

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

06 июня 2015 года

г. Хабаровск

Центральный районный суд г. Хабаровска в составе:
председательствующего судьи Н.А. Чижовой,
при секретаре Гаврютине А.А.,
с участием: истца _____ Л.,
представителя ответчика ООО «Инвест» Гортинского М.С.,
представителя ответчика ООО «Стройпутьсервис» Щербатюка А.В., Минибаевой
Е.А.,
представителя Управления Россельхознадзора по Хабаровскому краю и ЕАО
Исакова Ю.В.,
представителя ТУ Росимущества по Хабаровскому краю Колчанова А.В.,
представителя ООО «Посейдон-Связь» Ковалева Р.К.,
представителя третьего лица ТСЖ «Светлый дом» I _____ А.В., представителя
ТСЖ «Светлый дом», истца _____ Л. – I _____ В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
_____ Лк _____ к ООО «Стройпутьсервис», ООО «Посейдон-Связь», ООО
«Инвест», _____ Олегу Григорьевичу, Федеральному государственному учреждению
«Дальневосточное зональное управление государственного ветеринарного надзора на
государственной границе Российской Федерации и транспорте», ООО «Инвест», ООО
«Стройпутьсервис», Управлению Россельхознадзора по Хабаровскому краю и Еврейской
автономной области, ТУ Росимущества в Хабаровском крае о признании незаконным
договора от 07.08.2001 г., об аннулировании свидетельства от 21.09.2005 г., о признании
недействительной сделки договора купли-продажи от 02.10.2006 г., об аннулировании
свидетельства от 12.12.2006 г., о признании незаконной сделки по договору №57 от
19.02.2002 г., о признании незаконным и аннулировании факта регистрации ГУ ФРС по
Хабаровскому краю и ЕАО 04.05.2005 г. права оперативного управления на
функциональное нежилое помещение под гараж в цокольном этаже в д.№ _____ по ул.
_____ в г. Хабаровске,

УСТАНОВИЛ:

Л. обратился в суд с требованием об установлении факта нарушения
права собственности, которое обосновал следующим: 2 _____, 2000г. 1 _____ Л. ____, заключил
договор на строительство жилья в доме _____ кв. _____ в г. Хабаровске. 08.07.2005г. дом был
передан застройщиком ООО «Стройпутьсервис» на баланс ТСЖ «Светлый дом», членом
которого он является с _____ 2002 г. Право собственности на жилое помещение _____
Л. _____ зарегистрировано (_____ 2006 г. По договору № 57 от 19.02.2002г. на долевое
строительство функционального нежилого (встроенного) помещения под гараж в
цокольном этаже (№11, 13-15, 21, 22) общей площадью 229,5 кв. м., в д. _____ по ул.
_____ в г. Хабаровске Федеральное государственное учреждение Дальневосточного
зонального управления государственного ветеринарного надзора на государственной
границе РФ и транспорте 04.05.2005г. зарегистрировало право оперативного управления.
В указанных помещениях цокольного этажа находятся все жизненно важные
коммуникации для всего дома: вентиляция, канализация, стояки с запорными кранами
холодной и горячей воды, силовой электрический кабель. Вышеуказанное учреждение
(офис №№ 1,2 которого находится на первом этаже того же дома тел 75-05-41) использует
подвальное помещение под гараж, запретило свободный доступ к нему для жильцов дома.
С 12.12.2006г. ООО «Инвест» (г. Хабаровск ул. Дзержинского д. 21-а является
собственником нежилого чердачного помещения площадью 63 кв. метра. В помещении
находится сливная ливневая канализация с люком очистки для всего дома, антенное
оборудование для всего дома, пожарное оборудование для чердачного помещения дома.
Кроме того, противопожарное вентиляционное оборудование для всего дома находится в

помещении, куда можно попасть только через помещения, принадлежащие на праве собственности ООО «Инвест». В соответствии с требованиями ст. 290 ГК РФ и ст.ст. 36,37,38 принятого 29.12.2004г. ЖК РФ указанные помещения цокольного (помещения 11, 13-15, 21, 22) и чердачного (помещения X111 (3,6-9) этажей являются общим имуществом для всех собственников помещений в многоквартирном доме, однако жильцы дома и заявитель в их числе вопреки этим нормам законов свою долю в этом общедолевом имуществе не имеют. Просил суд установить факт нарушения его права собственности с 05.09.2006 г. по настоящее время на чердачное и цокольное помещение в доме № _____ по ул. _____ в г. Хабаровске.

