



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Пермь

дело №А50-19240/2017

05 марта 2018 года

Резолютивная часть решения объявлена 09 февраля 2018 года.
Решение в полном объеме изготовлено 05 марта 2018 года.

Арбитражный суд
в составе судьи

Ю.Т. Султановой,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи
С.В. Федосеевой до перерыва, после перерыва помощником судьи
Н.А. Климовой

рассмотрел в судебном заседании дело исковое заявление общества
с ограниченной ответственностью «Регион-Урал» (ОГРН 1085904019178,
ИНН 5904197021; 614016, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 47,
оф.37/2)

к ответчику - открытому акционерному обществу «Институт
«Пермгипромашпром» (ОГРН 1035900510546, ИНН 5904086057; 614016,
Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 47)

о признании за Обществом с ограниченной ответственностью «Регион-Урал»
(ОГРН 1085904019178, ИНН 5904197021; 614016, Пермский край, г. Пермь,
ул. Куйбышева, д. 47, оф.37/2)

права общей долевой собственности с определением доли в праве
пропорционально площади нежилых помещений, принадлежащих на праве
собственности данному обществу, на следующие помещения (согласно
Кадастровым паспортам от 30 мая 2016 года, составленным Федеральной
службой государственной регистрации, кадастра и картографии
по Пермскому краю и Выпискам из ЕГРЮЛ от 01.12.2016 года),
расположенные в подвале здания по адресу: город Пермь, Свердловский

район, улица Куйбышева, дом 47, являющиеся общим имуществом всех собственников - Нежилое помещение: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:945, общей площадью 25, 7 кв.м. (№21 на поэтажном плане);
- Нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 73,1 кв.м. (№22, 30 на поэтажном плане);
- Нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, общей площадью 116, 7 кв.м. (№23, 31 на поэтажном плане).

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, -

- 1) Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (сокращенное наименование - Управление Росреестра по Пермскому краю; ОГРН 1045900116162, ИНН 5902293114);
- 2) Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-финансовая компания «Авиализинг» (ОГРН 1175958004001, ИНН 5904346964; 614016, Пермский край, город Пермь, улица Куйбышева, дом 47, офис 51);
- 3) Общество с ограниченной ответственностью «Алтера» (ОГРН 1055901766414, ИНН 5904132232; 614016, Пермский край, город Пермь, улица Куйбышева, дом 47, офис 401);
- 4) Общество с ограниченной ответственностью Консталтинговая компания «Стандарт» (ОГРН 1075904012139, ИНН 5904167940; 614016, Пермский край, город Пермь, улица Куйбышева, дом 47, офис 101).
- 5) Общество с ограниченной ответственностью «Лада» (ОГРН 1055901662156, ИНН 5904126768; 614016, Пермский край, город Пермь, улица Куйбышева, дом 47, офис 36/2;
- 6) Общество с ограниченной ответственностью «Профи-Проект» (ОГРН 5085904001398, ИНН 5904200210; 614016, Пермский край, город Пермь, улица Куйбышева, дом 47, офис 311;
- 7) Общество с ограниченной ответственностью «Пермский региональный центр антикризисного управления» (ОГРН 1025900912168, ИНН 5904059039; 614016, Пермский край, город Пермь, улица Куйбышева, дом 47, офис 223);
- 8) Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительное предприятие «Гипромашпром» (ОГРН 1025900888210, ИНН 5904069799; 614016, Пермский край, город Пермь, улица Куйбышева, дом 47);
- 9) Клейн Дмитрий Александрович;
- 10) Потупчик Павел Анатольевич;
- 11) Бондарь Виктор Владимирович;
- 12) Ассоциация по техническому обслуживанию и коммунальным услугам нежилых помещений «Флагман» (ОГРН 1145958032824, ИНН 5904640483; 614016, пермский край, город Пермь,

улица Куйбышева, дом 47);

13) Конкурсный управляющий ОАО «Институт Пермгипромашпром» Вышегородцев Игорь Алексеевич.

В судебном заседании принимали участие - от истца - Кварталова Елена Николаевна, доверенность б/н от 20 июня 2017 года (л.д. 99 том 2), от третьего лица - Ассоциации по техническому обслуживанию и коммунальным услугам нежилых помещений «Флагман» - Давыдов Валерий Михайлович, генеральный директор (протокол №01/17 от 11 мая 2017 года, л.д. 117-118 том 3), от третьего лица - общества с ограниченной ответственностью «Лада» - Бородин Александр Владимирович, директор (протокол №02/15) от 08 мая 2015 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Урал» (далее-истец) обратилось в арбитражный суд с иском к открытому акционерному обществу «Институт Пермгипромашпром» (далее-ответчик) о признании права общей долевой собственности за собственниками помещений в здании на подвальные помещения в защиту нарушенных прав и законных интересов группы лиц.

