



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-7554/2018-ГК
№ 09АП-13612/2018-ГК

Г.Москва
«27» марта 2018 года

Дело №А40-177632/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 22 марта 2018 года
Постановление в полном объеме изготовлено 27 марта 2018 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Панкратовой Н.И.,
судей Бондарева А.В., Савенкова О.В.
при ведении протокола судебного заседания секретарем Рыбкой Д.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы
Департамента городского имущества города Москвы и ООО "ТД "Элвис"
на решение Арбитражного суда г. Москвы от 16.01.2018
по делу № А40-177632/14, принятое судьей Дружининой В. Г. (157-1441)
по иску ООО "Леди Е." (ОГРН 1027739885271, ИНН 7715068673)
и ООО "МАКБО" (ОГРН 1027700405919, ИНН 7715079805)
к ответчикам:

- 1) Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423);
- 2) ООО "ТД "Элвис" (ОГРН 1037739400335);
- 3) Префектура СВАО г.Москвы

третьи лица:

- 1) Савеловское ТБТИ по СВАО г. Москвы ;
 - 2) ГУП города Москвы Московское
Городское Бюро технической инвентаризации ;
 - 3) Фомин Сергей Львович;
- о признании права на долю в праве общей долевой собственности,

при участии в судебном заседании представителей:

от истцов :

- от 1-го: Граков А.В. по доверенности от 08.01.2018 и Гракова Е.О. по доверенности от 14.03.2018;
- от 2-го: Гракова Е.О. по доверенности от 21.03.2018;

от ответчика:

- от 1-го: Блистанова А.А. по доверенности от 24.12.2017;
- от 2-го: Панасюк В.И. по доверенности от 22.01.2018
- от 3-го: не явился, извещен;

от третьих лиц:

- от 1-го: не явился, извещен;
- от 2-го: не явился, извещен;
- от 3-го: Поляк М.И. по доверенности от 16.04.2015;

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Леди Е.» и ООО «МАКБО» обратились в Арбитражный суд города Москвы с исковыми требованиями (с учетом уточнений в порядке ст. 49 АПК РФ) о:

- Признании незаконным распоряжение префекта СВАО г. Москвы №70 МК от 27.05.2011 г. о перепланировке помещения.

- Признании права общей долевой собственности на общее имущество здания помещения общего пользования, а именно помещения 1:

№1- вестибюль, площадью 38,2 кв.м.,

№1а - тамбур, площадью 1,9 кв.м.;

№1 б - тамбур, площадью 2,5 кв.м.;

№13 - узел связи, площадью 12,0 кв.м.,

№ 14- электрощитовая, площадью 11,3 кв.м.,

№15- (бойлерная) помещение теплового ввода, ввода холодного водоснабжения, площадью 8,7 кв.м.,

№ 20 - коридор, площадью 15,8 кв. м.;

№ 21 -тамбур, площадью 0,8 кв.м.;

№22 - тамбур, площадью 2,2 кв.м.;

Комната А - лестница, площадью 15,3 кв.м.;

Комната Б-лестница, площадью 10,9 кв.м.

Помещение II: №3 - коридор, площадью 6,5кв.м. на 1-ом этаже в двухэтажном нежилом здании, расположенным по адресу: город Москва, 9-я Северная линия, дом 13 и общей долевой собственностью.

- Признании права ООО «Леди Е.» на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество здания, расположенного по адресу: город Москва, 9-я Северная линия, д. 13 пропорционально площади находящихся в его собственности помещений, а именно в размере 18,13 процентов от общей площади нежилого здания (128,9/711).

- Признании права ООО «МАКБО» на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество здания, расположенного по адресу: город Москва, 9-я Северная линия, д. 13 пропорционально площади находящихся в его собственности помещений, а именно в размере 54,12 процентов от общей площади нежилого здания (384,8/711).

- Признании договора аренды нежилого объекта, находящегося в собственности города Москвы №03-9 от 14.01.2005 г. (в редакции дополнительного соглашения от 21.12.2009 г.), заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «Торговый дом «Элвис» недействительным.

