

РЕШЕНИЕ
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: Русской О.В., Тетериной О.В., Мельситова А.В., представителя третьего лица Меньшова Е.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Меньшовой Надежды Иннокентьевны, Мищенко Дмитрия Геннадьевича к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива», Обществу с ограниченной ответственностью «Строительная инициатива», Буняеву Денису Сергеевичу, Сарину Евгению Валерьевичу, Романову Дмитрию Петровичу 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 19 марта 2009 года подсобных помещений: Н-4, Н-5, расположенных в здании подземно-надземной автостоянки, расположенной по адресу: г. Барнаул, ул. А. Петрова, 249Б Буняеву Денису Сергеевичу; признать отсутствующим право собственности Буняева Д.С. на вышеуказанные помещения Н-4, Н-5; признать недействительным акт от 23 апреля 2008 года о передаче помещения Н-2, расположенного в здании подземно-надземной автостоянки по адресу: г. Барнаул, ул. А. Петрова, 249Б в части передачи помещения электрощитовой площадью 6,7 кв.м. ООО «Строительная инициатива»; признать отсутствующим право собственности ООО «Строительная инициатива» на помещение электрощитовой, расположенной в помещении Н-2.

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 адресу: г. Барнаул, ул. А. Петрова, 249Б. Решением комитета по строительству и газификации администрации города Барнаула от 30 ноября 2007 года 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 «Мизюлинская роща» для управления зданием автостоянки. ООО «Жилищная инициатива» передало по акту приема-передачи от 30 ноября 2007 года ПГСК «Мизюлинская роща» 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 Н-4, площадью 20 кв.м. и Н-5, площадью 19.9 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 сентябре 2011 года истцам стало известно о том, что подсобные помещения принадлежат на праве собственности Буняеву Д.С. и переданы ему по актам от 19 марта 2009 года. В здании автостоянки имеется

помещение электрощитовой, которое обозначено в технической документации к объекту, 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 Н-2.

Истцы полагают, что поскольку согласие всех собственников помещений здания на передачу спорных помещений в единоличную собственность ответчиков отсутствует, а договоры инвестирования строительства подземно-надземной автостоянки, заключенные между ООО «Жилищная инициатива» и Буняевым Д.С. в части передачи подсобных помещений Н-4, Н-5 и между ООО «Жилищная инициатива» и ООО «Строительная инициатива» в части передачи электрощитовой являются ничтожными.

Определением суда о назначении дела к слушанию от 19 ноября 2011 года 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 исковые требования, просят также признать за истцами право общей неделимой собственности на помещения Н-4, Н-5, помещение электрощитовой площадью 6,7 кв.м., расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по ул. А. Петрова, 249Б в городе Барнауле; взыскать с ООО «Жилищная инициатива» компенсацию морального вреда по 20 000 рублей в пользу каждого истца.

Решением Индустриального районного суда города Барнаула от 22 февраля 2012 года исковые требования истцов оставлены без удовлетворения в полном объеме.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 13 июня 2012 года решение Индустриального районного суда города Барнаула от 22 февраля 2012 года оставлено без изменения.

Определением Верховного суда Российской Федерации от 19 марта 2013 года решение Индустриального районного суда города Барнаула от 22 февраля 2012 года и апелляционное определение Алтайского краевого суда от 13 июня 2012 года 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 Н-2, определив площадь помещения Н-2 без учета площади электрощитовой 51,1 кв.м., признать отсутствующим право общей долевой собственности Сарина Е.В., Романова Д.П. на помещения Н-4, Н-5, расположенные в здании автостоянки; признать за Мищенко Д.Г. право общей долевой собственности на помещения Н-4, Н-5, помещение электрощитовой площадью 6,7 кв.м., расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по адресу: город Барнаул, А. Петрова, 249Б в размере 246\100 000 долей на каждое помещение, признать за Меньшовой Н.И. право общей долевой собственности на помещения Н-4, Н-5, помещение электрощитовой площадью 6,7 кв.м., расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по адресу: город Барнаул, А. Петрова, 249Б в размере 243\100 000 долей на каждое помещение, а также истребовать у Сарина Е.В., Романова Д.П. помещения Н-4, Н-5 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 "Мизюлинская роща" - 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 01 февраля 2005 года 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.13,17 том-1). 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 1063-1063Б в городе Барнауле по ул. А.Петрова,249б, 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, № 165, расположенный на втором этаже на отметке +3,0м., общей площадью 20,1 кв.м.; обязуется передать Мищенко Д.Г. после ввода в эксплуатацию гараж № 91 с металлическими гаражными воротами и вводом электрического кабеля, нагрузкой в соответствии с проектом, расположенный на первом этаже на отметке +0,0 м., общей площадью 20,3 кв.м.