Определением арбитражного суда от 28 июня 2017 года исковое заявление принято к производству, к участию в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено на основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (сокращенное наименование - Управление Росреестра по Пермскому краю; ОГРН 1045900116162, ИНН 5902293114) (далее-третье лицо).

Определением арбитражного суда от 28 июня 2017 года проведение предварительного судебного заседания назначено на 25 августа 2017 года.

До принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение спора по существу, истец заявил письменное ходатайство об уточнении иска, просит признать за истцом право общей долевой собственности, на следующие помещения, расположенные в подвале в здании по адресу город Пермь, Свердловский район, улица Куйбышева, дом 47, являющееся общим имуществом всех собственников - нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:945, общей площадью 25, 7 кв.м., нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 73, 1 кв.м., нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, общей площадью 116, 7 кв.м. (л.д. 65-71 том 2).

Ходатайство рассмотрено арбитражным судом на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и удовлетворено (протокол судебного заседания).

В судебном заседании 25 августа 2017 года объявлен перерыв на срок до 01 сентября 2017 года по ходатайству истца (протокол судебного заседания, л.д. 100 том 2).

Определением арбитражного суда от 01 сентября 2017 года к участию в дело в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-финансовая компания «Авиализинг», Общество с ограниченной ответственностью «Алтера», Общество с ограниченной ответственностью Консталтинговая компания «Стандарт», Общество с ограниченной ответственностью «Лада», Общество с ограниченной ответственностью «Профи-Проект», Общество с ограниченной ответственностью «Пермский региональный центр антикризисного управления» Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительное предприятие «Гипромашпром», Клейн Дмитрий Александрович, Потупчик Павел Анатольевич, Бондарь Виктор Владимирович, Ассоциация по техническому обслуживанию и коммунальным услугам нежилых помещений «Флагман», Конкурсный управляющий ОАО «Институт Пермгипромашпром» Вышегородцев Игорь Алексеевич (л.д. 71 том 2).

Определением арбитражного суда от 01 сентября 2017 года рассмотрение дела началось с самого начала, проведение предварительного судебного заседания назначено на 13 сентября 2017 года (л.д. 101-107 том 2).

Определением арбитражного суда от 13 сентября 2017 года производство по делу приостановлено, в связи с назначением строительно-технической экспертизы, производство экспертизы поручено Обществу с ограниченной ответственностью «ТехЭксПро», эксперт Фролов Михаил Юрьевич, срок для представления в материалы дела экспертного заключения установлен до 20 октября 2017 года (л.д. 134-142 том 2) по ходатайству истца (л.д. 109-110 том 2).

Определением арбитражного суда от 06 октября 2017 года эксперту переданы документы от истца для целей проведения экспертизы (л.д. 16-20 том 3)

Определением арбитражного суда от 02 ноября 2017 года по ходатайству эксперта от 26 октября 2017 года срок проведения экспертизы продлен до 15 ноября 2017 года (л.д. 30-33 том 3).

Определением арбитражного суда от 19 декабря 2017 года производство по делу возобновлено, в материалы дела поступило заключение эксперта (л.д. 37-81 том 3).

Определением арбитражного суда от 19 декабря 2017 года проведение судебного разбирательства отложено по ходатайству истца, третьего лица - Ассоциации по техническому обслуживанию и коммунальным услугам нежилых помещений «Флагман» для вызова в судебное заседание эксперта на срок до 16 января 2018 года (л.д. 123-127 том 3), на срок до 05 февраля 2018 года (протокол судебного заседания, л.д. 135, л.д. 137-140 том 3).

До принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение спора по существу, истец заявил письменное ходатайство об уточнении иска, Ходатайство рассмотрено арбитражным судом на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

и удовлетворено (протокол судебного заседания от 05 февраля 2018 год).

Предмет иска - о признании за истцом права общей долевой собственности с определением доли в праве пропорционально площади нежилых помещений, принадлежащих на праве собственности данному обществу, на следующие помещения (согласно Кадастровым паспортам от 30 мая 2016 года, составленным Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю и Выпискам из ЕГРЮЛ от 01.12.2016 года), расположенные в подвале здания по адресу: город Пермь, Свердловский район, улица Куйбышева, дом 47, являющиеся общим имуществом всех собственников

- Нежилое помещение: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:945, общей площадью 25, 7 кв.м. (№21 на поэтажном плане);

- Нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 73,1 кв.м. (№22, 30 на поэтажном плане);

- Нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, общей площадью 116, 7 кв.м. (№23, 31 на поэтажном плане).

В судебном заседании 05 февраля 2018 года объявлен перерыв на срок до 09 февраля 2018 года (протокол судебного заседания).

