

17 июля 2014 года

г. Калининград

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе председательствующего судьи Авимской С.В., при секретаре Зеленухиной А.С., рассмотрев материалы гражданского дела по иску Б.....ой Раисы Андреевны к ООО «Дарлен» о признании нежилого помещения общим имуществом, права общей долевой собственности на нежилое помещение, устранении нарушения права собственности на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество путем погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, записи о регистрации за ООО «Дарлен» права собственности на вышеуказанное здание.

третьи лица: «Балткоммерцетрой», Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области, ООО «Агроменеджмент»; ООО «Союз архитекторов России», ООО «РС-Инвест», «Передовые медицинские технологии», ООО «Лаверна плюс», ООО «Людмила и К», ЗАО «Правдинское Свило Производство, ООО «Отель Турист», ООО «ЛогМастер», ООО «ИГОС Финотэкс», ООО «Вест-Проект», ООО «Бетон-Центр», ООО «Творческая мастерская Левченко», ООО «Страховой Центр «МФА», НП Некоммерческое партнерство «Управление Общим Имуществом Собственников Помещений в Балтийском Бизнес-Центре», ООО «АНЮ», ООО КМА «Балтмаринэ», ООО «Леке», ООО «Балтийский Бизнес-Центр», ООО «Штрих», ООО «ПРОК-2000», ООО «Урбанистика», ООО «Союзтранэксспедиция», ООО «Кодак-Кёниг», ЗАО ПКБ «Европейский», Автономная НООВПО «Международный славянский Институт», ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - ФБТИ», Дудин Вадим Евгеньевич; граждан – 141.

УСТАНОВИЛ:

Истец Б.....ая Р.А. обратилась в суд с иском, с учетом изменений от 22 мая 2014 года, к ООО «Дарлен», в котором просила признать помещение, литер 1 из литеры А, с кадастровым номером; 39-39-01/223/2007-078, общей площадью 179, 3 кв.м., находящееся в подвале административно-торгового здания Балтийский Бизнес-Центр, по адресу: г. Калининград, Московский проспект, д. 40, общим имуществом административно-торгового здания Балтийский Бизнес-Центр, признании за Бординской Р.А. права общей долевой собственности на нежилое помещение литер 1 из литеры А, с кадастровым номером: 39-39-01/223/2007-078, общей площадью 179, 3 кв.м., находящееся в подвале административно-торгового здания Балтийский Бизнес-Центр, по адресу: г. Калининград, Московский проспект 40, устранения нарушения принадлежащего Б.....ой Р.А. права собственности на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество административно-торгового здания Балтийский Бизнес-Центр по адресу: Калининградская область, г. Калининград, Московский проспект, дом 40, путем погашения а Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним, записи о регистрации за ООО «Дарлен» права собственности на вышеуказанное имущество.

В обоснование исковых требований истец Б..... Р.А. указала, что является собственником части нежилого помещения литер LXXVIII из литеры А, кадастровый номер 39: 15:13 23 27:0037:43409/А:П10:0000/L XXVIII, находящегося в административно-торговом здании Балтийского Бизнес-Центра (далее здание ББЦ), по адресу; Калининградская область, г. Калининград, Московский проспект, дом 40. Став собственником указанной индивидуального нежилого помещения, в силу закона стала участником общей долевой собственности на имущество здания ББЦ. В октябре 2013 года узнала, что часть общего имущества здания продано, чем нарушены права истца как долевого собственника на общее имущество здания ББЦ. Согласно копии свидетельства о государственной регистрации права от 26.04.2013 г., собственником нежилого помещения литер 1 из литеры А. с кадастровым номером 39-39-01/223/2007-078, общей площадью 179, 3 кв.м., находящегося в подвале здания ББЦ является ООО «Дарлен», которое до указанной сделки от 26.04.2013г., не имело собственности помещений в здании ББЦ. На основании ст.ст. 6, 246, 270, 289, 290, 30! ГК РФ, ст.ст. 36, ЖК РФ, н в связи с тем, что зарегистрированное ответчиком право собственности на спорное нежилое помещение, которое находится в подвале здания ББЦ, общей площадью 179, 3 кв.м, нарушает права истца владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему долей общего имущества, истец обратился с вышеуказанными исковыми требованиями.

В ходе рассмотрения дела к участию деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены собственники помещений ББЦ, а также ООО «Балтийский Бизнес-Центр», а также НП Некоммерческое партнерство «Управление Общим Имуществом Собственников Помещений в Балтийском Бизнес-Центре».