Стоимость долевого участия в строительстве составляет Мищенко Д.Г. - 369 636 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 22 августа 2008 года Мищенко получил гараж № 91, общей площадью 20,3 кв.м., расположенный по адресу: город Барнаул, ул. А. Петрова, 249б, расчет по договору произведен полностью в сумме 369 636 рублей (л.д.15 том-1).

Меньшова Н.И. получила гараж № 165, общей площадью 20,1 кв.м., расположенный по адресу: город Барнаул, ул. А. Петрова,249б, расчет по договору произведен полностью в сумме 382 000 рублей, о чем свидетельствует справка-акт от 25 декабря 2007 года (л.д.19 том-1).

Истцами получены свидетельства о государственной регистрации и вышеуказанные гаражные боксы (л.д.16,18). Меньшова Н.И. является собственником гаражного бокса № 165, Мищенко Д.Г. - собственником гаражного бокса № 91 по Петрова,249б.

01 февраля 2005 года 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 1063-1063Б в городе Барнауле по ул. А. Петрова,249Б, а ООО "Жилищная инициатива" обязуется передать инвестору после ввода в эксплуатацию объект общественного назначения в рядах: 9-10, осях: 3-Ж, расположенный на первом этаже, общей площадью 57,8 кв.м. (л.д.98-99 том-1).

Стоимость долевого участия в строительстве составляет 346 800 рублей (п.2.1 вышеуказанного договора).

Согласно справке - акту от 23 апреля 2008 года ООО "Строительная инициатива" получило объект общественного назначения в осях 3-Ж, ряды 9-10, на первом этаже, общей площадью 57,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Барнаул, ул. А. Петрова, 249б. Расчет по договору произведен полностью в сумме 346 800 рублей (л.д.100 том-1).

17 июля 2008 года за ООО "Строительная инициатива" зарегистрировано право собственности на объект общественного назначения Н-2, площадью 57,8 кв.м. по ул. А. Петрова,249Б в городе Барнауле, о чем свидетельствует отметка о государственной регистрации права на договоре (л.д. 99 оборот том-1), свидетельство о государственной регистрации права от 17.07.2008 года (л.д.196 том-1), выписка из ЕГРП от 29 мая 2013 года (л.д.222 том-2).

10 февраля 2005 года между ООО "Жилищная инициатива" и Буняевым Д.С. заключен договор № 72 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 ул. А. Петрова,249Б в квартале 1063-1063Б в городе Барнауле, а ООО "Жилищная инициатива" обязуется передать Буняеву Д.С. после ввода в эксплуатацию встроенное подсобное помещение Н-4, расположенное на первом этаже на отметке + 0.00 м., общей площадью 20,0 кв.м.(л. д.128-129 том-1).

Стоимость долевого участия в строительстве без чистовой отделки и материалов на момент заключения договора составляет 225 000 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 19 марта 2009 года Буняев Д.С. получил встроенное подсобное помещение Н-4, общей площадью 20,0 кв.м., расположенное по адресу: город Барнаул, ул. А. петрова,249б, расчет по договору произведен полностью в сумме 225 000 рублей (л.д.139 том-1).

Право собственности Буняева Д.С. на встроенное подсобное помещение Н-4, расположенное по ул. А. Петрова,249б в городе Барнауле зарегистрировано в соответствующем регистрирующем органе 31 июля 2009 года, что подтверждается отметкой о регистрации на договоре (л.д.129 оборот том-1).

10 февраля 2005 года 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 ул. А. Петрова, 249Б в квартале 1063-1063Б в городе Барнауле, а ООО "Жилищная инициатива" обязуется передать Буняеву Д.С. после ввода в эксплуатацию встроенное подсобное помещение Н-5, расположенное на первом этаже на отметке + 0,00 м., общей площадью 19,9 кв.м. (л.д. 165-166 том-1).

Стоимость долевого участия в строительстве без чистовой отделки и материалов на момент заключения договора составляет 225 000 рублей (п.2.1.1 договора).

Согласно справке-акту от 19 марта 2009 года Буняев Д.С. получил встроенное подсобное помещение Н-5 общей площадью 19,9 кв.м., расположенное по адресу: город Барнаул, ул. А. Петрова, 249Б. Расчет по договору произведен полностью в сумме 225 000 рублей (л.д. 167 том-1).

Встроенное подсобное помещение Н-5, расположенное по адресу: город Барнаул, ул. А. Петрова, 249Б зарегистрировано по праву собственности за Буняевым Д.С., что подтверждается отметкой о регистрации на договоре (л.д.166 оборот том-1).