В дальнейшем истец уточнил иски требования, а также обратился с самостоятельным иском об истребовании нежилых помещений из чужого незаконного владения В уточнении и в обоснование вновь поданного искового заявления указал, что 07.08.2001г. между ООО Компанией «Посейдон-Связь» и ООО «Стройпутьсервис» был заключен договор №38 на проектирование и строительство нежилых помещений (№№ X111 3,6-9) на теплом чердаке д. _____ по ул. _____ в г. Хабаровске с оплатой услуг по строительству в сумме 516000 рублей. Первоначальный договор между ООО Компанией «Посейдон-Связь» и ООО «Стройпутьсервис» от 07.08.2001г. №38 на долевое участие в проектировании и строительстве нежилых помещений (№№ X111 3,6-9) на теплом чердаке д. _____ по ул. _____ в г. Хабаровске с оплатой услуг по строительству является незаконным, т.к. согласно ч.1 ст. 290 ГК РФ в указанных помещениях находятся жизненно важные коммуникации для всего дома: пожарный водовод - запорные краны и шланги под водяным давлением для тушения пожара на всем техническом этаже дома; сливная канализация для всего дома (с крыши) с люком очистки; антенные коммуникации для всего дома; пожарная вентиляция с электродвигателями для всего дома (находится в отдельном помещении чердака, куда можно попасть только через указанные спорные помещения). При заключении договора №38 ООО «Стройпутьсервис» скрыл от ООО Компания «Посейдон-Связь» наличие в указанных помещениях коммуникаций для всего дома, не указав их в договоре и выкопировке к нему, вследствие чего в соответствии с требованиями ст. 179 ГК РФ указанная сделка является недействительной. Согласно ч. 1 ст. 290 ГК РФ общие встроенные нежилые помещения дома, его несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри дома, обслуживающие более одной квартиры, принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам квартир в многоквартирном доме. На основании свидетельства о праве собственности от _____ № _____ от _____ 2006г. Л. _____ является собственником квартиры № _____ в доме _____ по ул. _____ в г. Хабаровске. В последующем _____ О.Г. продал указанные помещения ООО «Инвест» (свидетельство от 12.12.2006 г. на право собственности ООО «Инвест» на нежилые помещения 111 (3,6-9) на чердаке д. _____ по ул. _____ в г. Хабаровске, выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Хабаровскому краю и ЕАО). По договору № 57 от 19.02.2002г. на долевое строительство функционального нежилого (встроенного) помещения под гараж в цокольном этаже (№11, 13-15, 21, 22) общей площадью 229,5 кв. м, в д. 1 _____ по ул. _____ в г. Хабаровске Федеральное государственное учреждение Дальневосточного зонального управления государственного ветеринарного надзора на государственной границе РФ и транспорте 04.05.2005г. зарегистрировало право оперативного управления. В указанных помещениях цокольного этажа находятся все жизненно важные коммуникации для всего дома: вентиляция, канализация, стояки с запорными кранами холодной и горячей воды, силовой электрический кабель. Вышеуказанное учреждение (офис №№ 1,2 которого находится на первом этаже того же дома тел 75-05-41)) использует подвальное помещение под гараж, запретило свободный доступ к нему для жильцов дома. Просил суд признать незаконными: договор N 38 от 07.08.2001г. заключенный между ООО Компанией «Посейдон-Связь» и ООО «Стройпутьсервис» на проектирование и строительство нежилых помещений (№№ X111 3,6-9) на теплом чердаке д. _____ по ул. _____ г. Хабаровске с оплатой по строительству в сумме 516000 рублей. Аннулировать свидетельство от 21.09.2005г. Главного управления

