «Жилищная инициатива» и Буняевым Д.С. в части передачи подсобных помещений \*\*\* и между ООО «Жилищная инициатива» и ООО «Строительная инициатива» в части передачи электрощитовой являются ничтожными.

Определением суда о назначении дела к слушанию от ДД.ММ.ГГГГ к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора привлечено Управление Росреестра по Алтайскому краю.

В ходе рассмотрения дела истцы неоднократно уточняли иски требования, просят также признать за истцами право общей неделимой собственности на помещения \*\*\*, \*\*\*, помещение электрощитовой площадью \*\*\* кв.м., расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по

<

адрес>; взыскать с ООО «Жилищная инициатива» компенсацию морального вреда по \*\*\* рублей в пользу каждого истца.

Решением Индустриального районного суда города Барнаула от ДД.ММ.ГГГГ иски требования истцов оставлены без удовлетворения в полном объеме.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от ДД.ММ.ГГГГ решение Индустриального районного суда города Барнаула от ДД.ММ.ГГГГ оставлено без изменения.

Определением Верховного суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ решение Индустриального районного суда города Барнаула от ДД.ММ.ГГГГ

и апелляционное определение Алтайского краевого суда от ДД.ММ.ГГГГ отменено, дело передано на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела истцы неоднократно уточняли исковые требования, предъявив их также к ответчикам Сарину Е.В., Романову Д.П. Просят также исключить электрощитовую из помещения \*\*\*, определив площадь помещения \*\*\* без учета площади электрощитовой \*\*\* кв.м., признать отсутствующим право общей долевой собственности Сарина Е.В., Романова Д.П. на помещения \*\*\*, расположенные в здании автостоянки; признать за Мищенко Д.Г. право общей долевой собственности на помещения \*\*\*, помещенные электрощитовой площадью \*\*\* кв.м., расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по

<

адрес> в размере \*\*\*\\*\*\* долей на каждое помещение, признать за Меньшовой Н.И. право общей долевой собственности на помещения \*\*\* помещенные электрощитовой площадью \*\*\* кв.м., расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по

<

адрес> в размере \*\*\*\\*\*\* долей на каждое помещение, а также истребовать у Сарина Е.В., Романова Д.П. помещения \*\*\* и обязать освободить данные помещения от находящегося в них имущества.

Истцы в судебное заседание не явились, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежаще, представили заявление о рассмотрении дела в свое отсутствие, направили в суд своего представителя.

Представитель истцов в судебном заседании на исковых требованиях настаивала, по основаниям, изложенным в уточненном исковом заявлении.

Ответчики: Буняев Д.С., Сарин Е.В. в судебное заседание не явились, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежаще.

Ответчик Романов Д.П. в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежаще по телефону.

Предстатели ответчика Сарина Е.В.: Тетерина О.В., Мельситов А.В. в

судебном заседании возражали против удовлетворения исковых требований. Мельситов А.В. заявил ходатайство о приобщении к материалам дела письменного ходатайства ответчика Романова Д.П. об отложении рассмотрения дела, а также просил назначить по делу повторную экспертизу.

В силу ч. 1 ст. 35 ГПК Российской Федерации лица, участвующие в деле, имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, снимать копии, заявлять отводы, представлять доказательства и участвовать в их исследовании, задавать вопросы другим лицам, участвующим в деле, свидетелям, экспертам и специалистам; заявлять ходатайства, в том числе об истребовании доказательств; давать объяснения суду в устной и письменной форме; приводить свои доводы по всем возникающим в ходе судебного разбирательства вопросам, возражать относительно ходатайств и доводов других лиц, участвующих в деле; обжаловать судебные постановления и использовать предоставленные законодательством о гражданском судопроизводстве другие процессуальные права. Лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами.

Романов Д.П., являясь надлежаще извещенным о рассмотрении дела, доказательств уважительности причин неявки в судебное заседание суду не представил, в связи с чем, суд отказал в удовлетворении ходатайства об отложении рассмотрения дела.