14 сентября 2007 года по адресу: город Барнаул, ул. А. Петрова, 249Б создан потребительский гаражно-строительный кооператив «Мизюлинская роща», что подтверждается уставом кооператива (л.д.190-195 том-1).

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.

30 ноября 2007 года Комитетом по строительству и газификации администрации города Барнаула выдано разрешение на ввод в эксплуатацию наземно-подземной автостоянки с помещениями общественного назначения по ул. А. Петрова, 249Б в городе Барнауле (л.д.217 том-2).

В соответствии с актом приема-передачи для эксплуатации ПГСК «Мизюлинская роща» от 30 ноября 2007 года, ООО «Жилищная инициатива» в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию передала, а ПГСК «Мизюлинская роща» принял наземно-подземную автостоянку с помещениями общественного назначения, расположенную по адресу: город Барнаул. Ул. А. Петрова, 249Б, общей площадью 15 538,8 кв.м., площадью встроенно-пристроенных помещений – 57,8 кв.м. (л.д.218 том-2).

Согласно выписке из ЕГРП от 29 мая 2013 года собственниками помещения Н-5 по ул. А. Петрова, 249Б с 07 августа 2012 года являются Сарин Е.В., Романов Д.П., каждому из них принадлежит по ½ доле в указанном помещении (л.д.223 том-2).

Собственниками помещения Н-4 по ул. А. Петрова, 249Б в городе Барнауле с 07 августа 2012 года являются Сарин Е.В., Романов Д.П., каждому из них принадлежит по ½ доле в указанном помещении (л.д.224 том-2).

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 при
собственникам помещений в здании в силу закона *вне зависимости от его регистра*
едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Как усматривается из уточненного искового заявления, иски о признании отсутствующим права собственности ООО «Строительная инициатива» на помещение электрощитовой площадью 6,7 кв.м., расположенной в помещении автостоянки, и право собственности Буняева Д.С. на помещения Н 4 и Н5, признания 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 Н-2, определив площадь помещения Н-2 без учета площади электрощитовой 51,1 кв.м.; признать отсутствующим право собственности ООО «Строительная инициатива» на электрощитовую площадь 6,7 кв.м., расположенную в здании подземно-надземной автостоянки по ул. А. Петрова, 249Б в городе Барнауле.

Судом в рамках дела назначалась судебная строительно-техническая экспертиза. Согласно заключению эксперта от 30 июля 2013 года электрощитовая, располагающаяся на первом этаже (на отм. 0,00 в осях 9-10 и Ж-3) наземно-подземной автостоянки по ул. А. Петрова, 249Б является объектом необходимым для обслуживания всего здания автостоянки. При существующем на момент проведения экспертизы размещении электрощитовой (в помещении, принадлежащем собственнику помещения Н-2), 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 ул. А. Петрова, 249Б без подсобных помещений и электрощитовой не соответствует строительным нормам и правилам, а также сводному экспертному заключению государственной экспертизы по Алтайскому краю № 07 от 20.04.2007 года.

Доли истцов в праве долевой собственности на подсобные помещения составляют: Мищенко Д.Г. – 246 /100000, Меньшовой Н.И. – 243/100000. Доли истцов в праве долевой собственности на электрощитовую составляют: Мищенко Д.Г. – 246 /100000, Меньшовой Н.И. – 243/100000 (л.д.36-50 том-3).

В соответствии с дополнением к заключению эксперта от 19 ноября 2013 года, все выводы, сделанные в ранее в представленном в суд экспертном заключении остаются без изменения.

Выходы из помещений Н-4, Н-5 расположены непосредственно в зону проезда, по которому осуществляется въезд-выезд автомобилей в автостоянку. Тамбуров-шлюзов на выходе из помещений Н-4 и Н-5 не предусмотрено; перекрытия над помещениями Н-4, Н-5 выполнены в соответствии с имеющейся в деле проектной документацией – из серийных железобетонных плит пустотного настила (степень огнестойкости REI-60). Дополнительной огнезащиты плит проектом не предусмотрено, и соответственно, плиты перекрытия не относятся к перекрытиям 1-го типа, степень огнестойкости которых должна быть RE-150. Перегородка, отделяющая помещение Н-5 от смежного бокса для хранения автомобиля также не является ограждающей конструкцией 1-ой степени огнестойкости ввиду недостаточности толщины перегородки; в помещении Н-4 устроен ввод противопожарного трубопровода. Двери в подсобные помещения Н-4 и Н-5 выполнены просто из металлического листа и не являются противопожарными, степень огнестойкости которых, должна быть минимум EI30.