Федеральной регистрационной службы по Хабаровскому краю и ЕАО на право собственности, _____ О.Г. на указанные помещения. Признать недействительной сделку купли-продажи от 02.10.2006 г. нежилых помещений X111 (3,6-9) на чердаке д. _____ по ул. _____ в г. Хабаровске, заключенную между _____ О.Г. и ООО «Инвест». Аннулировать свидетельство от 12.12.2006 г. на право собственности ООО «Инвест» на нежилые помещения №X111 (3,6-9) на чердаке д. _____ по ул. _____ в г. Хабаровске, выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Хабаровскому краю и ЕАО. Признать незаконной сделку по договору № 57 от 19.02.2002г. на долевое строительство функционального нежилого (встроенного) помещения под гараж в цокольном этаже (№11, 13-15, 22) общей площадью 229,5 кв. м., в д. _____ а по ул. _____ в г. Хабаровске между ООО «Стройпутьсервис» и Федеральным государственным учреждением Дальневосточного зонального управления государственного ветеринарного надзора на государственной границе РФ транспорте. Признать незаконным и аннулировать факт регистрации Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Хабаровскому краю и ЕАО 04.05.2005г. права оперативного управления Федеральным государственным учреждением Дальневосточного зонального управления государственного ветеринарного надзора на государственной границе РФ и транспорте на функциональное нежилое (встроенное) помещение под гараж в цокольном этаже (№11, 13-15, 21, 22) общей площадью 229,5 кв. м., в д. _____ по ул. _____ в г. Хабаровске.

Определением суда от 13.03.2015 г. дела объединены в одно производство.

В судебном заседании истец на удовлетворении заявленных им требований настаивал, суду пояснил вышеизложенное.

Представитель истца _____ [И.Л. и ТСЖ «Светлый путь» _____] В.А. суду пояснил, что требования истца поддерживает, полагает, что спорные помещения предназначены для обслуживания более одного помещения в доме и предназначены обеспечения систем пожаротушения, водоснабжения (водоотведения), электроснабжения, и вентиляции дома. Считает сделки по отчуждению указанных помещений ничтожными, не порождающими возникновения права собственности. Просит иск удовлетворить.

Представитель ТСЖ «Светлый дом» _____ А.В. суду пояснил, что с исковыми требованиями согласен, просит иск удовлетворить. Дополнительно пояснил, что согласно пояснительной записке к проектной документации цокольный этаж предназначен в первую очередь для прокладки коммуникаций, второе назначение стоянка. Кольцевание пожарного водовода осуществляется в районе чердака. Все иные щиты расположены в местах общего пользования. Водоотведение с крыши также расположено в местах общего пользования за исключением спорного помещения чердака. Маслосборник в цокольном помещении - это водостоки при пожаре.

Представители ответчика ООО «Стройпутьсервис» Шербатюк А.В., Минибаева Е.А. с заявленными требованиями не согласились. Суду пояснили, что действующее законодательство на момент застройки позволяло поэтапное строительство и изготовление проектной документации одновременно со строительством. Окончательная документация по строительству составлялась по завершению строительства. Дом сдан в эксплуатацию, принят государственными контролирующими органами. С момента застройки спорные помещения не проектировались как технические, созданные для обслуживания коммуникаций. Проектной организацией спорные помещения запроектированы до проектирования содержащихся в них коммуникаций. Сданный дом соответствовал проектным документам и нормативным требованиям. Истцом пропущен срок исковой давности по требованиям о признании сделок недействительными.

Представитель ответчика ООО «Инвест» Гортинский М.С. с исковыми требованиями не согласился суду пояснил, что ООО «Инвест» является собственником нежилого функционального помещения XIII (3,6-9) общей площадью 63 кв.м., расположенного в чердачном помещении площадью 553,9 кв.м. дома № _____ по ул. _____ в г. Хабаровске, право собственности на которое зарегистрировано за ним 12 декабря 2006 года. Указанное помещение прошло технический и кадастровый учет. ООО «Инвест» открыто и непрерывно пользуется спорным помещением в соответствии со своей

