

**Р Е Ш Е Н И Е**  
**Именем Российской Федерации**

Центральный районный суд гор. Новокузнецка Кемеровской области в составе  
Председательствующего судьи Пышкиной О. В.  
При секретаре Пуляевой В. О.

Рассмотрев в открытом судебном заседании в гор. Новокузнецке **20 октября 2014 года** гражданское дело по иску Матусевич Александры Федоровны к Комитету по управлению муниципальным имуществом гор. Новокузнецка о признании подвального помещения общим имуществом собственников многоквартирного дома,

У с т а н о в и л:

Матусевич А. Ф. обратилась в суд с иском к КУМИ гор. Новокузнецка о признании подвальных помещений общим имуществом собственников многоквартирного дома.

Требования мотивированы тем, что истец обратилась в КУМИ с вопросом о признании подвальных помещений, расположенных по адресу: гор. Новокузнецк, пр. Курако, 22 общим имуществом собственников многоквартирного дома. В ответ на обращение от 14.01.2011 г. КУМИ сообщило, что указанные подвальные помещения являются защитными сооружениями гражданской обороны и были переданы во временное пользование ИП Капустиной и ООО «Сибремсервис» с согласия соответствующих служб гражданской обороны, что подтверждается договором аренды от 20.04.2006 г. и от 29.04.2006 г.

Однако данное утверждение КУМИ не соответствует действительности. Согласно информации, предоставленной МБУ «Управление по защите населения и территории» гор. Новокузнецка подвальные помещения жилого дома № 22 по пр. Курако по своим защитным, инженерно-техническим, строительным, санитарно-гигиеническим и другим свойствам к убежищам и противорадиационным укрытиям не относятся, так как они такого статуса не имеют, соответственно на специальном учете в МБУ «Управление по защите населения и территории» гор. Новокузнецка не состоят.

Кроме того, в ответе Территориального Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской области указывается, что в реестре федерального имущества отсутствуют сведения на объекты недвижимого имущества – защитные сооружения гражданской обороны, расположенные в подвале жилого дома по адресу: гор. Новокузнецк, пр. Курако, 22. Согласно ответу, выданного КУМИ гор. Новокузнецка, вышеуказанное помещение в муниципальную собственность гор. Новокузнецка из федеральной собственности не передавалось, право муниципальной собственности в установленном порядке не зарегистрировано.

Таким образом, доводы КУМИ гор. Новокузнецка о распространении законодательства РФ о гражданской обороне на объекты недвижимого имущества – подвальные помещения, расположенные по адресу: гор. Новокузнецк, пр. Курако, 22, являются несостоятельными, не соответствуют действительности, что подтверждается представлением прокурора Центрального района гор. Новокузнецка от 28.02.2014 г. об устранении нарушений действующего законодательства.

Истец считает, что подвальные помещения, расположенные по адресу: пр. Курако, 22 в гор. Новокузнецке, являются общим имуществом собственников многоквартирного дома, а соответственно заключение договоров аренды на данные помещения и получение прибыли является незаконным, так как нарушает права собственников жилых помещений многоквартирного дома № 22 по пр. Курако. Существующие договоры аренды от 22.04.2006 года и от 29.04.2006 года, заключенные с ИП Капустиной А. А. и ООО «Сибремсервис» являются недействительными в силу своей ничтожности, поскольку одна из сторон не имела и не имеет право сдавать данные помещения во временное пользование.

В судебном заседании истец Матусевич А. Ф. на иске настаивает, просит суд признать общим имуществом собственников многоквартирного дома, подвальные помещения общей площадью 35 кв.м. и 22,7 кв.м., расположенные в доме № 22 по ул. Курако в гор. Новокузнецке.

Ответчик Комитет по управлению муниципальным имуществом гор. Новокузнецка в лице представителя Игоиной В. В., иск не признал.

На основании определения суда от 16.07.2014 г. к участию в деле в качестве третьих лиц на стороне ответчика привлечены МБУ «Управление по защите населения и территории» гор. Новокузнецка и Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской области.

Третье лицо МБУ «Управление по защите населения и территории» гор. Новокузнецка извещено о времени и месте судебного заседания, в суд представитель не явился, причину неявки суду не пояснил.