Лица, участвующие в деле о времени и месте проведения судебного разбирательства уведомлены надлежащим образом (статья 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). В судебное заседание не явились.

Ответчик представил в материалы дела письменный отзыв на иск, просит в удовлетворении иска отказать (л.д. 60-64 том 2, л.д. 91-92 том 3).

Третье лицо представило в материалы дела письменный отзыв на иск (л.д. 56-58 том 2)

Арбитражным судом установлено.

В качестве правового обоснования иска истец указал пункт 1 статьи 6, статьи 12, 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Истец также ссылается на Постановление Пленума ВАС РФ №64 от 23 июля 2009 года «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, 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»

В качестве фактических обстоятельств истец ссылается на то, что является собственником нежилых помещений на 3 этаже №2-№7, №18, №32-35 (лит. А, А1), встроенных нежилых помещений на 12 этаже общей площадью 442,4 кв.м. (лит. А). Право собственности зарегистрировано в установленном законе порядке (свидетельства о государственной регистрации права: №59 ББ 247981 от 04 июня 2009 года, №59 ББ 091273 от 04 декабря 2008 года, №59 ББ 091274 от 04 декабря 2008 года, №59 ББ 091272 от 04 декабря 2008 года, л.д. 01-04 том 2). Названные выше нежилые

помещения находятся в здании, расположенном в городе Перми, улица Куйбышева, дом 47.

Истец ссылается на то, что за ответчиком зарегистрировано право собственности на нежилые помещения, находящиеся в подвале указанного выше здания.

Так, за ответчиком зарегистрировано право собственности на нежилое помещение - кадастровый номер: 59:01:4411076:945, общей площадью 25,7 кв.м. (№21 на поэтажном плане), на нежилое помещение - кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 73,1 кв.м. (№22, 30 на поэтажном плане), нежилое помещение, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, общей площадью 116,7 кв.м. (№23, 31 на поэтажном плане).

Истец отметил то, что спорные нежилые помещения технически описаны, о чем имеются кадастровые паспорта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, Выписки из Единого государственного реестра прав по состоянию на 01 декабря 2016 года.

При этом истец отметил то, что в помещении №23, 31 при проектировании здания было предусмотрено размещение системы вентиляции всего здания в целом. В настоящее время в этих помещениях также размещаются выходы системы вентиляции всего здания. В помещениях №21, №22, №23, №30, №31 размещены коммуникации и инженерные сети систем отопления, водоснабжения и водоотведения, обслуживающие все здание в целом, а также приборы учета и контроля системы отопления всего здания в целом.

Истец отметил то, что места систем коммуникаций, обслуживающие здание, отмечены в проектной документации 1971-1974 года.

Так, на основании проектной документации - помещение №21-столярная мастерская, помещение №22-склад, помещение №30-охладительные комнаты гастрономии, помещение №23-комната офсетной печати, помещение 331-венткамера (проектная документация - планы вентиляции в подвале 1 этажа, 2 этажа в осях 6-11, разрез I-II). В проектной документации - план водопровода и канализации в подвале указано размещение систем водопровода и канализации в спорных помещениях, указанных выше. Согласно плану отопления в подвале, на 1этаже, на 2 этаже в осях 6-11 расположены приборы системы отопления в спорных помещениях. Согласно планам отопления в подвале, на 1 этаже, на 2 этаже (фрагменты плана в осях 1-2) в подвале здания расположены приборы системы отопления в осях 1-2, в спорных помещениях. Истец также ссылается на условные графические обозначения, принятые в чертежах марки ОВ по ГОСТ 11628-65 (Разъяснения графических изображений на Планах, указанных выше).

По мнению истца, названные выше объекты в здании не предназначены для самостоятельного использования, предназначены для обеспечения эксплуатации всего здания в целом. С момента постройки

здания спорные помещения предназначались для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в здании, учитывая назначение помещений, согласно техническому описанию, предназначены для обслуживания общего имущества собственников здания, не были выделены для самостоятельного использования, не связанного с обслуживанием здания. Без доступа в спорные помещения невозможен доступ к коммуникациям и оборудованию, которое обслуживает более одного помещения в здании, что следует из технического описания (Технический паспорт от 22 февраля 2000 года) (уточнение иска, л.д. 129 том 2).

Истец обратился в суд с требованием о признании права, так как, на основании закона собственнику в здании принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество в здании, независимо от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По мнению истца, названное выше имущество относится к общей долевой собственности собственников в здании.