уставной деятельностью, с момента заключения договора купли-продажи с О.Г. в 2006 году, оно находится в его фактическом владении. Будучи собственником помещения в МКД ООО «Инвест» несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, оплачивает расходы ТСЖ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле. Спорное помещение возникло на стадии проектирования и строительства, 07.08.2001г. между ООО «Стройпутьсервис» и ООО «Компания «Посейдон-Связь» был заключен договор № 38 (в редакции доп.соглашения № 2 от 27.06.2003г.), по условиям которого, ООО «Компания «Посейдон-Связь» принимает долевое участие в проектировании и строительстве помещений для размещения оборудования радиосвязи на техническом этаже. На дату первой приватизации (поступления в собственность) помещений в доме, спорное помещение было сформировано и учтено для использования в целях, не связанных с обслуживанием всего дома, фактически не использовалось в качестве общего имущества домовладельцами, а соответственно, право общей долевой собственности домовладельцев на спорные помещения не возникло. Спорное помещение еще на стадии строительства сформированное как самостоятельное, использовалось ООО «Инвест» более 8 лет как самостоятельное помещение, не связанное с обслуживанием иных помещений в МКД, прошло технический и кадастровый учет. Для определения правового режима названных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома. Спорное помещение имеет: самостоятельное функциональное назначение - оно пригодно для использования под размещение оборудования радиосвязи принадлежащее ООО «Инвест» и используемое в уставной деятельности; самостоятельный технический учет, что подтверждается наличием технического паспорта и фактом регистрации права собственности на него в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; на стадии строительства здания, спорное помещение, было предназначено (учтено, сформировано) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием всего здания, и никогда фактически не использовалось в качестве общего имущества домовладельцами; в помещении отсутствуют запорные устройства, стояки, иное оборудование, требующее постоянного технического обслуживания и контроля со стороны эксплуатирующей организации; у спорного помещения в силу его технических и конструктивных особенностей отсутствуют признаки, позволяющие отнести его к местам общего пользования и к общему имуществу собственников здания. Правом на оспаривание сделки по основаниям, предусмотренным ст. 179 ГК РФ, обладает только сторона сделки. Истец по настоящему спору, не является стороной в оспариваемых им сделках. Также представителем ответчика заявлено о применении срока исковой давности к требованиям, заявленным по настоящему спору. На основании изложенного представитель ООО «Инвест» просил суд в иске отказать.

Представитель ответчика ООО Компания «Посейдон-Связь» Ковалев Р.К. с исковыми требованиями не согласился, представил суду письменные возражения, приобщенные к материалам дела, согласно которым считает оспариваемые сделки заключенными на законных основаниях, считает, что у истца отсутствует право требования передачи в собственность спорных помещений, также ссылается на истечение срока давности по требованиям о признании сделок недействительными.

Представитель ответчика Управления Россельхознадзора по Хабаровскому краю и ЕАО Исаков Ю.В. с исковыми требованиями также не согласился, суду пояснил, что действующее законодательство допускает наличие в многоквартирном доме иных нежилых помещений, предназначенных для самостоятельного использования. Спорное помещение цоколя принадлежит Российской Федерации, общим имуществом не является. Также указал на пропуск истцом срока исковой давности. Просит в иске отказать.

Представитель ответчика ТУ Росимущества РФ в Хабаровском крае в письменном отзыве на исковое заявление указал, что с требованиями не согласен по следующим

основаниям: истец не является стороной в сделке, заинтересованы лицом. Истцом пропущены сроки исковой давности. Не указаны норы права, которым противоречат сделки, не указал способ аннулирования регистрации права оперативного управления, не представил доказательства нарушения прав.

Ответчик _____ в О.Г. в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен, просил о рассмотрении дела в его отсутствие. Направил в суд письменный отзыв, согласно которому 07 августа 2001 года между ООО «Стройпутьсервис», являющимся застройщиком многоквартирного дома с офисными помещениями по адресу: г.Хабаровск, ул. _____, д. _____ и ООО «Компания Посейдон-Связь» был заключен договор № 38 на долевое участие в проектировании и строительстве помещения по заказу юридических лиц, предметом которого являлось строительство функциональных помещений на чердаке дома для размещения оборудования радиосвязи. То есть еще на стадии строительства ООО «Компания Посейдон-Связь» выступило инвестором в строительстве многоквартирного дома и, соответственно, у него возникло право требования передачи помещения в свою собственность по завершению строительства. В настоящий момент он не является собственником помещения, так как продал его по договору купли-продажи от 2 октября 2006 года ООО «Инвест». Договор был зарегистрирован УФРС по Хабаровскому краю и ЕАО 12 декабря 2006г. Считает, что исковые требования не подлежат удовлетворению, поскольку: истец не является стороной по договору заключенному между ним и ООО «Инвест», между ним и ООО «Компания Посейдон Связь», между ООО «Компания Посейдон Связь» и Застройщиком, и соответственно истец не вправе оспаривать цепочку сделок; все оспариваемые договоры фактически исполнены; истцом пропущен срок исковой давности для признания сделок недействительными, т.к. данный срок исчисляется с момента исполнения сделки.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Хабаровскому краю в судебное заседание не явился, представил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Суд на основании ст. 167 ГПК РФ полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика _____ и О.Г., представителя третьего лица.