Представитель ответчиков: ООО "Строительная инициатива", ООО "Жилищная инициатива" – Русскова О.В. в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований, ссылаясь на то, что ответчики, покупая спорные помещения, полагали, что приобретают гаражи, а не подсобные помещения, в связи с чем они являются добросовестными приобретателями. Полагала, что строительно-техническая экспертиза по делу проведена ненадлежаще, полномочий на её проведение у эксперта не имелось.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Алтайскому краю в судебное заседание не явился, о рассмотрении дела извещен надлежаще, представил письменный отзыв на исковое заявление, в котором просил дело рассмотреть в свое отсутствие.

Представитель третьего лица ПГСК "\*\*\*" – Меньшов Е.И. в судебном заседании с исковыми требованиями истцов согласился.

Суд в соответствии со ст. 167 ГПК Российской Федерации считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся участников процесса.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО "Жилищная инициатива" и Мищенко Д.Г., между ООО "Жилищная инициатива" и Меньшовой Н.И. заключены договоры об инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки (л.д.\*\*\*). Согласно пункту 1.1 указанных договоров Меньшова Н.И., Мищенко Д.Г. принимают участие в инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки с помещениями общественного назначения, расположенной в квартале \*\*\* в

<

адрес>, ООО "Жилищная инициатива" обязуется передать Меньшовой Н.И. после ввода в эксплуатацию гараж с металлическими гаражными воротами и вводом электрического кабеля, нагрузкой в соответствии с проектом, № \*\*\*, расположенный на втором этаже на отметке +\*\*\*., общей площадью \*\*\* кв.м.; обязуется передать Мищенко Д.Г. после ввода в эксплуатацию гараж № \*\*\* с металлическими гаражными воротами и вводом электрического кабеля, нагрузкой в соответствии с проектом, расположенный на первом этаже на отметке +\*\*\* м., общей площадью \*\*\* кв.м.

Стоимость долевого участия в строительстве составляет Мищенко Д.Г. - \*\*\* рублей, Меньшовой Н.И. - 382 000 рублей (п.2.1 договоров).

В соответствии с п. 3.2 вышеуказанных договоров истцы обязались по завершении строительства вступить в товарищество собственников гаражей.

Согласно справке - акту от ДД.ММ.ГГГГ Мищенко получил гараж № \*\*\*, общей площадью \*\*\* кв.м., расположенный по

<

адрес>, расчет по договору произведен полностью в сумме \*\*\* \*\*

рублей (л.д.\*\*\*).

Меньшова Н.И. получила гараж № \*\*\*, общей площадью \*\*\* кв.м., расположенный по

<

адрес> расчет по договору произведен полностью в сумме \*\*\* рублей, о чем свидетельствует справка-акт от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.\*\*\*).

Истцами получены свидетельства о государственной регистрации права на вышеуказанные гаражные боксы (л.д.\*\*\*). Меньшова Н.И. является собственником гаражного бокса № \*\*\*, Мищенко Д.Г. – собственником гаражного бокса № \*\*\* по

<

адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ между ООО "Жилищная инициатива" и ООО "Строительная инициатива" заключен договор об инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки, согласно п.1.1 которого ООО "Строительная инициатива" принимает участие в инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки с помещениями общественного назначения, расположенной в квартале \*\*\* в

<

адрес>, а ООО "Жилищная инициатива" обязуется передать инвестору после ввода в эксплуатацию объект общественного назначения в рядах: \*\*\* осях: \*\*\*, расположенный на первом этаже, общей площадью \*\*\* кв.м. (л.д.\*\*\*).

Стоимость долевого участия в строительстве составляет \*\*\* рублей (п.2.1 вышеуказанного договора).

Согласно справке – акту от ДД.ММ.ГГГГ ООО "Строительная инициатива" получило объект общественного назначения в осях \*\*\*, ряды \*\*\*, на \*\*\* этаже, общей площадью \*\*\* кв.м., расположенный по

<

адрес> Расчет по договору произведен полностью в сумме \*\*\* рублей

(л.д.\*\*\*).

ДД.ММ.ГГГГ за ООО "Строительная инициатива" зарегистрировано право собственности на объект общественного назначения \*\*\*, площадью \*\*\* кв.м. по

<

адрес> о чем свидетельствует отметка о государственной регистрации права на договоре (л.д.\*\*\*), свидетельство о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.\*\*\*), выписка из ЕГРП от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.\*\*\*).