Истец также отметил то, что дата первой приватизации в отношении здания - договор от 29 января 1998 года - сделка по отчуждению нежилых помещений в здании от единственного собственника - Пермского государственного института машиностроительной промышленности «Пермгипромашпром» первому приобретателю - Московскому акционерному коммерческому банку строителей (Мосстройбанк) (уточнение иска, оборот л.д. 128 том 2). На дату первой приватизации в здании спорные помещения были предназначены (учтены, сформированы) не для самостоятельного использования, то есть, в целях, связанных с обслуживанием жилого дома, и использовались домовладельцами в качестве общего имущества, предназначались для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, не были выделены для обслуживания общего имущества собственников здания.

По мнению истца, сохранение записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним об индивидуальном праве собственности на спорное имущество нарушает право истца на долю в праве общей собственности на общее имущество в здании.

Истец отметил и то, что Решением арбитражного суда Пермского края от 02.07.2015 по делу №А50-22404/2014 ОАО «Институт Пермгипромашпром» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство (л.д. 31-35 том 2).

Истец ссылается на то, что конкурсный управляющий 11 апреля 2017 года опубликовал объявление о проведении торгов имущества (сообщение №1728014) - подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:945, общей площадью 25,7 кв.м. (№21 на поэтажном плане), нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 73,1 кв.м. (№22, 30 на поэтажном плане), нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, общей площадью 116, 7 кв.м. (№23,

31 на поэтажном плане) (л.д. 95-99, 100-154 том 1, л.д. 43-47 том 2).

Истец также отметил то, что на основании вступившего в законную силу решения арбитражного суда по делу №А50-26565/14 от 07 сентября 2015 года за собственниками в здании признано право собственности на иные повалые помещения в здании (л.д. 05-30 том 2).

Истец также ссылается на вступившие в законную силу судебные акты по другим по делам №А50-9102/2015 от 08 сентября 2015 года, №А50-17437/2015 от 20 октября 2015 года (л.д. 69 том 2).

Уточняя иск, истец отметил то, что 14 июля 2014 года на основании общего собрания собственников нежилых помещений в здании, расположенном по указанному выше адресу, выбрана управляющая организация, которая осуществляет техническое обслуживание, ремонт, обеспечение коммунальными услугами всех собственников в здании, о чем имеется протокол №05/14 заседания общего собрания собственников нежилых помещений от 14 июля 2014 года и протокол №01/2016 внеочередного собрания членов НП «Флагман» от 23 мая 2016 года (л.д. 70 том 2).

Возражая по доводам ответчика, истец заявил ходатайство о назначении экспертизы, по результатам которой, в материалы дела поступило заключение Общества с ограниченной ответственностью «ТехЭксПро», эксперт Фролов Михаил Юрьевич (л.д. 37-80 том 3).

Как видно из заключения, исследование проведено в период с 03 октября 2017 года по 15 ноября 2017 года. Эксперт выполнил осмотр объекта экспертизы 12 октября 2017 года с участием представителей сторон.

Эксперт отметил то, что на экспертизу не представлено техническое описание объекта на дату ввода в эксплуатацию объекта -1974 год (л.д. 45 том 3). Эксперт использовал сведения о техническом описании здания по состоянию на 18 июля 1995 года - первичная инвентаризация здания (лит. А. А1, письмо ГБУ «ЦТИ ПК» №11/413 от 26 сентября 2017 года). При производстве экспертизы эксперт использовал инструмент и технику (л.д. 42 том 3). При исследовании эксперт, в том числе, руководствовался СП 13-102-2003 «правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения, правила обследования и мониторинга технического состояния» (л.д. 58 том 3).

По результатам исследования эксперт отметил то, что спорные нежилые помещения не являлись обособленными и самостоятельными объектами недвижимости, являлись частью объекта: «Служебный корпус филиала «Гипромашпром». При этом эксперт отметил то, что согласно проектной документации, самостоятельное использование спорных помещений проектной документацией не предполагалось, помещения предназначались для использования в деятельности предприятия. Кроме того, эксперт отметил то, что согласно исследуемой проектной документации, часть исследуемого объекта экспертизы - часть нежилого помещения, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 30, 5 кв.м. (№30 на поэтажном плане) на основании проектной

документации отсутствовало как единое помещение (л.д. 46 том 3).

Эксперт отметил то, что по состоянию на 1995 год спорное нежилое помещение, кадастровый номер: 59:01:4411076:945, общей площадью 25,7 кв.м. (№21 на поэтажном плане) имело назначение - подвальное помещение. Спорное нежилое помещение, кадастровый номер: 59:01:4411076:946 общей площадью 73, 1 кв.м. (№22, 30 на поэтажном плане) имело назначение - склад. Спорное нежилое помещение, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, согласно экспликации, состояло из двух помещений: №23 общей площадью 33,9 кв.м. и №31 общей площадью 68,9 кв.м. Спорное нежилое помещение общей площадью 59, 2 кв.м., на основании схемы подвала, имело назначение - подвальные помещения (л.д. 46 том 3).