Истец Б..... Р.А. о времени н месте рассмотрения, извещен надлежащим образом, в судебное заседание не явилась, обеспечила явку представителя.

Представитель истца, третьих дни НП «УОИСП ББЦ», Н.....ой Г.И., Н.....а И.В., Н.....а Е.Л. - Золотарев М.Ю. в полном объеме поддержал иски требования. изложенные а заявлении об

изменении исковых требований по основаниям аналогичным, изложенным в исковом заявлении, просил иск удовлетворит в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «Дарлен» - Рыженко О.Е. возражала в отношении исковых требований. Считает, что следствием признания спорного помещения общедолевой собственности является его истребование, в противном случае решение суда неисполнимо, в связи с этим на такие требования распространяется общий срок исковой давности, в связи с чем ответчик заявляет о пропуске срока исковой давности на обращения в суд. Полагает, что истцом не правильно выбран способ защиты своего права, он должен был обратиться в суд с другими требованиями. Указала, что решением Ленинградского районного суда г. Калининграда 19 июня 2014 года установлено, что ООО «Дарлен» является собственником помещения, по данным БТИ помещение сформировано как помещение обособленное, встроенное, имеющее автономное отопление, и к местам общего пользования не относящееся. Спор на помещение не отвечает критериям, установленным ст. 36 ЖК РФ, на которую ссылается истец в своих требованиях. Объект не является общим имуществом, изначально не являлся, и с момента сдачи в эксплуатацию комплекса, данное помещение было выделено для иных целей не связанно с обслуживанием здания. Также данное помещение не используется для обслуживания более чем одного помещения в здании. Задолго до возникновения права собственности на индивидуальное помещение, спорное помещение уже находилось в индивидуальной собственности других лиц. И также использовалось под офис. Так же наличие в спорном помещении каких-либо инженерных коммуникаций не имеет значения для определения правового режима данного помещения, так как они сами по себе не порождают право общедолевой собственности и прочная делимая связь между помещением и коммуникацией здания отсутствует. Право общей долевой собственности на это помещение у истца не возникло в силу икона. Требования о погашении записи в Едином государственном реестре удовлетворению также не подлежат, поскольку такая регистрация не могла нарушить отсутствующее изначально право истца. Ответчик является добросовестным приобретателем. Сделка купли-продажи спорного помещения отвечает всем признакам действительности, является возмездной, сделка никем не оспаривалась. Просила исковые требования оставить без удовлетворения, как незаконные и необоснованные, поданные по истечению срока исковой давности.

Представитель ООО «Дарлен» - Пужакова Е.В., возражала в отношении исковых требований по основаниям, аналогичным изложенным представителем Рыженко О.Е.

Представители ООО «Балтийский Бизнес-Центр» Григорьев К.В., Дроган СО поддержали позицию ответчика, находят требования истца не обоснованными, просили в удовлетворении исковых требований отказать.

Представитель Трокмана А.Е., - Анянов С.Ф. в отношении исковых возражал, поддержал возражение ответчика о применении к исковым требованиям общего срока исковой давности, в удовлетворении иска просил отказать.

Представители третьих лиц ООО «Людмила и К» - Рыков М.В., ООО «Бетон-Центр» - Горянова Б.А., Целебровекого В.Ю. - Котлобай В.Н., Нариманидзе Б.С. Нариманидзе Е.С. - Нариманидзе И. Швин Г. - Камбарова Х.А. поддержали исковые требования в полном объеме

Третье лицо Чирва Г.К. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, направила в суд заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие, разрешение спора оставила на усмотрение суда.

Третье лицо ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимое г. Калининград - Федеральное БТИ» в судебное заседание явку представителя не обеспечило, извещено надлежащим образом, направило в суд заявление о рассмотрении дела в отсутствие представителя,

Неявившиеся в судебное заседание третьи лица, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, о чем свидетельствуют находящиеся в материалах дела почтовые уведомления, уведомления телеграфа, об уважительных причинах неявки не сообщили, об отложении судебного заседания не ходатайствовали.

Выслушав пояснения участников процесса, исследовав письменные материалы дела, и дав им оценку в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему

Ответчиком в ходе рассмотрения дела заявлено о применении к заявленным исковым требованиям общего срока исковой давности, предусмотренного ст. 196 ГК РФ.