ДД.ММ.ГГГГ между ООО "Жилищная инициатива" и Буняевым Д.С. заключен договор № \*\*\* об инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки, согласно п. 1.1. которого Буняев Д.С. принимает участие в инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки с помещениями общественного назначения, расположенной по

<

адрес> в квартале \*\*\* в

<

адрес>, а ООО "Жилищная инициатива" обязуется передать Буняеву Д.С. после ввода в эксплуатацию встроенное подсобное помещение \*\*\*, расположенное на первом этаже на отметке + \*\*\* м., общей площадью \*\*\* кв.м. (л. д.\*\*\*).

Стоимость долевого участия в строительстве без чистовой отделки и материалов на момент заключения договора составляет \*\*\* рублей (п.2.1.1 договора).

Согласно указанному договору Буняев Д.С. вправе после сдачи подземно-надземной автостоянки в эксплуатацию и завершения расчетов по договору с учетом пункта 3.2, пункта 4.2 договора, требовать от ООО "Жилищная инициатива" предоставления всех необходимых документов для оформления встроенного помещения в собственность (п.3.1 договора).

В силу п.3.2 вышеуказанного договора, Буняев Д.С. обязался после завершения строительства и полной оплаты встроенного помещения

оформить право собственности и осуществить государственную регистрацию перехода права на встроенное помещение за свой счет.

В соответствии со справкой-актом от ДД.ММ.ГГГГ Буняев Д.С. получил встроенное подсобное помещение \*\*\*, общей площадью \*\*\* кв.м., расположенное по

<

адрес> расчет по договору произведен полностью в сумме \*\*\* рублей (л.д.\*\*\*).

Право собственности Буняева Д.С. на встроенное подсобное помещение \*\*\*, расположенное по

<

адрес> зарегистрировано в соответствующем регистрирующем органе ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается отметкой о регистрации на договоре (л.д.\*\*\*).

ДД.ММ.ГГГГ между ООО "Жилищная инициатива" и Буняевым Д.С. заключен договор об инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки, в соответствии с п.1.1 которого Буняев Д.С. принимает участие в инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки с помещениями общественного назначения, расположенной по

<

адрес> в квартале \*\*\* в

<

адрес>, а ООО "Жилищная инициатива" обязуется передать Буняеву Д.С. после ввода в эксплуатацию встроенное подсобное помещение \*\*\*, расположенное на первом этаже на отметке + \*\*\* м., общей площадью \*\*\* кв.м. (л.д.\*\*\*).

Стоимость долевого участия в строительстве без чистовой отделки и материалов на момент заключения договора составляет \*\*\* рублей (п.2.1.1 договора).



Согласно справке-акту от ДД.ММ.ГГГГ Буняев Д.С. получил встроенное подсобное помещение \*\*\* общей площадью \*\*\* кв.м., расположенное по

<

адрес>. Расчет по договору произведен полностью в сумме \*\*\* рублей (л.д. \*\*\*).

Встроенное подсобное помещение \*\*\*, расположенное по

<

адрес> по праву собственности за Буняевым Д.С., что подтверждается отметкой о регистрации на договоре (л.д.\*\*\*).

ДД.ММ.ГГГГ по

<

адрес> создан потребительский гаражно-строительный кооператив «\*\*\*», что подтверждается уставом кооператива (л.д.\*\*\*).

В соответствии с пунктом 1.1 Устава кооператива указанный потребительский гаражно-строительный кооператив создан решением Общего собрания учредителей, объединившихся на добровольной основе для удовлетворения потребностей членов кооператива в строительстве гаражей.

ДД.ММ.ГГГГ Комитетом по строительству и газификации администрации города Барнаула выдано разрешение на ввод в эксплуатацию наземно-подземной автостоянки с помещениями общественного назначения по

<

адрес> (л.д.\*\*\*).

В соответствии с актом приема-передачи для эксплуатации ПГСК «\*\*\*» от ДД.ММ.ГГГГ, ООО «Жилищная инициатива» в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию передала, а ПГСК «\*\*\*» принял наземно-подземную автостоянку с помещениями общественного назначения, расположенную по адресу:

<

адрес>, общей площадью \*\*\* кв.м., площадью встроенно-пристроенных помещений – \*\*\*.м. (л.д.\*\*\*).