- об Истребовании имущества, находящееся на первом этаже нежилого двухэтажного здания по адресу: Москва, Северная 9-я линия, д. 13: комната 1 помещение I вестибюль площадью 33, 5 кв.м.;

комната 1а помещение I – тамбур площадью 1, 9 кв.м.;

комната 3 помещение И- коридор площадью 5,8 кв.м.;

комната 13 помещение I - пом.подсобное площадью 12,0 кв.м.;

комната 14 помещение I -пом.подсобное площадью 11,3 кв.м.;

комната 15 помещение I - пом.подсобное площадью 8,7 кв.м.,

комната 20 помещение I этаж 1 - коридор площадью 15,8 кв.м. из незаконного владения города Москвы;

- об обязанности ООО «ТД «Элвис» освободить помещения, находящиеся на первом этаже нежилого двухэтажного здания, расположенного по адресу: Москва, 9-я Северная линия, д. 13, а именно:

комната 1 помещение I - вестибюль площадью 33, 5 кв.м.(38,2 кв.м.);

комната 1а помещение I - тамбур площадью 1, 9 кв.м.;

комната 3 помещение II - коридор площадью 5,8 кв.м.;

комната 13 помещение I - пом.подсобное площадью 12,0 кв.м.;

комната 14 помещение I - пом.подсобное площадью 11,3 кв.м.;

комната 15 помещение I - пом.подсобное площадью 8,7 кв.м.,

комната 20 помещение I этаж 1 - коридор площадью 15,8 кв.м.,

восстановить на прежнее место тамбуры №1а, площадью 1,9 кв.м., № 16, площадью 2,5 кв.м.,

вернуть и установить двери в помещениях общего пользования №№ 1а, 15,14,13, демонтировать стеллажи и произвести ремонт данных помещений и не чинить препятствования в пользовании данными помещениями остальным собственникам: ООО «Леди Е.», ООО «Макбо».

Третье лицо с самостоятельными требованиями Фомин С.Л. просит:

- истребовать имущество, находящееся на первом этаже нежилого здания по адресу: Москва, линия Северная 9-я, д. 13:

комната 1 помещение I –вестибюль площадью 33, 5 кв.м.;

комната 1а помещение I - тамбур площадью 1, 9 кв.м.;

комната 3 помещение II - коридор площадью 6,6 кв.м.;

комната 13 помещение I - пом.подсобное площадью 12,0 кв.м.;

комната 14 помещение I - пом.подсобное площадью 11,3 кв.м.;

комната 15 помещение I - пом.подсобное площадью 8,7 кв.м.,

комната 20 помещение I этаж 1 - коридор площадью 15,8 кв.м. из незаконного владения города Москвы;

- признать за Фоминым Сергеем Львовичем право общей долевой собственности в размере 154/3239 на имущество, находящееся в нежилом здании по адресу: Москва, линия Северная 9-я, д. 13:

комната 1 помещение I этаж 1 - вестибюль площадью 33, 5 кв.м.;

комната 1а помещение I этаж 1 - тамбур площадью 1, 9 кв.м.;

комната 1 б помещение I этаж 1 - тамбур - 2, 5 кв.м.;

комната 3 помещение II этаж 1 - коридор площадью 6,6 кв.м.;

комната 13 помещение I этаж 1 - пом.подсобное площадью 12,0 кв.м.;

комната 14 помещение I этаж 1 - пом.подсобное площадью 11,3 кв.м.;

комната 15 помещение I этаж 1 - пом.подсобное площадью 8,7 кв.м.;

комната 20 помещение I этаж 1 - коридор площадью 15,8 кв.м.;

комната 21 помещение I этаж 1 - тамбур площадью 0,8 кв.м.;

комната 22 помещение I этаж 1 - тамбур площадью 2, 2 кв.м.;

комната А помещение I этаж 1 - лестница площадью 15,3 кв.м.;

комната Б помещение I этаж 1 - лестница площадью 10,9 кв.м.

