

**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации

г. Великий Новгород

22 августа 2018 года

Новгородский районный суд Новгородской области в составе председательствующего судьи Ионова И.А.,

при участии в качестве:

секретаря судебного заседания – Столяровой Ю.В.,

представителя истца – ТСЖ «Проспект Мира 28, корп. 1» – Седышева В.М.,

ответчика – Стовбуненко Е.В.,

представителя ответчика Стовбуненко Е.В. – Козлова К.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ТСЖ «Проспект Мира 28, корп. 1» к Стовбуненко Е.В. о признании помещения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, признании незаконными действий по обособлению помещения, обязанности разблокировать проход и восстановить дверь между помещениями, обязанности обеспечить беспрепятственный доступ в помещение,

**у с т а н о в и л :**

В Новгородский районный суд Новгородской области (далее также – суд) обратился Товарищество собственников жилья «Проспект Мира 28, корп. 1» с иском к Стовбуненко Евгению Владимировичу об обязанности обеспечить доступ в занимаемое помещение в подвале жилого дома, признании незаконными действий по сносу двери, обязанности разобрать кирпичную кладку и восстановить дверь.

В обоснование иска указано, что 15 января 2015 года по договору купли-продажи недвижимого имущества № 837 КУМИ Администрации Великого Новгорода было продано ответчику нежилое подвальное помещение (техническое подполье) многоквартирного дома по адресу: г. Великий Новгород, пр. Мира, д. 28, корп. 1, кадастровый номер 53:23:8100900:0027:07781:0152 (новый номер 53:23:8100900:5155), площадью 206,6 кв. м, свидетельство о государственной регистрации права

№ 53-53/001-53/223/002/2015-101/2 от 3 февраля 2015 года. Ответчиком было занято подвальное помещение, расположенное в районе 3 подъезда дома, в котором расположены инженерные сети и коммуникации, обслуживающие помещения многоквартирного дома, то есть относящиеся к общему имуществу домовладельцев. Наличие в занятом ответчиком помещении общего имущества других собственников подтверждено письмом заместителя главы Администрации Великого Новгорода Морозова П.Е., пунктом 2.3 договора купли-продажи помещения, пунктом 2.3.6 договора о содержании и ремонте общего имущества от 1 февраля 2015 года и другими доказательствами, свидетельствующими, что проданное помещение не является обособленным объектом права и не может принадлежать конкретному лицу. Указанные документы обязывают ответчика обеспечить беспрепятственный доступ эксплуатирующим организациям к находящимся в помещении инженерным сетям и оборудованию, являющимся общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, однако эти обязательства им не выполняются.

В связи с этим истец просил обязать ответчика обеспечить беспрепятственный доступ представителей управляющей домом организации (ТСЖ) в занимаемое им помещение с кадастровым номером 53:23:8100900:5155, расположенное в подвале жилого дома по проспекту Мира, д. 28, корп. 1, в г. Великом Новгороде, признать действия ответчика по сносу двери между занимаемым им помещением и теплоузлом незаконными, обязать ответчика разобрать возведенную им кирпичную кладку в проеме между помещениями и восстановить разрушенную им дверь.

В последующем истец уточнил исковые требования: просил суд признать помещение с кадастровым (условным) номером 53:23:8100900:5155, расположенное в подвале дома 28, корп. 1, по пр. Мира Великого Новгорода, техническим подпольем (общим имуществом) собственников помещений данного многоквартирного дома; признать незаконными действия Стывбуненко Е.В. по обособлению (незаконной реконструкции) данного помещения путем ликвидации прохода (двери) между данным помещением и помещением теплоузла многоквартирного дома, обязать Стывбуненко Е.В. разблокировать проход и восстановить дверь между помещениями; обязать Стывбуненко Е.В. обеспечить беспрепятственный доступ представителям Товарищества собственников жилья «Проспект Мира 28, корп. 1» в указанное помещение для ведения работ по техническому обслуживанию и плановому ремонту общедомовых инженерных коммуникаций.

Судом к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Администрация Великого Новгорода.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования по указанным основаниям. Ответчик и его представитель иск не признали по основаниям, указанным в письменном отзыве. В частности, по мнению ответчика, ранее судом уже рассматривались иски иных лиц к

Стовбуненко Е.В. об оспаривании права собственности на подвальное помещение данного многоквартирного дома и обязанности привести помещение в первоначальное положение, которые были оставлены судом без удовлетворения. Что касается требования истца обеспечить беспрепятственный доступ представителям ТСЖ в указанное помещение, то ответчик не чинит препятствия представителям ТСЖ в допуске к данному помещению.

Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, извещался о месте и времени его проведения надлежащим образом, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав представленные по делу доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 ГК Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пункту 1 статьи 166 данного Кодекса сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В силу пункта 1 статьи 131 ГК Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (абзац первый пункта 2 статьи 223 ГК Российской Федерации).

Установлено, что решением президиума Новгородского областного Совета народных депутатов от 20 мая 1991 года № 60п «О закреплении и передаче ряда объектов, предприятий и учреждений в муниципальную собственность Новгородского городского Совета народных депутатов» дом по адресу: г. Новгород, пр. Мира, д. 28, корп. 1, был передан в муниципальную собственность.