Согласно выписке из ЕГРП от ДД.ММ.ГГГГ собственниками помещения \*\*\* по

<

адрес> с ДД.ММ.ГГГГ являются Сарин Е.В., Романов Д.П., каждому из них принадлежит по \*\*\*/\*\*\* доле в указанном помещении (л.д.\*\*\*).

Собственниками помещения \*\*\* по

<

адрес> с ДД.ММ.ГГГГ являются Сарин Е.В., Романов Д.П., каждому из них принадлежит по \*\*\*/\*\*\* доле в указанном помещении (л.д.\*\*\*).

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, по поводу общего имущества в таком здании законом прямо не урегулированы.

В соответствии с п.1 ст. 6 ГК РФ в таком случае должно применяться гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналоги закона).

С учетом положений п. 1 ст. 6 ГК РФ к таким отношениям следует применять нормы ст. 289, 290 ГК РФ, регулирующие отношения собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества.

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 289 ГК РФ).

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, обслуживающие более одной квартиры ( п.1 ст. 290 ГК РФ)

В силу аналогии закона собственнику отдельного нежилого помещения в здании также во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

При этом 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 .

Как усматривается из уточненного искового заявления, исковые требования о признании отсутствующим права собственности ООО «Строительная инициатива» на помещение электрощитовой площадью \*\*\* кв.м., расположенной в помещении \*\*\* автостоянки, и право собственности Буняева Д.С. на помещение \*\*\* и \*\*\*, признании за истцами права общей собственности на указанные помещения, были заявлены на том основании, что на названные помещения распространяется режим общей собственности всех собственников гаражей в здании автостоянки, и наличие государственной регистрации права собственности ООО «Строительная инициатива» и Буняева Д.С. на помещения, предназначенные, по утверждению истцов, для обслуживания всех помещений автостоянки, нарушает права истцов.

Согласно ст. 304 ГК Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В случае, если собственники нежилых помещений в здании в силу закона владеют общим имуществом, однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в ЕГРП за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Такое требование должно рассматриваться как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения, при этом нарушение права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество здания заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве собственности ответчиков на это имущество.

В пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

В силу ст. 208 ГК РФ к требованиям истцов не может быть применен срок исковой давности, так как на эти требования исковая давность не распространяется.

Одним из требований истцов, указанных в уточненном исковом заявлении, является требование об исключении электрощитовой из помещения \*\*\*, определив площадь помещения \*\*\* без учета площади электрощитовой \*\*\* кв.м.; признать отсутствующим право собственности ООО «Строительная инициатива» на электрощитовую площадью \*\*\* кв.м., расположенную в здании подземно-надземной автостоянки по

<

адрес>.

Судом в рамках дела назначалась судебная строительно-техническая экспертиза. Согласно заключению эксперта от ДД.ММ.ГГГГ электрощитовая, располагающаяся на первом этаже (на отм. \*\*\* в осях \*\*\* и \*\*\* наземно-подземной автостоянки по

<

адрес> является объектом необходимым для обслуживания всего здания автостоянки. При существующем на момент проведения экспертизы размещении электрощитовой (в помещении, принадлежащем собственнику помещения \*\*\*), эксплуатация автостоянки, в части обеспечения беспрепятственного доступа в электрощитовую, а также в части размещения электрооборудования, являющегося собственностью владельцев автостоянки, в помещении, не являющимся общей долевой собственностью – не будет соответствовать требованиям строительных норм и правил.

Планировочное решение автостоянки по

<

адрес> без подсобных помещений и электрощитовой не соответствует строительным нормам и правилам, а также сводному экспертному заключению государственной экспертизы по Алтайскому краю № \*\*\* от ДД.ММ.ГГГГ года.

Доли истцов в праве долевой собственности на подсобные помещения составляют: Мищенко Д.Г. – \*\*\*/\*\*\*, Меньшовой Н.И. – \*\*\*/\*\*\*. Доли истцов в праве долевой собственности на электрощитовую составляют: Мищенко Д.Г. – \*\*\*/\*\*\*, Меньшовой Н.И. – \*\*\*/\*\*\* (л.д.\*\*\*).