В судебном заседании по ходатайству истца допрошен в качестве специалиста _____ А.Н., который суду пояснил, что им составлено заключение от 28.05.2015 г., по итогам обследования помещений и рабочей документации. Выводы, изложенные в заключении, подтвердил, дополнительно пояснил, что в ходе обследования помещений установлено, что помимо коммуникаций, отраженных в документации, имеются иные сети общедомового использования. Им исследовалась представленная истцом документация, выданная ГУП «Хабаровскгражданпроект» по последним отраженным в документации изменениям. Из рабочей документации установлено, что помещения являются техническими, к ним должен быть предоставлен доступ все жильцам. Бензиномаслоуловители в цоколе предусмотрены рабочей документацией. В проекте подвальное помещение запроектировано как стоянка.

Заслушав стороны исследовав, материалы дела суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 212 ГК РФ имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников подлежат судебной защите равным образом.

В силу ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Согласно договору № 57 на долевое участие в строительстве помещения под гараж в строящемся доме по ул. _____, _____ от 19.07.2002 г., заключенному между ООО «Стройпутьсервис» (застройщик) и Дальневосточное зональное управление государственного ветеринарного надзора на государственной границе РФ и транспорте

(заказчик), заказчик принял долевое участие в строительстве нежилого помещения под гараж в цокольном этаже жилого дома по ул. _____ общей площадью 222,3 кв.м., а заказчик обязался передать указанное помещение после ввода дома в эксплуатацию.

15.11.2004 г. стороны подписали соглашение об исполнении договора № 57 от 19.07.2002 г.

04.05.2005 г. зарегистрировано право оперативного управления на функциональное (встроенное) помещение 0(11, 13-15, 21,22), этаж цоколь, площадью 229,5 кв. за ФГУ Дальневосточное зональное управление государственного ветеринарного надзора на государственной границе РФ и транспорте.

В последующем в связи ликвидацией ФГУ Дальневосточное зональное управление государственного ветеринарного надзора на государственной границе РФ и транспорте право оперативного управления на спорное помещение, правообладателем которого является Российская Федерация, перешло Управлению Россельхознадзора по Хабаровскому краю и ЕАО.

Также 07.08.2001 г. был заключен договор № 38 на долевое участие в строительстве между ООО «Стройпутьсервис» и ООО «Компания «Посейдон-Связь», по которому застройщик должен был построить и передать в собственность заказчика нежилое помещение площадью 51,7 кв.м., расположенное на техническом этаже здания по ул. _____ а заказчик обязался оплатить стоимость строительства.

09.06.2004 г. между ООО «Компания «Посейдон-Связь» и Дершивым О.Г. заключено соглашение об уступке права требования по договору № 38 от 07.08.2001 г.

Решением Индустриального районного суда г. Хабаровска от 16.08.2005 г., вступившим в законную силу 29.08.2005 г. признано право собственности, _____ О.Г. на нежилое помещения (3, 6-9), расположенные на техническом этаже (чердак, литер А) в доме _____ по ул. _____ г. Хабаровске, общей площадью 63 кв.м.

На основании договора купли-продажи от 02.10.2006 г., заключенного между ООО «Инвест» и _____ О.Г. 12.12.2006 г., зарегистрировано право собственности ООО «Инвест» на функциональное (встроенное) нежилое помещение (3, 6-9), расположенное на чердаке, в доме 1 _____ по ул. _____ в г. Хабаровске, общей площадью 63 кв.м.

Указанные обстоятельства подтверждаются представленными суду выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и копий правоустанавливающих документов.

Истец, ссылаясь на то, что в указанных спорных помещениях располагаются коммуникации, предназначенные для обслуживания всего многоквартирного дома, считает данные помещения общей собственностью собственников помещений в многоквартирном доме и просит признать сделки по распоряжению указанным недвижимым имуществом недействительными.