Муниципальному образованию – городской округ Великий Новгород на праве собственности принадлежало нежилое помещение общей площадью 206,6 кв. м с кадастровым номером 52:23:8100900:07781:0152, расположенное по адресу: г. Великий Новгород, пр. Мира, д. 28, корп. 1, что

подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 4 июля 2011 года.

В соответствии с программой приватизации муниципального имущества Великого Новгорода в 2014 году, утвержденной решением Думы Великого Новгорода от 26 декабря 2013 года № 79, нежилое помещение с кадастровым номером 52:23:8100900:07781:0152 вошло в перечень объектов недвижимости, подлежащих приватизации в 2014 году.

Приказом комитета по управлению муниципальным имуществом Великого Новгорода от 9 января 2014 года утвержден план приватизации нежилого встроенного помещения с кадастровым номером 52:23:8100900:07781:0152.

Согласно протоколу № 3 об итогах продажи посредством публичного предложения от 23 декабря 2014 года Стоббуненко Е.В. признан победителем торгов по продаже обозначенного нежилого помещения.

15 января 2015 года между комитетом по управлению муниципальным имуществом Великого Новгорода (продавец) и Стоббуненко Е.В. (покупатель) заключен договор купли-продажи спорного нежилого помещения, согласно которому продавец продает, а покупатель приобретает в собственность нежилое встроенное помещение (подвал) общей площадью 206,6 кв. м с кадастровым номером 52:23:8100900:07781:0152, расположенное по адресу: г. Великий Новгород, пр. Мира, д. 28, корп. 1, по цене 748 860 руб., в том числе НДС.

3 февраля 2015 года осуществлена государственная регистрация права собственности Стоббуненко Е.В. на нежилое помещение (подвал) общей площадью 206,6 кв. м с кадастровым номером 52:23:8100900:07781:0152 (ранее - 52:23:8100900:07781:0152), расположенное по адресу: г. Великий Новгород, пр. Мира, д. 28, корп. 1, о чем в ЕГРП выполнена регистрационная запись № 53-53/001-53/223/002/2015-101/2.

Согласно сведениям технического паспорта на жилой дом (пр. Мира, д. 28, корп. 1), 1978 года постройки, нежилое помещение, площадью 206,6 кв. м, с кадастровым номером 52:23:8100900:07781:0152, является изолированным (позиции на экспликации 48-55), встроенным, по периметру ограничено стенами и перегородками строения, а по высоте – перекрытиями этого строения, находится в подвале дома, назначение которого определено как склад.

Из технического паспорта на встроенное помещение следует что, нежилое помещение площадью 206,6 кв.м., с кадастровым номером 52:23:8100900:07781:0152, состоит из: тамбура площадью 3,6 кв. м, коридора – 11,1 кв. м, подсобного помещения – 5 кв. м, мастерской – 46,8 кв. м четырех складов – 78,2 кв. м, 13,5 кв. м, 17,7 кв. м, 30,7 кв. м соответственно.

Таким образом, местоположение спорного нежилого помещения определено на основании технического и кадастрового паспортов на нежилое помещение с кадастровым номером 52:23:8100900:07781:0152.

Вопросы, поставленные в исковом заявлении истцом – ТСЖ «Проспект Мира 28, корп. 1», действующим в интересах собственников помещений

многоквартирном доме, частично уже были предметом рассмотрения суда по другим гражданским делам по искам непосредственно собственников помещений в данном многоквартирном доме к Стовбуненко Е.В.

Решением Новгородского районного суда от 29 июля 2010 года в удовлетворении исковых требований Седышевой Е.П. и Пашкова А.А. о признании недействительной государственной регистрации права собственности муниципального образования – городской округ Великий Новгород на нежилое помещение площадью 206,6 кв. м с кадастровым номером 53:23:8100900:0027:07781:0152 отказано.

Апелляционным определением Новгородского областного суда от 16 июля 2014 года отменено решение Новгородского районного суда от 15 апреля 2014 года, принято новое решение, которым в удовлетворении требований Касиловой З.И. о признании недействительной государственной регистрации права собственности муниципального образования – городской округ Великий Новгород на находящееся в доме № 28, корпус 1, по пр. Мира в Великом Новгороде нежилое помещение площадью 206,6 кв. м с кадастровым номером 52:23:8100900:07781:0152, отказано.

Решением Новгородского районного суда от 10 июня 2015 года иск Касиловой З.И. о признании отсутствующим права собственности Стовбуненко Е.В. на нежилое помещение с кадастровым номером 53:23:8100900:5155, расположенное по адресу: г. Великий Новгород, пр. Мира, д. 28, корп. 1, оставлен без удовлетворения.

Решением Новгородского районного суда от 21 июня 2017 года иск Малышевой А.В. о признании незаконным обособление технического подполья многоквартирного дома № 28, корп. 1, по пр. Мира Великого Новгорода, признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества № 837 от 15 января 2015 г., признании отсутствующим права собственности Стовбуненко Е.В. на нежилое помещение, обязанности привести помещение в первоначальное положение оставлен без удовлетворения.