Третье лицо Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской области извещено о времени и месте судебного заседания, в суд представитель не явился, причину неявки суду не пояснил.

Выслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, суд находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению.

В соответствии с пунктом 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" регулирование отношений собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено статьями 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

В силу пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В соответствии с пунктом 1 Приложения N 3 к Постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 N 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" такие объекты государственной собственности, как жилой и нежилой фонды, находящиеся в ведении соответствующих советов народных депутатов, отнесены к муниципальной собственности, собственности Москвы и Санкт-Петербурга.

В то же время, поскольку с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в РСФСР", жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности, то правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

В силу подпункта "а" пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и

технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Разъясняя смысл вышеназванных норм, Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 19.05.2009 N 489-О-О указал, что к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в доме и не имеющие самостоятельного назначения. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего, их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункте 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, разрешение вопроса о том, относится ли конкретное помещение к общему имуществу многоквартирного дома, зависит не только от технических характеристик объекта и наличия в нем инженерных коммуникаций, но и от назначения данного помещения - возможности его использования как самостоятельного.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, многоквартирный жилой дом по адресу: г. Новокузнецк, ул. Курако, 22 возведен в 1955 году.

На момент приватизации первой квартиры № 59 в доме по ул. Курако, 22 в гор. Новокузнецке (договор на передачу и продажу квартир (домов) в собственность граждан от 25.09.1992 г., заключенный между Кузнецким металлургическим комбинатом и Дедюриной З. А., Дедюриным Ю. С., зарегистрирован в установленном законом порядке 13.10.1992 г. в Бюро технической инвентаризации гор. Новокузнецка) помещения подвалов не были сформированы как самостоятельные объекты, предназначенные для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием дома.

Судом также установлено, что на основании Распоряжения Администрации Кемеровской области № 78-Р от 03.02.1995 г. «О передаче объектов в муниципальную собственность» во исполнение постановления Верховного Совета Российской Федерации «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации...» № 3020-1 от 27.12.1992 г., Указа Президента Российской Федерации «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий» № 8 от 10.01.1993 г. и в соответствии с Положением «Об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и в порядке оформления права собственности», утвержденным распоряжением Президента Российской Федерации № 114-рп от 18.03.1992 г., в муниципальную собственность гор. Новокузнецка переданы объекты коммунально-бытового назначения согласно приложения, в том числе под № 231 передан жилой дом по адресу: гор. Новокузнецк, пр. Курако, 22.

Согласно выписок из реестра объектов муниципальной собственности по состоянию на 11.08.2014 г. нежилые помещения: часть подвала площадью 35 кв.м. и часть подвала площадью 22,7 кв.м. по пр. Курако, 22 в гор. Новокузнецке являются объектами муниципальной собственности, основанием для внесения в реестр является распоряжение Администрации Кемеровской области от 03.02.1995 г.

Ответчиком – КУМИ гор. Новокузнецка в суд предоставлены: список убежищ, находящихся в жилом секторе ( в том числе в доме 22 по пр. Курако в гор. Новокузнецке от 12.12.2006 года), справка Управления ГО и ЧС Администрации гор. Новокузнецка от 17.05.2005 г., из которой следует, что подвальное помещение по ул. Курако относится к защитным сооружениям 5 класса и согласно Приказа МЧС России № 583 от 15.02.2002 г. может быть использовано в хозяйственных целях без перепланировки помещений.

Однако из указанных выше представленных документов не представляется возможным идентифицировать объект (подвальное сооружение), о котором ведется речь в данном документе.

Кроме того, факт принадлежности спорных подвальных помещений по пр. Курако, 22 к защитным сооружениям, площадью 35 кв.м. и 22,7 кв.м. опровергается следующими документами:

Так, согласно предоставленному в дело уведомлению Федерального агентства по управлению Государственным имуществом от 10.09.2014 г., что в реестре федерального имущества отсутствуют сведения о защитном сооружении гражданской обороны, расположенном по адресу: гор. Новокузнецк, пр. Курако, 22.