- признать недействительным распоряжение префекта о перепланировке помещения № 70 МК от 27 мая 2011 года;

- обязать ООО «Торговый дом «Элвис» и Департамент имущества г. Москвы привести комнату 1 помещение I этаж 1 - вестибюль площадью 33, 5 кв.м., комнату 1а помещение I этаж 1 -тамбур площадью 1, 9 кв.м. и комнату 1 б помещение I этаж 1 тамбур - 2, 5 кв.м. в прежнее состояние, в соответствии с поэтажным планом Савеловского ТБТИ г. Москвы по состоянию на 10.04.2001;

- обязать ООО «Торговый дом «Элвис» освободить помещения, находящееся на первом этаже нежилого здания по адресу: Москва, линия Северная 9-я, д.13: комната 1 помещение I - вестибюль площадью 33, 5 кв.м.; комната 1а помещение I - тамбур площадью 1, 9 кв.м.; комната 3 помещение II -коридор площадью 6,6 кв.м.; комната 13 помещение I - пом.подсобное площадью 12,0 кв.м.; комната 14 помещение I - пом.подсобное площадью 11,3 кв.м.; комната 15 помещение I - пом.подсобное площадью 8,7 кв.м., комната 20 помещение I этаж 1 - коридор площадью 15,8 кв.м. и не чинить Фомину Сергею Львовичу препятствия в пользовании данными помещениями;

- обязать ООО «Торговый дом «Элвис» и Департамент имущества г. Москвы восстановить дверной проем между комнатой 3д помещение I – зал торговый, площадью 30,8 кв.м. и комнатой помещение I этаж 1 – коридор, площадью 15,8 кв.м., восстановить дверной проем между комнатой 21 помещение I – тамбур, площадью 0,8 кв.м. и комнатой 20 помещение I этаж 1 – коридор, площадью 15,8 кв.м. - обязать ООО «Торговый дом «Элвис» освободить проход по комнате 20 помещение I – коридор, площадью 15,8 кв.м.

- признать договор аренды нежилого объекта, находящегося в собственности города Москвы № 03-9 от 14 января 2005 года (в редакции дополнительного соглашения от 21 декабря 2009 г.), заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «Торговый дом «Элвис» в части передачи в аренду помещений: комната 1 помещение I -вестибюль площадью 33, 5 кв.м.; комната 1а помещение I - тамбур площадью 1, 9 кв.м.; комната 3 помещение II – коридор площадью 6,6 кв.м.; комната 13 помещение I - пом.подсобное площадью 12,0 кв.м.; комната 14 помещение I -пом.подсобное площадью 11,3 кв.м.; комната 15 помещение I - пом.подсобное площадью 8,7 кв.м., комната 20 помещение I этаж 1 – коридор площадью 15,8 кв.м., расположенных в нежилом здании по адресу: Москва, ул. 9-я Северная линия, д. 13 недействительным.

Решением Арбитражного суда г.Москвы от 16.01.2018г. исковые требования ООО «Леди Е», ООО «МАКБО» и Фомина Сергея Львовича удовлетворены в полном объеме.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, Департамент городского имущества г.Москвы обратился в Девятый Арбитражный Апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции от 16.01.2018г. отменить, как вынесенное с нарушением норм материального и процессуального права, принять по делу новый судебный акт, отказав в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

В обоснование требований апелляционной жалобы Департамент ссылается на то, что проведение арендатором перепланировки и создание препятствий в пользовании спорным имуществом для других собственников не может являться основанием для признания данного имущества общим долевым имуществом, а также для признания договора аренды недействительным. По мнению Департамента, экспертизой по делу не был установлен технический статус спорных помещений, что не позволяет отнести их к общему имуществу.

ООО «ТД «Элвис» также обратилось в Девятый Арбитражный Апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции от 16.01.2018г. отменить, как вынесенное с нарушением норм материального и процессуального права, принять по делу новый судебный акт, отказав в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

В обоснование доводов жалобы ООО «ТД «Элвис» ссылается на то, что вывод суда первой инстанции о неприменении правил о сроке исковой давности не соответствует п.9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64, при вынесении решения суд первой инстанции не дал оценки доводам ответчиков о том, что до момента первой приватизации (выкупа) целевое назначение использования спорного

имущества было изменено собственником, а его отнесение к общей долевой собственности не доказано. Кроме того, ООО «ТД «Элвис» считает, что экспертиза, проведенная по делу, не является допустимым доказательством в данном споре.