В соответствии с дополнением к заключению эксперта от ДД.ММ.ГГГГ, все выводы, сделанные в ранее в представленном в суд экспертном заключении остаются без изменения.

Выходы из помещений \*\*\* расположены непосредственно в зону проезда, по которому осуществляется въезд-выезд автомобилей в автостоянку. Тамбуров-шлюзов на выходе из помещений \*\*\* не предусмотрено; перекрытия над помещениями \*\*\* выполнены в соответствии с имеющейся в деле проектной документацией – из серийных железобетонных плит пустотного настила (степень огнестойкости \*\*\*\*\*). Дополнительной огнезащиты плит проектом не предусмотрено, и соответственно, плиты перекрытия не относятся к перекрытиям 1-го типа, степень огнестойкости которых должна быть \*\*\*. Перегородка, отделяющая помещение \*\*\* от смежного бокса для хранения автомобиля также не является ограждающей конструкцией 1-ой степени огнестойкости ввиду недостаточности толщины перегородки; в помещении \*\*\* устроен ввод противопожарного трубопровода. Двери в подсобные помещения \*\*\* выполнены просто из металлического листа и не являются противопожарными, степень огнестойкости которых, должна быть минимум \*\*\*\*\*.

Отсутствие тамбур-шлюза у помещений \*\*\*, наличие в помещении \*\*\* ввода противопожарного трубопровода, обеспечивающего тушение пожара непосредственно только в помещениях автостоянки, а также отсутствие у помещений \*\*\* ограждающих конструкций первой степени огнестойкости, дополнительно подтверждает тот факт. Что подсобные помещения \*\*\* изначально проектировались в качестве помещений автостоянки, эксплуатация которых предназначалась именно для обеспечения её эксплуатации с соблюдением действующих норм и правил при хранении автомобилей.

Подсобные помещения \*\*\* используются в качестве складских помещений. В которых хранятся взрывоопасные и пожароопасные предметы. В помещении \*\*\* хранятся товары в горючей упаковке, в помещении \*\*\* хранятся баллоны с кислородом. Сделанная Романовым Д.П. в акте осмотра помещений запись о том, что гаражное помещение используется по назначению, не соответствует требованиям действующих норм и правил по эксплуатации автостоянок (л.д.\*\*\*).

При рассмотрении дела представителем ответчика Сарина Е.В. - Мельситовым А.В. заявлялось ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы, в связи с тем, что выводы эксперта неоднозначны.

Суд отказал в назначении повторной экспертизы по делу, поскольку эксперт Шелудько Н.Н., подготовивший экспертное заключение, имеет соответствующую квалификацию, заключение соответствует требованиям закона. Указанным экспертом проведен осмотр спорных помещений и даны ответы на все поставленные судом вопросы.

ДД.ММ.ГТТГ Индустриальным районным судом города Барнаула принято решение по делу по иску Первухиной Е.В, Юрова В.И к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива», Обществу с ограниченной ответственностью «Строительная инициатива», Буняеву Д.С. о признании договоров об инвестировании строительства недействительными и о прекращении права собственности (л.д.11\*\*\*). В данном решении указано, что поскольку спорные помещения \*\*\*, помещение электрощитовой расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по

<

адрес> являются общим имуществом всех собственников помещений здания гаражного комплекса, право у застройщика на передачу указанных помещений ответчикам отсутствовало, то договоры об инвестировании строительства в части передачи ответчикам спорных помещений являются ничтожными, не соответствующими п. 1 ст. 247 ГК Российской Федерации и абзацу 4 ст. 6 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации в форме капитальных вложений» от ДД.ММ.ГТТГ года. Решение суда вступило в законную силу.

Исходя из изложенного, суд полагает удовлетворить требования истцов: об исключении электрощитовой из помещения Н-2, определив площадь помещения \*\*\* без учета площади электрощитовой \*\*\* кв.м.; о признании

отсутствующим право собственности ООО «Строительная инициатива» на электрощитовую площадь \*\*\* кв.м.. расположенную в здании подземно-надземной автостоянки по

<

адрес> о признании отсутствующим права общей долевой собственности Сарина Е.В., Романова Д.П. на помещения \*\*\*, расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по

<

адрес>; об обязанности Сарина Е.В., Романова Д.П. освободить помещения \*\*\*, от находящегося в них имущества.