Эксперт отметил и то, что в феврале 1998 года проведена текущая инвентаризация части здания, а именно, подвала-помещения №25, №29, №29, лит. А3, второго этажа - №21-№25, №39-№41, четвертого этажа, пятого этажа. При этом инвентаризация спорных помещений в 1998 году не проведена.

Эксперт сделал вывод о том, что фактическое положение спорных помещений на дату первой приватизации нежилых помещений в здании - 29 января 1998 года соответствовало положению, указанному в техническом паспорте по состоянию на 18 июля 1995 года. Предмет сделки о первой продаже части здания - помещения №25 (кладовая), №29 - стоянка, №29 (тамбур) (л.д. 47 том 3). Эксперт использовал и сведения технического описания здания по состоянию на 22 февраля 2000 года.

Эксперт сделал вывод о том, что спорные помещения на дату первой приватизации нежилых помещений в здании не являлись обособленными, самостоятельными объектами недвижимости на дату ввода в эксплуатацию (1974 год), на дату первой приватизации нежилых помещений в здании (л.д. 47 том 3).

Эксперт отметил то, что на момент осмотра фактическая конфигурация, расположение помещений №22, №30 (на поэтажном плане) соответствовало техническому описанию здания по состоянию на 18 июля 1995 года, на 22 февраля 2000 года, сведениям из кадастрового паспорта, составленного по состоянию на 30 мая 2016 года. При этом эксперт отметил то, что дверной проем между помещениями №22, №30 отсутствовал, на месте помещения №30 располагалась часть коридора, «Охлаждающая камера молочно-масляных товаров», «Охлаждающая камера мясной гастрономии» (л.д. 48 том 3).

Эксперт сделал вывод о том, что в месте нахождения нежилого помещения, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 73, 1 кв.м. (№22, №30 на поэтажном плане) проведена перепланировка, а именно, проведен демонтаж существующих перегородок на месте помещения №30, устройство новых перегородок, в связи с чем, образовано помещение №30, а также пробивка дверного проема между помещениями №22, №30 (л.д. 49 том 3).

Эксперт сделал вывод о том, что в месте расположения нежилого помещения, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, общей площадью 116, 7 кв.м. (№23, №31 на поэтажном плане) проведена перепланировка, а именно, выполнен демонтаж вентиляционного оборудования, ненесущих перегородок в помещении №31, дверной проем между помещениями №31 и №29 (автостоянка) заложен, выполнен новый дверной проем в перегородке между помещениями №23 и 331. В помещении №31 в наружной стене выполнен дверной проем для выхода на улицу. При этом эксперт отметил то, что по данным кадастрового паспорта №5900/201/16-399105 от 30 мая 2016 года данный проем должен быть заложен (л.д. 50 том 3).

Эксперт отметил и назначение помещений на момент осмотра. Так, нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:945, общей площадью 25, 7 кв.м. (№21 на поэтажном плане)-библиотека, нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 73, 1 кв.м. (№22, 30 на поэтажном плане) - архив первого отдела, часть нежилого помещения, этаж: повал, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, общей площадью 33, 7 кв.м. (323 на поэтажном плане) - подвальное помещение. Часть нежилого помещения, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, общей площадью 83,0 кв.м. (331 на поэтажном плане) - подвальное помещение, помещение теплового узла обслуживающего трехэтажный пристрой.

Эксперт сделал вывод о том, что на момент проведения экспертизы назначение спорных помещений изменилось по сравнению с назначением, указанным в проектной документации (л.д. 51 том 3).

Эксперт на момент осмотра установил то, что вентиляционное оборудование в помещении №31 полностью демонтировано, имеются только элементы воздухопроводов и вентиляционных шахт. При этом эксперт отметил то, что на основании проектной документации, переданной для целей исследования эксперту, содержатся сведения о том, что в помещении №31 «Вентиляционная камера» находится вентиляционное оборудование, предназначенное для обслуживания всего здания. Эксперт также отметил то, что при восстановлении вентиляционной системы здания в соответствии с проектной документации к помещению будет необходим постоянный, беспрепятственный доступ для обслуживания, контроля, ремонта, обеспечения безопасных и комфортных условий (л.д. 51 том 3).

Кроме того, эксперт по результатам осмотра установил то, что в помещении №31 располагается оборудование теплового узла, тепловой узел обеспечивает здание трехэтажного пристроя (л.д. 52 том 3).

По мнению эксперта к этому оборудованию должен быть обеспечен постоянный, беспрепятственный доступ для обслуживания, контроля и ремонта для обеспечения безопасных и комфортных условий для собственников помещений в здании.