В данных судебных актах, вступивших в законную силу, сделан вывод о том, что спорное нежилое помещение не относится к общему имуществу многоквартирного жилого дома, является самостоятельным объектом недвижимости, изолированным, встроенным, назначение которого определено как склад.

В соответствии с частью 2 статьи 61 ГПК Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда; указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Как разъяснено в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении», под судебным постановлением, указанным в части 2 статьи 61 ГПК Российской Федерации, понимается любое судебное постановление, которое

согласно части 1 статьи 13 данного Кодекса принимает суд (судебный приказ, решение суда, определение суда). Исходя из смысла части 4 статьи 13, частей 2 и 3 статьи 61, части 2 статьи 209 ГПК Российской Федерации лица, не участвовавшие в деле, по которому судом общей юрисдикции или арбитражным судом вынесено соответствующее судебное постановление, вправе при рассмотрении другого гражданского дела с их участием оспаривать обстоятельства, установленные этими судебными актами. В указанном случае суд выносит решение на основе исследованных в судебном заседании доказательств.

Между тем при рассмотрении настоящего дела истец в целях оспаривания обстоятельств, установленных названными судебными актами, не представил суду дополнительные доводы и доказательства, которые не были бы исследованы судом при вынесении данных актов.

Следовательно, заявленное в настоящем деле требование истца о признании помещения с кадастровым (условным) номером 53:23:8100900:5155, расположенным в подвале дома 28, корп. 1, по пр. Мира Великого Новгорода, техническим подпольем (общим имуществом) собственников помещений данного многоквартирного дома подлежит оставлению без удовлетворения.

Как подлежит отклонению и требование о признании незаконными действий Стоббуненко Е.В. по обособлению (незаконной реконструкции) данного помещения путем ликвидации прохода (двери) между данным помещением и помещением теплоузла многоквартирного дома, обязанности Стоббуненко Е.В. разблокировать проход и восстановить дверь между помещениями (аналогичное требование рассмотрено в названном выше решении суда от 21 июня 2017 года).

Согласно части 1 статьи 3 ГПК Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Предъявление любого иска должно иметь своей целью восстановление нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов обратившегося в суд лица. Условиями предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующими требованиями, являются установленные наличие у истца принадлежащего ему субъективного материального права или охраняемого законом интереса, установления факта его нарушения, установление факта нарушения прав истца ответчиком.

Поскольку истец основывает свои требования на нормах права, регулирующих отношения относительно общего имущества многоквартирного дома, а судом установлено, что данное имущество не относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, то в заявленных требованиях истцу об обязанности разблокировать проход и восстановить дверь между помещениями следует отказать. Кроме того, истцом не доказано, что произведенная

перепланировка (реконструкция – как указывает истец в иске), нарушает его права и законные интересы.

Не доказано истцом и нарушение прав, законных интересов истца при осуществлении ответчиком допуска представителя ТСЖ «Перспект Мира 28, корп. 1» в спорное помещение для ведения работ по техническому обслуживанию и плановому ремонту общедомовых инженерных коммуникаций.

В судебном заседании ответчик не оспаривал право истца на беспрепятственный доступ в спорное помещение для ведения работ по техническому обслуживанию и плановому ремонту общедомовых инженерных коммуникаций, пояснив, что предоставляет такой доступ по требованию представителя ТСЖ «Перспект Мира 28, корп. 1».

Истец же не представил суду доказательств того, что ТСЖ «Перспект Мира 28, корп. 1» когда-либо обращалось к Стовбуненко Е.В. с просьбой предоставить доступ в спорное помещение и Стовбуненко Е.В. отказал в удовлетворении этой просьбы. Напротив, в материалах дела имеется акт осмотра нежилого помещения и журнал учета, из которых следует, что доступ в спорное помещение был предоставлен представителям ТСЖ «Перспект Мира 28, корп. 1» в марте 2018 года.

Таким образом, в удовлетворении искового заявления ТСЖ «Перспект Мира 28, корп. 1» к Стовбуненко Е.В. надлежит отказать в полном объеме.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194 – 198, 209, 321 ГПК Российской Федерации, Новгородский районный суд Новгородской области

р е ш и л :

Исковое заявление Товарищества собственников жилья «Перспект Мира 28, корп. 1» к Стовбуненко Евгению Владимировичу о признании помещения с кадастровым (условным) номером 53:23:8100900:5155, расположенным в подвале дома 28, корп. 1, по пр. Мира Великого Новгорода, техническим подпольем (общим имуществом) собственников помещений данного многоквартирного дома, признании незаконными действий Стовбуненко Е.В. по обособлению (незаконной реконструкции) данного помещения путем ликвидации прохода (двери) между данным помещением и помещением теплоузла многоквартирного дома, обязанности Стовбуненко Е.В. разблокировать проход и восстановить дверь между помещениями, обязанности Стовбуненко Е.В. обеспечить беспрепятственный доступ представителям Товарищества собственников жилья «Перспект Мира 28, корп. 1» в указанное помещение для ведения работ по техническому обслуживанию и плановому ремонту общедомовых инженерных коммуникаций – оставить без удовлетворения.