В судебном заседании заявители апелляционных жалоб полностью поддержали свои требования по доводам, изложенным в жалобах.

Представители истцов и Фомина С.Л. с решением суда первой инстанции согласны, просили оставить его без изменения, апелляционные жалобы без удовлетворения по основаниям, изложенным в отзывах на апелляционную жалобу.

Представители Префектуры СВАО г.Москвы, Савеловского ТБТИ по СВАО г.Москвы, ГУП города Москвы Московского Городского Бюро технической инвентаризации, надлежащим образом извещенные о месте рассмотрения спора, в судебное заседание не явились, в связи с чем дело рассмотрено без их участия в соответствии со ст.156 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Законность и обоснованность принятого решения судом первой инстанции проверены в порядке ст. ст. 266, 268, 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив доводы апелляционных жалоб, апелляционный суд считает, что решение следует оставить без изменения, апелляционные жалобы без удовлетворения в связи с нижеследующим.

Как следует из материалов дела, ООО «Леди Е.» с сентября 1998 года является собственником (свидетельство на право собственности от 24.09.1998 г., свидетельство о государственной регистрации права от 27.06.2000 г.) нежилого помещения площадью 126,1 кв.м. (128,9 кв.м.), расположенного на первом этаже по адресу: город Москва, 9-я Северная линия, дом 13.

ООО «МАКБО» с 27.12.2002 является собственником нежилого помещения, площадью 384,8 кв.м. на 2-ом этаже в этом же здании. Фомин С.Л. с 27.06.2000 года является собственником нежилого помещения, площадью 30,8 кв.м. на первом этаже вышеуказанного здания.

Согласно выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.02.2015 г. № 77/002/220/2015-70 правообладателем нежилых помещений 195,9 кв. м, в том числе спорных (за исключением комнаты №16 тамбура) является город Москва. Общая площадь нежилого здания по состоянию на 15.09.1986 года составляла 711 кв.м.

ООО «ТД «Элвис» по договору аренды с СВ ТА ДИГМ (Северо – Восточное территориальное Агентство Департамента имущества города Москвы, в настоящее время Департамент городского имущества города Москвы, далее ДГИ) является арендатором помещений общей площадью 195,9 кв.м., в том числе являющихся общим имуществом здания и находящихся в общем пользовании: I №1- общий вестибюль, площадью было 33,5 кв.м., стало 38,2 кв.м., (бывших тамбур № 16. площадью 2,5 кв.м., тамбур № 1а, площадью 1,9 кв.м.), обеспечивающим проход в помещения (Зг, Зд, А) остальных собственников, №13 - узел связи (линии МГТС), площадью 12,0 кв.м., № 14электрощитовая, площадью 11,3 кв.м., №15- помещение теплового ввода, ввода холодного водоснабжения, площадью 8,7 кв.м., № 20 - коридор, площадью 15,8 кв. м. расположенных на 1-ом этаже в здании, расположенном по адресу: город Москва, 9-я Северная линия, дом 13.

Целевым назначением арендуемых помещений в договоре аренды указано использование в целях магазина, мастерской по ремонту обуви и металлоремонту. На момент приобретения в собственность истцами помещений в здании, расположенном по адресу г. Москва, ул. 9-я Северная линия, д. 13. арендуемые помещения были предназначены и сформированы для самостоятельного использования в целях, не

связанных с обслуживанием других помещений строения, и не использовались фактически в качестве общего имущества здания.