Суд полагает, что требование истцов об истребовании у Сарина Е.В., Романова Д.П. помещения \*\*\* заявлено излишне, поэтому удовлетворению не подлежит.

Требования истцов о признании недействительными передачу по акту от ДД.ММ.ГГГГ подсобного помещения \*\*\* и передачу по акту от ДД.ММ.ГГГГ подсобного помещения \*\*\* Буняеву Д.С.; признании недействительной передачу по акту от ДД.ММ.ГГГГ помещения \*\*\*, расположенного в здании подземно-надземной автостоянки по

<

адрес> в части передачи помещения электрощитовой площадью \*\*\* кв.м. ООО «Строительная инициатива» не подлежат удовлетворению.

Согласно ст. 168 ГК Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В силу ч.1,2 ст. 167 ГК Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Исходя из изложенного, признать недействительными можно лишь сделку, оснований для признания недействительными актов у суда не имеется. Кроме того, удовлетворение данных требований не повлечет восстановление нарушенного права.

Требование истцов о признании отсутствующим право собственности Буняева Д.С. на вышеуказанные помещения \*\*\* также не подлежит удовлетворению, поскольку Буняев Д.С. не является собственником данных помещений.

Требования истцов о признании за ними право общей долевой собственности на помещения \*\*\* по

<

адрес> помещение электрощитовой, расположенные в здании подземно-надземной автостоянки, не может быть удовлетворено, поскольку данное имущество является общим имуществом всех собственников помещения здания гаражного комплекса и уже принадлежит всем собственникам нежилых помещений в данной автостоянке в силу закона и не требует дополнительного признания права и его регистрации.

Истцами также заявлено требование о взыскании с ответчика ООО «Жилищная инициатива» компенсации морального вреда по \*\*\* рублей в пользу каждого истца.

Согласно ч. 2 ст. 1099 ГК Российской Федерации моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом.

Суд не находит оснований для удовлетворения требования истца о взыскании компенсации морального вреда, поскольку законом не предусмотрено взыскание компенсации морального вреда по указанной категории споров.

Истцом Мищенко Д.Г. оплачена при подаче иска государственная пошлина в размере \*\*\* рублей. Поскольку требований удовлетворены частично,



в силу ст. 98 ГПК РФ с ООО «Строительная инициатива» подлежит взысканию в пользу истца Мищенко Д.Г. в счет возмещения расходов \*\*\* рублей.

Поскольку при уточнении требований госпошлина не оплачивалась истцами, с Сарина Е.В. Романова Д.П. в местный бюджет подлежит взысканию госпошлина по \*\*\* рублей с каждого.

Руководствуясь ст.ст.194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**р е ш и л:**

Исковые требования удовлетворить частично.

Исключить электрощитовую, площадью \*\*\* кв.м., из помещения \*\*\* по

<

адрес> определив площадь помещения \*\*\* без учета площади электрощитовой \*\*\* кв.м. Признать отсутствующим право собственности Общества с ограниченной ответственностью «Строительная инициатива» на электрощитовую площадь \*\*\* кв.м., расположенную в здании подземно-надземной автостоянки по

<

адрес>Признать отсутствующим права общей долевой собственности Сарина Е.В, Романова Д.Г на помещения \*\*\* расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по

<

адрес>Возложить обязанность на Сарина Е.В, Романова Д.Г освободить помещения \*\*\*, расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по

<

адрес> от находящегося в них, принадлежащего им имущества.Взыскать с ООО «Строительная инициатива» в пользу Мищенко Д.Г \*\*\* рублей в счет возмещения расходов по оплате госпошлины. Взыскать с Сарина Е.В, Романова Д.Г в местный бюджет государственную пошлину в размере \*\*\*

рублей с каждого. В удовлетворении остальной части иска отказать. Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в Алтайский краевой суд через Индустриальный районный суд города Барнаула в течение месяца с даты принятия в окончательной форме.

Судья Л.Ю. Лапина