Эксперт также отметил и то, что в помещении №31 располагается и иное инженерное оборудование - разводка стояков системы холодного

и горячего водоснабжения на здание пристроя с запорными устройствами и счетчиками, к которому также должен быть обеспечен постоянный и беспрепятственный доступ для обслуживания, контроля, ремонта, то есть, для безопасных и комфортных условий.

При этом эксперт отметил и то, что доступ в помещение №31 возможен только через помещение №23, которое является проходным. В помещении №23 располагаются трубопроводы системы отопления, отходящие от теплового узла с запорными устройствами на них, к этому оборудованию также необходим беспрепятственный доступ. При этом доступ к запорным арматурам возможен только из помещения №23 (л.д. 52 том 3).

Эксперт указал то, что в помещении №21 на поэтажном плане, кадастровый номер: 59:01:4411076:945, общей площадью 25, 7 кв.м., а также в нежилом помещении №22, №30 на поэтажном плане, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, находятся инженерные коммуникации, которые обслуживают более одного помещения в здании, находится и иное оборудование, в помещения также необходим беспрепятственный, постоянный доступ для обслуживания, контроля и ремонта. В этих помещениях проходят транзитные трубы трубопроводы системы отопления и системы канализации, к которым должен быть обеспечен доступ (л.д. 53 том 3).

Эксперт сделал вывод о том, что помещение №31, в котором располагалось вентиляционное оборудование, обслуживающее здание, в котором в настоящее время находится тепловой узел, обслуживающий здание пристроя, является техническим и предназначено для обслуживания более одного помещения в здании. Эксперт отметил то, что в помещении №31, в связи с тем, что дверной проем на улицу в наружной стене должен быть заложен возможен только из помещения №23, которое является проходным помещением, то есть, вспомогательным для помещения №31.

По мнению эксперта, помещение №23 является техническим, предназначено для обслуживания более одного помещения в здании, так как, в этом помещении расположены трубопроводы системы отопления, отходящие от теплового узла с запорными устройствами на них. При этом трубопроводы, запорная арматура предназначены для обслуживания более одного помещения в здании (л.д. 54 том 3).

Эксперт сделал вывод о том, что нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:945, общей площадью 25, 7 кв.м. (№21 на поэтажном плане) и нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 73, 1 кв.м. (№ 22,30 на поэтажном плане) не являются техническими, не используются как вспомогательные помещения по отношению к иным помещениям в здании, не предназначены для обслуживания более одного помещения в здании (л.д. 54 том 3).

Эксперт отметил то, что при осмотре помещение №21 имеет фактическое назначение - библиотека. При осмотре помещение №22, №30 имеет фактическое назначение - архив первого отдела. По мнению эксперта,

вспомогательное помещение - это помещение, предназначенное для обеспечения эксплуатации здания, техническое помещение - это помещение в здании для размещения технического и вспомогательного оборудования: тепловых узлов, бойлерных, электрощитовых, венткамер, коммутаторов, радиоузлов, машинных отделений, лифтов, холодных установок и другого оборудования (л.д. 54 том 3).

По результатам исследования эксперт сделал вывод о том, что при перепланировке помещения №22 образовалось помещение №30 в результате устройства новых перегородок, выполнены работы по пробивке дверного проема между помещениями №22 и №30 (нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 73, 1 кв.м.) (л.д. 55 том 3).

Эксперт сделал вывод о том, что выполнены демонтажные работы вентиляционного оборудования в помещении №31 (л.д. 55 том 3).

Так, эксперт отметил то, что выполнены работы по изменению дверного проема, который заложен, между помещениями №31 и №29 (автостоянка). Кроме того, выполнены работы по устройству нового дверного проема в перегородке между помещениями №23 и №31, в помещении №31 в наружной стене здания выполнен дверной проем для выхода на улицу (нежилое помещение: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, общей площадью 116, 7 кв.м. При этом эксперт отметил то, что на основании технического описания объекта по состоянию на 30 мая 2016 года названный выше проем должен быть заложен (л.д. 55 том 3).

Истец с заключением эксперта согласен. Вместе с тем, отметил то, что на момент первой приватизации спорные помещения не являлись обособленными и самостоятельными объектами недвижимости, входили в состав и являлись частью объекта: «Служебный корпус филиала «Гипромашпром» (письменные пояснения к иску - уточнение иска от 05 февраля 2018 года).

Истец также отметил то, что помещение №21 на поэтажном плане кадастровый номер: 59:01:4411076:945, общей площадью 25, 7 кв.м. предназначалось для размещения столярной мастерской, конфигурация названного помещения на основании проектной документации, соответствует техническому описанию объекта по состоянию на 30 мая 2016 года, что видно из кадастрового паспорта №5999/201/16-399103.

Истец отметил и то, что часть нежилого помещения, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:946 общей площадью 42, 6 кв.м. №22 на поэтажном плане было предназначено для размещения склада.