Как указывают истцы, ООО «ТД «Элвис» - арендатор изменил целевое и функциональное назначение, осуществил перепланировку и переоборудование арендуемых им помещений, являющихся общим имуществом здания, связывающих несколько основных помещений друг с другом, а именно: в общем вестибюле - вспомогательном помещении № 1, являющимся единственным центральным входом (эвакуационным выходом) в здание, организовал торговлю. В помещении № 13 организовал спальные места для своих работников. Допустил складирование в бойлерной и электрощитовой (помещения №№ 15-14), на путях эвакуационного выхода (помещение №20), что в свою очередь, привело к нарушению требований законодательства о пожарной безопасности, установленных ч.3 ст.21, ч.9 ст.22, ч.1 ст.34, ст.37 Федерального закона от 21.12.1994 №69-ФЗ «О пожарной безопасности, СНиП 21-01-97* п.4.1, п.4.3, п. 6.1-6.4, п.6.9, п.33 Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Постановлением правительства РФ от 25.04.2012 г. №390 (Далее - Правила), а именно п.33 при эксплуатации эвакуационных выходов не обеспечено соблюдение проектных решений и требований нормативных документов пожарной безопасности, в том числе по количеству эвакуационных выходов у остальных собственников.

Здание как бывший комбинат бытового обслуживания, имеет несколько выходов, часть из них истцами уже переоборудована для индивидуального использования. Северо-Восточным ТБТИ в 2004 и 2011 годах производилось обследование помещений. В технической документации арендуемые ООО «ТД «ЭЛВИС» помещения отображались изолированно по типу бытовое обслуживание и торговые. Последнее обследование от 04.07.2011г. проводилось в связи с перепланировкой.

Согласно п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009, отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

В силу ч.4 ст.244 ГК РФ общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи ч.1 ст.133 ГК РФ) либо не подлежит разделу в силу закона.

На основании 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. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Согласно пп. 2-4 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г., при рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое,

санитарнотехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

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 (далее – реестр).

Согласно судебной строительно-технической экспертизе, проведенной Гейкиным Е.К. экспертом Центра независимых судебных экспертиз «ТЭХЭКО» (л.д.3 - 31 т.6); техническому заключению № 285/15 о соответствии здания требованиям пожарной безопасности, подготовленное специалистами С.Г. Луценко и С.В. Андреичевым (л.д. 44 – 93 т.3), спорные помещения являются имуществом, по своим техническим характеристикам относящимся к долевой собственности, то есть предназначенным для обслуживания более одного помещения в здании, а отсутствие эвакуационных путей и выходов представляет непосредственную угрозу жизни и здоровью людей и нарушают п.п.4.3, 6.4, 6.9, 6.19, 6.26 СНИП 21-01-97* «пожарная безопасность зданий и сооружений».

Из предоставленных в материалы дела копий Постановления 4 РОНД Управления по СВАО ГУ МЧС России по городу Москве № 1015 от 04.09.2014 г. о назначении административного наказания и Решения Бутырского районного суда города Москвы от 16.12.2014 г. усматривается, что ДГИ города Москвы, ООО «ТД «Элвис» изменили целевое назначение и функциональность арендуемых площадей, являющихся общим имуществом здания и находящихся в общем пользовании, в том числе помещения теплового ввода, ввода холодного водоснабжения - бойлерной (№ 15), электрощитовой (№14), узла связи (№13), чем были нарушены права остальных собственников на общее имущество здания, право на пожарную безопасность, в связи с чем Обществу с ограниченной ответственностью «ТД «Элвис» было вынесено предписание об устранении нарушений требований пожарной безопасности.

Так, при аренде помещений арендаторами должны выполняться противопожарные требования норм для данного типа зданий, тогда как ООО «ТД «Элвис» допустил складирование в технических (подсобных) помещениях продукции, товаров, что явилось нарушением п.38, п.40 Правил пожарной безопасности в РФ: «В зданиях организаций запрещается использовать...другие технические помещения для организации производственных участков..., а также хранения продукции и других предметов и т.д.», п.п.г)-ж) ст.23, п.б) ст.36 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 "О противопожарном режиме", чем были нарушены права собственников ООО «Леди Е.», ООО «МАКБО», Фомина СЛ., так как эксплуатация всего нежилого здания невозможна без эвакуационного выхода, без инженерных коммуникаций, поставляющих электричество, тепло и воду. Инженерные коммуникации расположены в общих технических помещениях, являющихся общим имуществом здания и в которых категорически запрещается складирование посторонних предметов и возведение конструкций, делающих затруднительным подход к месту установки приборов и визуальной оценки их работоспособности, делает невозможным проведение аварийных, монтажных, ремонтных работ. При эксплуатации эвакуационных путей, эвакуационных и аварийных выходов запрещается запрещается загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также блокировать двери эвакуационных выходов.