Из ответа Главного Управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Кемеровской области от 29.09.2014 г. также следует, что по адресу: гор. Новокузнецк, пр. Курако, 22 отсутствует защитное сооружение гражданской обороны в журнале учета защитных сооружений гражданской обороны Кемеровской области.

Согласно акту обследования подвальных помещений МКД по пр. Курако, 22 в гор. Новокузнецке от 25.08.2014 г., комиссией в составе представителя ООО «Виктор УК», представителя собственников МКД

по пр. Курако, 22 проведен осмотр подвальных помещений многоквартирного дома по пр. Курако, 22. В результате осмотра установлено, что подвальное помещение, расположенное в подъезде № 1, общей площадью 35 кв.м. занимает ООО «Интерьер»; помещение оборудовано сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, подключенными к общедомовым сетям, обслуживаемым ООО «Виктор УК»; вход в подвальное помещение расположен в помещении 1-го этажа, принадлежащем ООО «Интерьер».

Подвальное помещение, расположенное в подъезде № 5, общей площадью 22,7 кв.м. занимает ООО «Сибремсервис»; помещение оборудовано сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, подключенными к общедомовым сетям, обслуживаемым ООО «Виктор УК»; вход в подвальное помещение осуществляется через подъезд № 5. Обогрев вышеуказанных подвальных помещений осуществляется от трубопроводов нижнего розлива отопления МКД № 22 по пр. Курако, приборы отопления отсутствуют.

Оценивая добытые по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что на момент постройки дома по пр. Курако, 22 в гор. Новокузнецке (1955 г.) и на дату приватизации первой квартиры, помещения подвала являлись, и в настоящее время являются, техническими, вспомогательного назначения по отношению к другим помещениям жилого дома, содержали и содержат инженерные коммуникации, оборудование, обслуживающие более одного помещения жилого дома, требовали и требуют постоянного открытого доступа для их эксплуатации и контроля, фактически использовались и используются в качестве общего имущества для нужд других, жилых и нежилых помещений в данном доме.

Суд также пришел к выводу о том, что поскольку данный многоквартирный дом по пр. Курако, 22 в гор. Новокузнецке с даты его постройки (1955 г.) и на момент приватизации первой квартиры в данном доме (1992 г.), т.е. на момент возникновения общей долевой собственности, не был передан в муниципальную собственность, то право собственности КУМИ как на дом в целом, так и на спорные подвальные помещения, не возникло.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 36 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица, сами по себе, не являются доказательствами права собственности или законного владения.

Выписки из реестра объектов муниципальной собственности гор. Новокузнецка по состоянию на 11.08.2014 г., в которых: за № 53108 значится нежилое помещение – часть подвала в доме по пр. Курако, 22 площадью 22,7 кв.м. и за № 131850 значится нежилое помещение – часть подвала в доме по пр. Курако, 22 площадью 35 кв.м., - не являются доказательствами права собственности или законного владения КУМИ гор. Новокузнецка на указанные объекты недвижимого имущества, поскольку первая квартира в доме по пр. Курако, 22 была приватизирована в сентябре 1992, то есть до передачи указанного жилого дома в муниципальную собственность (распоряжение Администрации гор. Новокузнецка № 78-р от 03.02.1995 г.), следовательно, правовые основания для внесения спорных помещений в реестр объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности гор. Новокузнецка отсутствовали.

При указанных выше обстоятельствах, суд находит требования истца обоснованным и подлежащими удовлетворению.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате госпошлины в размере 200 руб. Понесенные расходы в указанной сумме подтверждены чеком-ордером от 07.05.2014 г.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### Решил:

Признать общим имуществом собственников многоквартирного дома, подвальные помещения общей площадью 35 кв.м. и 22,7 кв.м., расположенные в доме № 22 по ул. Курако в гор. Новокузнецке.

Взыскать с Комитета по управлению муниципальным имуществом гор. Новокузнецка в пользу Матусевич Александры Федоровны госпошлину в размере 200 рублей.

Решение может быть обжаловано в Кемеровский областной суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение изготовлено 20 октября 2014 года

Судья-

(подпись)

О. В. Пышкина

КОПИЯ ВЕРНА

СУДЬЯ ПЫШКИНА О. В.