Истец ссылается на то, что часть нежилого помещения, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 30, 5 кв.м., №30 на поэтажном плане отсутствовало как единое помещение. При этом истец указал то, что фактически на этом месте находилась часть коридора и объекты «Охлаждающая камера молочно-масляных товаров», «Охлаждающая камера мясной гастрономии».

Истец ссылается на то, что часть нежилого помещения, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, общей площадью 33, 7 кв.м. (№23 на поэтажном плане) предназначалось для размещения комнаты офсетной печати, часть нежилого помещения, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, общей площадью 83,00 кв.м. (№31 на поэтажном плане) предназначено для размещения вентиляционной камеры.

Истец ссылается на то, что спорные помещения использовались только для вспомогательных целей, в том числе, на момент первой приватизации нежилых помещений в здании, что также подтверждается свидетельскими показаниями от 15 января 2018 года (протокол судебного заседания, аудиозапись судебного заседания).

Истец также отметил то, что спорные помещения не имеют отдельного выхода, входа, доступ в эти помещения осуществляется централизованно с общей лестничной клетки из основного 12-ти этажного здания.

Истец ссылается на то, что на момент первой приватизации в здании спорные помещения не были сформированы для самостоятельного использования и не могли быть сформированы.

Истец отметил и то, что право собственности ответчика зарегистрировано в 2003 году в результате приватизации государственного имущества ФГУП «Институт Пермгипромашпром». Вместе с тем, фактически спорным объектам присвоены кадастровые номера 59:01:4411076:945, 59:01:4411076:946, 59:01:4411076:947, то есть, технически объекты описаны только 2016 году.

По мнению истца, спорные помещения не предназначены для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, не имеют изолированные выходы, связаны с другими помещениями дома, не выделены капитальными стенами, находящимися в подвале здания с момента постройки здания. При эксплуатации здания в спорные помещения необходим постоянный доступ для обслуживания здания, ремонта здания, для обеспечения безопасной эксплуатации здания в целом. Истец отметил и то, что вход в спорные помещения осуществляется из общих лестничных клеток, что также не позволяет использовать эти помещения в качестве складских помещений, так как, не обеспечивает безопасность здания (письменные пояснения от 05 февраля 2018 года).

Ответчик после выполнения по делу экспертного исследования отметил то, что после завершения процедуры передачи соответствующей документации в 2018 года, согласно плану-графику, спорные помещения №21 - библиотека - архив проектной и иной документации, №22, №23 - архив секретного отдела будут освобождены. Ответчик просит отказать в удовлетворении иска в части объектов –нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:945, общей площадью 25, 7 кв.м., нежилое помещение, этаж: подвал:, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 73, 1 кв.м. (дополнительный письменный отзыв на иск, л.д. 91-92 том 3).

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем признания права.

Регулирование отношений собственников помещений в здании, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено статьями 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) (абзац 1 пункта 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

Собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса, пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса).

К общему имуществу домовладельцев относятся помещения, не имеющие самостоятельного назначения. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего, их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 19 мая 2009 года №489-О-О).

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 (пункт 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

В состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме, то есть помещения общего пользования (подпункт «а» пункта 2 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12 августа 2006 года №491 (далее - Правила).

Таким образом, при разрешении вопроса о том, относится ли конкретное помещение к общему имуществу здания, имеют значение технические характеристики объекта, наличие в нем инженерных коммуникаций, определение назначения данного помещения, а именно, возможности

использования его в самостоятельных целях или только по вспомогательному назначению. Кроме того, необходимо установить для каких целей первоначально предназначалось помещение, и как оно, в связи с этим использовалось.

Как видно из материалов дела, истец - собственник имущества в здании, заявил иск о признании права общей долевой собственности на общее имущество в здании - спорные помещения.

При этом в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество (пункт 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

Таким образом, требование истца, изложенное в иске, рассматривается как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса), соединенное с требованием о признании права общей долевой собственности.

Согласно статье 2 Федерального закона от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности по правилам, установленным в статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, спорные помещения, находящиеся в собственности ответчика по своему назначению являются общим имуществом собственников здания и местами общего пользования.

Спорные помещения обеспечивают надлежащее функционирование всего административного здания в целом, являются местами общего пользования, предназначены для обслуживания более одного помещения в здании, не имеют самостоятельного назначения, иных полезных свойств, имеют свободный доступ, то есть, относятся к общему имуществу здания.

Суд учитывает и то, что первое помещение в здании приватизировано 29 января 1998 года, что ответчик не оспаривает (статьи 65-68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При этом на дату приватизации первого помещения в здании спорные нежилые помещения использовались в целях обслуживания более одного помещения в здании, то есть, также относились к общему имуществу в здании, что следует из технического описания домовладения, представленному в материалы дела.