Факт чинения истцам и третьему лицу, заявляющему самостоятельные требования об устранении препятствий в осуществлении доступа в принадлежащие им

помещения подтверждается также следующими документами: заявлением арендатора Фомина С.Л. главе Управы района Северный от 08.12.2014 г. (л.д.92 т.1); заявлением арендатора Фомина С.Л. начальнику ОВД по району Северный от 08.12.2014 г. (л.д.92, 93 т.1); постановлением об отказе в возбуждении уголовного дела (л.д.112-113 т.6); актом от 16.10.2016 г. (л.д.10 т.3).

Довод заявителей жалоб о том, что судебная строительно-техническая экспертиза не позволяет отнести спорные помещения к общему имуществу, равно как и довод о том, что данное экспертное заключение не может являться допустимым доказательством в настоящем споре, не принимаются апелляционной коллегией как несостоятельные.

Согласно ст. 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Судебная строительно-техническая экспертиза была назначена с соблюдением всех норм и требований закона, результаты проведенной экспертизы ответчиками не были оспорены, вывод эксперта, содержащийся в заключении, позволяет отнести спорное имущество к общей долевой собственности, из содержащихся в заключении эксперта фотоматериалов усматривается, что в спорных помещениях содержатся распаечная коробка с телефонными линиями, электрический шкаф с вводами электрокабелей, рубильники, электрические автоматы, предохранители, приборы учета, вводы горячего и холодного водоснабжения, то есть инженерные узлы, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании.

Действующим законодательством предусмотрена возможность защиты права собственности посредством предъявления виндикационного и негаторного исков.

Требования истцов в данном споре являются негаторными.

В п. 38 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) разъяснено, что 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 ними права общей долевой собственности на общее имущество. Такое требование должно рассматриваться как аналогичное требованию собственника об устранении нарушений его права, не связанных с лишением владения.

Согласно п.9 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г. требование собственников помещений в здании о признании общей долевой собственности на общее имущество здания, в отношении которого в ЕГРП внесена запись о праве индивидуальной собственности, является аналогичным требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не связанных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

В соответствии с правовой позицией, отраженной в п. 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" в силу абзаца 5 ст. 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истцом путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Апелляционный суд соглашается с судом первой инстанции относительно того, что исковая давность не распространяется на негаторные требования, предъявляемые по ст. 304 ГК РФ, ввиду чего довод апелляционной жалобы ООО «ТД «Элвис» о том, что неприменение правил об общем сроке исковой давности не соответствует п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г. отклоняется.

В соответствии с п.1 ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Согласно п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г. по соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование. Например, может быть заключен договор пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной рекламы. Стороной такого договора, предоставляющей имущество в пользование, признаются все сособственники общего имущества здания, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством.

Согласно п.2 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Учитывая, что вопрос о передаче спорных помещений, относящихся к общей долевой собственности в аренду третьим лицам был разрешен без соответствующего согласования с истцами и Фоминым С.Л., то есть с нарушением требований действующего законодательства, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о ничтожности договора аренды №03-0009/05 от 14.01.2005г.

На основании изложенного, Девятый арбитражный апелляционный суд считает, что судом первой инстанции установлены все фактические обстоятельства по делу, правильно применены нормы материального и процессуального права, вынесено законное и обоснованное решение, ввиду чего апелляционные жалобы по изложенным в них основаниям удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь ст.ст. 110, 176, 266-268, п. 1 ст. 269, 271 АПК РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 16.01.2018 по делу №А40-177632/14 оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья

Н.И. Панкратова

Судьи:

А.В. Бондарев

О.В. Савенков

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00.