Отсутствие тамбур-шлюза у помещений Н-4 и Н-5, наличие в помещении Н-4 ввода противопожарного трубопровода, обеспечивающего тушение пожара непосредственно только в помещениях автостоянки, а также отсутствие у помещений Н-4 и Н-5 ограждающих конструкций первой степени огнестойкости, дополнительно подтверждает тот факт. Что подсобные помещения Н-4 и Н-5 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 Н-4 и Н-5 используются в качестве складских помещений. В которых хранятся взрывоопасные и пожароопасные предметы. В помещении Н-4 хранятся товары в горючей упаковке, в помещении Н-5 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.117-123 том-3).

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.

23 августа 2011 года Индустриальным районным судом города Барнаула принято решение по делу по иску Первухиной Елены Владимировны, Юрова Виктора Ивановича 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.11-12 том-1). В данном решении указано, что поскольку спорные помещения Н-4, Н-5, помещенные электрощитовой расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по ул. А. Петрова, 249Б в городе Барнауле являются общим имуществом всех собственников помещений здания гаражного комплекса, право 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 25.02.1999 года. Решение суда вступило в законную силу.

Исходя из изложенного, суд полагает удовлетворить требования исключения электрощитовой из помещения Н-2, определив площадь помещения учета площади электрощитовой 51.1 кв.м.; о признании отсутствующим собственности ООО «Строительная инициатива» на электрощитовую площадь 6,7 расположенную в здании подземно-надземной автостоянки по адресу: город Барнаул, ул. Петрова, 249Б; о признании отсутствующим права общей долевой собственности Сарина Е.В., Романова Д.П. на помещения Н-4, Н-5, расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по адресу: город Барнаул, ул. А. Петрова, 249Б; об обязанности Сарина Е.В. Романова Д.П. освободить помещения Н-4, Н-5, от находящегося в них имущества.

Суд полагает, что требование истцов об истребовании у Сарина Е.В., Романова Д.П. помещения Н-4, Н-5 заявлено излишне, поэтому удовлетворению не подлежит.

Требования истцов о признании недействительными передачу по акту от 19.03.2009 года подсобного помещения Н-4 и передачу по акту от 19.03.2009 года подсобного помещения Н-5 Буняеву Д.С.; признания недействительной передачу по акту от 23.04.2008 года помещения Н-2, расположенного в здании подземно-надземной автостоянки по ул. А. Петрова, 249Б в части передачи помещения электрощитовой площадью 6,7 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 Н-4, Н-5, также не подлежит удовлетворению, поскольку Буняев Д.С. не является собственником данных помещений.

Требования истцов о признании за ними права общей долевой собственности на помещения Н-4, Н-5 по ул. А. Петрова, 249Б в городе Барнауле, помещения 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 20 000 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 800 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 200 рублей.

Поскольку при уточнении требований госпошлина не оплачивалась истцами, с Сарина Е.В. Романова Д.П. в местный бюджет подлежит взысканию госпошлина по 200 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 6,7 кв.м., из помещения Н-2 по адресу: ул. Антона Петрова, 249Б в городе Барнауле, определив площадь помещения Н-2 без учета площади электрощитовой 51,1 кв.м.

Признать отсутствующим право собственности Общества с ограниченной ответственностью «Строительная инициатива» на электрощитовую площадь 6,7 кв.м., расположенную в здании подземно-надземной автостоянки по ул. Антона Петрова, 249Б в городе Барнауле.

Признать отсутствующим права общей долевой собственности Сарина Евгения Валерьевича, Романова Дмитрия Петровича на помещения Н-4, Н-5, расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по адресу: город Барнаул, ул. А. Петрова, 249Б.

Возложить обязанность на Сарина Евгения Валерьевича, Романова Дмитрия Петровича освободить помещения Н-4, Н-5, расположенные в здании подземно-надземной автостоянки по адресу: город Барнаул, ул. А. Петрова, 249Б от находящегося в них, принадлежащего им имущества.

Взыскать с ООО «Строительная инициатива» в пользу Мищенко Дмитрия Геннадьевича 200 рублей в счет возмещения расходов по оплате госпошлины.

Взыскать с Сарина Евгения Валерьевича, Романова Дмитрия Петровича в местный бюджет государственную пошлину в размере 200 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.

Верно, судья

Л.Ю. Лапина

Верно, секретарь судебного заседания

С.Н. Сотникова

Решение не вступило в законную силу на 19 декабря 2013 года

Секретарь судебного заседания

С.Н. Сотникова

Подлинный документ подшит в гражданском деле № 2-2116/2013 Индустриального районного суда г. Барнаула