Иного ответчик также не доказал (статьи 65-68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В материалы дела не представлены и доказательства, позволяющие суду сделать вывод о том, что функциональное назначение спорных

помещений с момента строительства и ввода здания в эксплуатацию до момента первой приватизации изменилось, о том, что техническая эксплуатация спорных помещений отдельно от иных помещений здания в качестве помещений общественного назначения возможна, о том, что спорные помещения являлись изолированными, имели самостоятельное назначение и иные полезные свойства на момент постройки здания (статьи 65-68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 года №64 при рассмотрении споров о размере доли следует учитывать, что исходя из существа указанных отношений соответствующие доли в праве общей собственности на общее имущество, определяются пропорционально площади находящихся в собственности помещений.

По смыслу указанных выше норм права, удовлетворение иска собственника помещения в здании о признании за ним права общей долевой собственности возможно при условии наличия нарушений прав собственников или законного владения, либо доказанности наличия реальной угрозы нарушения права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности по правилам, установленным в статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исходя из предмета и оснований заявленного иска, арбитражный суд не может сделать вывод о том, что право истца на спорные помещения не оспаривается ответчиком.

Заключение эксперта не может являться доказательством, позволяющим суду сделать вывод об ином назначении спорных помещений.

При этом суд учитывает то, что выводы эксперта, не могут повлиять на разрешение судом правовых вопросов, связанных с функциональным назначением спорных помещений в здании, в том числе, с момента постройки, с момента первой приватизации. Эксперт сделал выводы, исходя из задания, полученного для целей исследования (вопросы, названные в определении суда).

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

В силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основаниям, предусмотренным законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушаются его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика (пункт 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №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»).

Таким образом, негаторный иск может быть удовлетворен при доказанности совокупности следующих обстоятельств: наличие у истца права собственности или иного права, предусмотренного статьей 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, наличие препятствий в осуществлении этого права, а также наличие обстоятельств, свидетельствующих о том, что именно ответчиком чинятся указанные препятствия.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности по правилам, установленным в статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд не может сделать вывод о том, что право собственности истца по распоряжению спорным имуществом не ограничивается, о том, что у истца отсутствуют препятствия в осуществлении своих прав, о том, что отсутствуют обстоятельства, свидетельствующие о том, что ответчик не чинит эти препятствия.

При этом суд, учитывает то, что у сторон фактически имеется спор по использованию спорных помещений, в том числе, по части возможности самостоятельного использования, что стороны не оспорили.

Довод ответчика о том, что ответчик не использует спорные помещения, не является достаточным доказательством, позволяющим суду сделать вывод о том, что у истца отсутствуют препятствия в использовании спорных помещений.

На основании изложенного способ защиты права, избранный истцом, закону не противоречит. Неимущественное требование истца следует удовлетворить.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины по иску относятся на ответчика в размере 6 000, 00 руб., взыскиваются с ответчика в пользу истца.

Расходы по оплате государственной пошлины, связанной с обеспечением иска, также относятся на ответчика в размере 3 000, 00 руб., так как, ходатайство истца удовлетворено. Расходы по оплате экспертизы также относятся на ответчика в размере 25 000, 00 руб.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Признать за обществом с ограниченной ответственностью «Регион-Урал» (ОГРН 1085904019178, ИНН 5904197021; 614016, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 47, оф.37/2) право общей долевой собственности с определением доли в праве пропорционально площади нежилых

помещений, принадлежащих на праве собственности данному обществу, на следующие помещения согласно кадастровым паспортам от 30 мая 2016 года, составленным Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю и Выпискам из ЕГРЮЛ от 01.12.2016 года), расположенные в подвале здания по адресу: город Пермь, Свердловский район, улица Куйбышева, дом 47, являющиеся общим имуществом всех собственников - нежилое помещение: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:945, общей площадью 25, 7 кв.м. (№21 на поэтажном плане);

- нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:946, общей площадью 73,1 кв.м. (№22, 30 на поэтажном плане);

- нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер: 59:01:4411076:947, общей площадью 116, 7 кв.м. (№23, 31 на поэтажном плане).

Взыскать с открытого акционерного общества «Институт «Пермгипромашпром» (ОГРН 1035900510546, ИНН 5904086057; 614016, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 47) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Регион-Урал» (ОГРН 1085904019178, ИНН 5904197021; 614016, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 47, оф.37/2) расходы по оплате государственной пошлины в размере 9 000 руб. 00 коп., судебные расходы на оплату экспертизы в размере 25 000 руб. 00 коп.

Исполнительный лист выдать после вступления решения арбитражного суда в законную силу.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Пермского края.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить на Интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда www.17aas.arbitr.ru.

Судья

Ю.Т. Султанова