В силу ст. 290 ч. 1 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.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Согласно позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в определении от 19.05.2009 N 489-О-О, помимо нежилых помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в многоквартирном доме могут быть и иные нежилые помещения, которые предназначены для самостоятельного использования, являются недвижимыми вещами как самостоятельными объектами гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290

ГК Российской Федерации и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При определении состава имущества, находящегося в общей собственности собственников помещений в многоквартирном доме, в частности при отнесении конкретных нежилых помещений либо к категории предназначенных для самостоятельного использования, либо к категории общего имущества, следует, как указано в пункте 3 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491) использовать сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 3).

Сведений о правах на спорные помещения как на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним как на период времени, относящийся к созданию спорного имущества, так и на момент совершения последних сделок, суду не представлено.

Суд полагает, что правовой режим спорных помещений в цоколе и на чердаке многоквартирного дома, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, должен определяться на дату ввода дома в эксплуатацию.

В деле имеются доказательства того, что по состоянию на указанный момент спорные помещения на чердаке и цоколе жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически до настоящего времени в качестве общего имущества домовладельцами.

В связи с чем суд приходит к выводу о том, что право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло.

При этом для определения правового режима спорных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома.

В связи с чем представленное истцом заключение специалиста от 28.05.2015 г. и пояснения специалиста А.Н. в судебном заседании о наличии в спорных помещениях коммуникаций общего пользования не может повлиять на выводы суда о правовом режиме спорных помещений.

Кроме того, истцом не доказана необходимость в постоянном использовании и техническом обслуживании оборудования, расположенного в этих помещениях, для нужд других помещений.

Вопросы, связанные с использованием общего имущества, расположенного внутри спорных помещений, должны разрешаться всеми собственниками помещений в многоквартирном доме в рамках действующего жилищного законодательства.

В силу ст. 30 ч. 4 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с указанными правилами должны разрешаться вопросы о доступе лиц, оказывающих услуги по содержанию общего имущества, к коммуникациям, расположенным в спорном помещении, для их обслуживания.

Аналогично не имеет правового значения для разрешения вопроса о правовом режиме спорных помещений доводы истца о нарушении ответчиками порядка использования нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, поскольку

законом не предусмотрена возможность лишения собственника принадлежащего ему недвижимого имущества в связи с нарушением порядка его использования.

Защита интересов и прав собственников по указанному вопросу должна осуществляться в ином порядке. Суд полагает, что в данном случае истцом избран неверный способ защиты своего права.

В силу ч. 1 ст. 199 ГК РФ срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Суд считает, что доводы ответчиков о пропуске истцом срока исковой давности являются обоснованными.

Право собственности на долю в обще имуществе многоквартирного дома истцом приобретено одновременно с приобретением жилого помещения в многоквартирном доме, следовательно, для истца не имелось препятствий для получения сведений о составе общего имущества в многоквартирном доме и его доле в указанном имуществе.

Пропуск срока исковой давности является самостоятельным основанием к отказу в исковых требованиях.

Принимая во внимание установленные судом обстоятельства, суд не усматривает оснований для удовлетворения требований истца в полном объеме.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования _____ Л. _____ к ООО «Стройпутьсервис», ООО «Посейдон-Связь», ООО «Инвест», _____ Олегу I _____ вичу, Федеральному государственному учреждению «Дальневосточное зональное управление государственного ветеринарного надзора на государственной границе Российской Федерации и транспорте», ООО «Инвест», ООО «Стройпутьсервис», Управлению Россельхознадзора по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области, ТУ Росимущества в Хабаровском крае о признании незаконным договора от 07.08.2001 г., об аннулировании свидетельства от 21.09.2005 г., о признании недействительной сделки договора купли-продажи от 02.10.2006 г., об аннулировании свидетельства от 12.12.2006 г., о признании незаконной сделки по договору №57 от 19.02.2002 г., о признании незаконным и аннулировании факта регистрации ГУ ФРС по Хабаровскому краю и ЕАО 04.05.2005 г. права оперативного управления на функциональное нежилое помещение под гараж в цокольном этаже в д.№ _____ по ул. _____ в г. Хабаровске оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме – 11 июня 2015 года в Хабаровский краевой суд через Центральный районный суд г. Хабаровска путём подачи апелляционной жалобы.

Копия верна.
Судья

Н.А. Чижова

Прошито и пронумеровано на 4 листах.
Подлинник подшит в дело № 2-2862/15.
Секретарь с/з А.А. Гаврютин