Суд находит заявление ответчика о применении срока исковой давности не подлежащим удовлетворению, поскольку к спорным правоотношениям не применяются положения закона о применении срока исковой давности, так как истцом заявлены требования, на которые в силу положений ст. 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, сроки исковой давности не распространяются,

Согласно ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности

общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Судом установлено, что Б..... Р.А. является собственником части нежилого помещения площадью 37,6 кв.м. литер LXXVIII из литеры А, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, Московский проспект, дом 40, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 39-АА № 821085, выданного 29 апреля 2010 года (т. 1 л.д. 6).

ООО «Дарлен» является собственником нежилого помещения площадью 179, 3 кв.м, подвал Литер 1 из Литера А расположенного по адресу: г. Калининград, Московский проспект, д. 40, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 39-АБ № 169085, выданного 26 апреля 2013 года (т. 1 л.д. 125).

Вышеуказанные обстоятельства подтверждаются также выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленными по запросу суда Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области (т. 1 л.д. 20-67).

Как следует из материалов регистрационных дел № 39:15:132327:1358, 39-39-01/223/2007/078 представленных Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области здание Балтийского Бизнес-Центра расположенного по адресу: Калининград, Московский проспект, д. 40, введено в эксплуатацию на основании акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта № 1111-р от 24 ноября 2005 года

На основании вышеуказанного акта, а также постановления Мэрии г. Калининграда № 740 от 06 апреля 2006 года, 13 июля 2007 года право собственности на нежилое помещение площадью 179, 3 кв.м, подвал Литер 1 из Литера А зарегистрировано за ООО «Балткоммерцстрой» и А.....ой Мариям Магомедовной право собственности на указанное нежилое помещение перешло к А.....ой М.М..

На основании договора купли-продажи от 16 апреля 2013 года заключенного между А.....ой М.М. и ООО «Дарлен» право собственности на спорное нежилое помещение перешло к последнему (т. 3 л.д. 21-69).

Названные сделки прошли государственную регистрацию в Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской о чем также свидетельствуют материалы регистрационных дел.

По данным учетно-технической документации вышеназванное помещение, принадлежащее ООО «Дарлен» на праве собственности учтено как встроенное нежилое помещение, обособлено, имеет автоматическое отопление, оснащено отдельными входами и выходами, к местам общего пользования не относится (т. 1 л.д. 133-135, т.2 л.д. 203-207, т. 3 л.д. 48-53 л.д. 55-56).

Вышеуказанное обстоятельство также подтверждается сообщением ФГУП «Ростехинвенгаризация - Федеральное БТИ» - Калининградский филиал о том, что нежилое помещение площадью 179, 3 кв.м, Литер 1 из литеры А, расположенное по адресу; г. Калининград, Московский проспект. дом № 40, учтено как встроенное нежилое помещение, и к местам общего пользования не относится (т.6 л.д. 62),

Из представленных в материалы дела представителем ответчика документов, в том числе договора аренды нежилого помещения от 01 октября 2013 года, следует, что спорное нежилое помещение используется как офисное помещение, сдается в аренду, оснащено отдельными входами и выходами (т.6 л.д. 43).

Таким образом, из материалов дела следует, что нежилое помещение, площадью 179, 3 кв.м, Литер 1 из литеры Д. расположенное в здании ББЦ, принадлежащее на праве собственности ООО «Дарлен», с момента ввода здания в эксплуатацию было предназначено (учтено, сформировано) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием всего здания ББЦ, и не использовалось в качестве общего имущества.

Стороной истца не представлено доказательств, отвечающих требованиям ст. ст. 56, 60 ГПК РФ, наличия в спорном помещении какого-либо оборудования, которое было предназначено для целей обслуживания иных помещений здания ББЦ и предопределяет их назначение.

Суд принимает во внимание то обстоятельство, что спорное нежилое помещение с момент сдачи здания ББЦ в эксплуатацию находилось в собственности у ООО «Балткоммерцстрой» до 24 июля 2009 года, затем с 24 июля 2009 года и до 26 апреля 2013 года в собственности А.....ой М.М., с 26 апреля 2013 года находится в собственности ООО «Дарлен», то есть непрерывно находилось и находится в собственности конкретных лиц, в общую долевую собственность не переходило, основание для государственной регистрации права собственности в отношении названного помещения никем не оспорено.

При таких обстоятельствах, в удовлетворении исковых требований следует отказать.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ. суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Б.....ой Р.А. оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 22 июля 2014 года.

Судья



С.В. Авимская