

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52

<http://www.spb.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****РЕШЕНИЕ***г. Санкт-Петербург***08 ноября 2017 года****Дело № А56-62523/2017**

Резолютивная часть решения объявлена 31 октября 2017 года.

Полный текст решения изготовлен 08 ноября 2017 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Васильевой Н.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Байыр М.А.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: общество с ограниченной ответственностью "ПАТРИОТ-Комфорт" (адрес: Россия 198152, г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ул. АВТОВСКАЯ 31, ОГРН: 1147847294330);

ответчик: общество с ограниченной ответственностью "ДСК-Инвест" (адрес: Россия 198152, г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ул. АВТОВСКАЯ 31 ул. Автовская, д. 31, ОГРН: 1137847304077);

третьи лица: 1. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (адрес: Россия 190000, Санкт-Петербург, ВОХ 1170; Россия 191124, Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, 10-12, лит. О), 2. Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга Россия 190000, Санкт-Петербург, ВОХ 1170; Россия 191124, Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, 10-12, лит. О; Россия 196601, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский б-р д.24)

об установлении факта, признании права собственности

при участии

- от истца: Соловьев А.С., доверенность от 01.02.2017,

- от ответчика: Платонов Н.С., доверенность от 03.05.2017,

- от третьих лиц: 1. не явился 2. Коношок О.Ю., доверенность от 02.06.2017

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "ПАТРИОТ-Комфорт" обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "ДСК-Инвест" о признании факта принадлежности газовой водогрейной котельной (кадастровый номер: 78:42:1850206:679), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. В, к общему долевному имуществу собственников помещений многоквартирных домов по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. А; г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. Б (строительный адрес: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 434); признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных домов по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. А; г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. Б (строительный адрес: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 434) на нежилое помещение площадью 60,0 кв. м (Газовая водогрейная котельная) (кадастровый номер: 78:42:1850206:679), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. В, являющееся газовой водогрейной котельной, носящее вспомогательное назначение по отношению к другим

помещениям жилых домов, содержащее ограждающие и несущие конструкции здания, инженерные коммуникации и инженерное оборудование, обслуживающие более одного помещения жилых многоквартирных домов, требующие технического обслуживания и беспрепятственного доступа.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее - Управление Росреестра) и Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга.

Распоряжением И.о. председателя Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.10.2017 дело передано в производство судьи Васильевой Н.В.

Истец поддержал заявленные требования, пояснил, что возможность зарегистрировать право в установленном законом порядке отсутствует, поскольку Управление Росреестра полагает, что не имеется достаточных документов, подтверждающих возникновение права общей долевой собственности на спорный объект.

Истцом заявлено требование о признании факта, имеющего юридическое значение, подлежащее рассмотрению в рамках особого производства, при этом судом из текста иска и пояснений истца установлено, что имеется спор о праве, что в соответствии с частью 3 статьи 217 АПК РФ является основанием для оставления заявления в рамках особого производства без рассмотрения. При оставлении требования без рассмотрения согласно пункту 3 части 1 статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации уплаченная государственная пошлина подлежит возврату.

Возражений по иску не заявлено.

Суд в порядке статьи 137 АПК РФ перешел к рассмотрению дела по существу.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил следующие обстоятельства.

Истец осуществляет управление многоквартирными домами, находящимися по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Шушары, ул. Переведенская, д. 6, лит. А, кор. 1; г. Санкт-Петербург, г. Шушары, ул. Переведенская, д. 6, лит. Б, кор. 2. (Протокол № 2 от 07.10.2016 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом).

Договоры управления заключены собственниками помещений многоквартирных домов с истцом сроком на 1 год (пункт 7.1. Договора управления).

При отсутствии решения общего собрания собственников либо уведомления управляющей организации о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях (пункт 7.3. договора управления).

Ответчик является застройщиком объекта капитального строительства, возводимого по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. А, лит. Б, лит. В (строительный адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 434).

В соответствии с разрешением № 78-16030620-2014 от 18.06.2014 на строительство комплекса жилых домов из изделий ЗАО "ДСК-3" по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 434 застройщику было дано право возводить "комплекс жилых домов из изделий "ЗАО "ДСК-3", в том числе: 1 корпус, 2 корпус и котельная".

Таким образом, в составе построенного по вышеуказанному адресу комплекса жилых домов была определена котельная, являющаяся неотделимой частью возведенного объекта капитального строительства, частью единого недвижимого комплекса.

27.06.2016 ответчиком было получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 78-16-31 - 2016 комплекса жилых домов из изделий ЗАО "ДСК-3", расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Пулковское, ул. Переведенская, дом 6, литера А-1 корпус, г. Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Пулковское, ул. Переведенская, дом 6, литера Б-2 корпус, г. Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Пулковское, ул. Переведенская, дом 6, литера В-котельная, на земельном участке с кадастровым номером: 78:42:1850206:65.

Ответчик является собственником земельного участка с кадастровым номером: 78:42:1850206:65.

По итогам проведенного Администрацией Пушкинского района Санкт-Петербурга открытого конкурса по выбору управляющей вышеуказанными многоквартирными домами организации пристроенная газовая котельная не вошла в состав утвержденного Администрацией общего имущества многоквартирного дома.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

В соответствии с п. 1 ст. 246 Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Согласно п. 1 ст. 247 ГК РФ, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 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, обслуживающее более одной квартиры (пункт 1 статьи 290 ГК РФ).

В пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" разъяснено, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с частью 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме (далее - общее имущество МКД), в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме.

В постановлении Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", также определено, что в состав общего имущества МКД входит, в том числе, инженерное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, включая котельные.

Минстрой России в своем письме от 23.07.2015 N 22876-АЧ/04 обратил внимание на то, что изъятие из имущественного комплекса многоквартирного дома, являющегося сложным инженерным сооружением, отдельных составных частей, способно привести к нарушению требований ЖК РФ к надлежащему содержанию общего имущества МКД, обеспечивающему соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, надлежащую эксплуатацию важнейших конструктивных и технических элементов здания, необходимых для соблюдения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в таком доме, к осуществлению

поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 19.05.2009 № 489-0-0 указал, что к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в доме и 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 ГК РФ и пункте 1 статьи 36 ЖК РФ.

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП (пункт 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64).

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что газовая водогрейная котельная, расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. В, является частью общего имущества комплекса жилых домов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. А, лит. Б (строительный адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 434), в связи с чем иски о взыскании в данной части подлежат удовлетворению.

Учитывая выраженное истцом в судебном заседании согласие о несении им судебных расходов, в соответствии с частью 4 статьи 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины не подлежат взысканию с ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

р е ш и л :

Требования в части признания факта принадлежности газовой водогрейной котельной (кадастровый номер: 78:42:1850206:679), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. В, общему долевому имуществу собственников помещений многоквартирных домов по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. А; г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. Б (строительный адрес: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 434) оставить без рассмотрения.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью "ПАТРИОТ-Комфорт" из федерального бюджета государственную пошлину в размере 3 000 руб.

Признать право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных домов по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. А; г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. Б (строительный адрес: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 434) на нежилое помещение площадью 60,0 кв.м (Газовая водогрейная котельная) (кадастровый номер: 78:42:1850206:679), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Переведенская, дом 6, лит. В, являющееся газовой водогрейной котельной, носящее вспомогательное назначение по отношению к другим помещениям жилых домов, содержащее ограждающие и несущие конструкции здания, инженерные коммуникации и инженерное оборудование, обслуживающие более одного помещения жилых многоквартирных домов, требующие технического обслуживания и беспрепятственного доступа.

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

Судья

Васильева Н.В.