

Решение от 20 августа 2020 г. по делу № А50-38964/2019

Арбитражный суд Пермского края (АС Пермского края)

/

Арбитражный суд Пермского края

Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Пермь

20.08.2020 года Дело № А50-38964/19

Резолютивная часть решения объявлена 13.08.2020 года.

Решение в полном объеме изготовлено 20.08.2020 года.

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Султановой Ю.Т., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Голошвили Д.З. рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению Товарищества собственников жилья "Макаренко, 19" (ОГРН 1165958072598, ИНН 5906139339, 614051 Пермский край город Пермь улица Макаренко дом 19)

к ответчикам акционерному обществу "СТРОЙПАНЕЛЬКОМПЛЕКТ"(ОГРН 1025900888419, ИНН 5904006358, 614064, Пермский край, город Пермь, улица Героев Хасана, 45, А), Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (ОГРН 1045900116162, ИНН 5902293114, 614990 Пермский край город Пермь улица Ленина 66/2)

о запрещении ответчикам совершать действия, направленные на внесение изменений, противоречащих положительному заключению 59-1-4-0118-12 в объект капитального строительства «Жилые дома с подземной автостоянкой по ул. Макаренко д. 19 в Мотовилихинском районе г. Перми»,

при участии:

от истца: не явились, извещены,

от ответчика акционерного общества "СТРОЙПАНЕЛЬКОМПЛЕКТ": Дудник Л.В., доверенность №082 от 27.12.2019, паспорт,

от ответчика Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

по Пермскому краю: Еловикова О.В., доверенность №262 от 19.12.2019, паспорт,

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников жилья "Макаренко, 19" (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к акционерному обществу "СТРОЙПАНЕЛЬКОМПЛЕКТ" (ОГРН 1025900888419, ИНН 5904006358, 614064, Пермский край, город Пермь, улица Героев Хасана, 45, А), Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (ОГРН 1045900116162, ИНН 5902293114, 614990 Пермский край город Пермь улица Ленина 66/2) (далее – ответчик) о запрещении совершать действия, направленные на внесение изменений, противоречащих положительному заключению в объект капитального строительства.

18.03.2020 от Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю поступил отзыв на исковое заявление.

Определениями суда предварительное судебное заседание отложено на срок до 30.04.2020, 08.06.2020.

В судебном заседании объявлен перерыв с 01.06.2020 до 08.06.2020.

Истец ходатайствует об изменении исковых требований, просит запретить ответчикам совершать действия, направленные на внесение изменений, противоречащих положительному заключению 59-1-4-0118-12 в объект капитального строительства «Жилые дома с подземной автостоянкой по ул. Макаренко д. 19 в Мотовилихинском районе г. Перми». Ходатайство рассмотрено и удовлетворено на основании ст. [49 АПК РФ](#).

08.06.2020 судом завершено предварительное судебное заседание, открыто судебное заседание в первой инстанции, о чем вынесено соответствующее определение (протоколно).

Определением суда от 08.06.2020 судебное разбирательство отложено на срок до 30.07.2020.

В судебном заседании объявлен перерыв с 30.07.2020 по 06.08.2020.

Протокольным определением суда судебное разбирательство отложено на срок до 13.08.2020.

Ответчиком (Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю) представлен отзыв на исковое заявление, просит в удовлетворении исковых требований отказать, указывает, что заявленное требование является несоответствующим закону.

Ответчиком (АО "СТРОЙПАНЕЛЬКОМПЛЕКТ") представлен отзыв на исковое заявление, просит в удовлетворении исковых требований отказать, указывает, право на помещение с кадастровым номером 59:01:4311741:7746 истцу не принадлежит, иных документов, подтверждающих право владения спорным объектом не представлено.

Истец указывает, что в соответствии с п. 3.2 положительного заключения государственной экспертизы 59-1-4-0118-12 по объекту капитального строительства «Жилые дома с подземной автостоянкой по ул. Макаренко, д. 19. в Мотовилихинском районе г. Перми» в проектируемом объекте размещена автостоянка для жителей проектируемых домов. По основным технико-экономическим показателям количество машиномест в автостоянке - 240.

В октябре 2019 застройщик АО «Стройпанелькомплект» направил в адрес ТСЖ Акт приемочной комиссии о завершении переустройства встроенного помещения № 59:01:4311741:7746 на согласование.

Исходя из содержания Акта, Заявитель делает вывод о том, АО «СПК» намерен внести значительные изменения в проект уже сданного объекта, а именно автопаркинга (по кадастровому номеру) по адресу г. Пермь, ул.Макаренко,д.19.

Исходя из ответа Министерства экономического развития РФ (Управление Росреестра по Пермскому краю) от 13.08.2019 № 394-3-29-31-13, застройщику - АО «Стройпанелькомплект» планируются изменения по вопросу постановки на государственный кадастровый учет машиномест и мест общего пользования в помещении автостоянки, являющемся частью здания (в том числе многоквартирного дома), либо в здании автостоянки, а также по вопросу принадлежности проходов и проездов помещения автостоянки.

По мнению истца, АО «Стройпанелькомплект» планирует выделить только 99 мест из положенных по законодательству РФ (п. 6.3 и 6.33 СНиП 2.07.01-89, а также Постановление администрации города Перми от 08.02.2011 №42) и указанных в положительном заключении государственной экспертизы от 05.04.2012 г № 59-1-4-0118-12 требуемое количество машиномест 238, расчет которых представлен в положительном заключении $400 \times 660 / 1000 \times 0,9 = 238$ машиномест.

Истец ссылается на то, что норма по соблюдению предоставления машиномест будет нарушена.

Истец указывает, что изменение параметров встроенных нежилых помещений до значений не соответствующих параметрам проекта и положительного заключения, приведет к нарушению выше указанных требований по обеспеченности парковочными местами, а также изменит состав встроенных нежилых помещений, относящихся к общедомовой собственности, что приведет к увеличению расходов по содержанию имущества ТСЖ.

Ответчик (АО «СПК») является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 59:01:4311741:7746, площадью 9 675, 7 кв.м., расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Макаренко, 19, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 06.10.2015 и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

В Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) содержатся следующие сведения об указанных многоквартирном доме и помещении автостоянки:

1) Здание, площадь 39751.2 кв.м, количество этажей (в том числе подземных) - 21, количество подземных этажей - 2, назначение здания: многоквартирный дом, наименование здания: жилые дома с подземной автостоянкой, год ввода в эксплуатацию - 2014, кадастровый номер 59:01:4311741:7673, адрес: Пермский край, г. Пермь, Мотовшихинский район, ул. Макаренко, д. 19, дата постановки на государственный кадастровый учет - 17.04.2015.

2) Помещение, площадь 9675.7 кв.м, наименование помещения: помещение, назначение помещения: нежилое, описание местоположения в здании (уровень 1 -подземный этаж, номер на поэтажном плане 1-29; уровень 2 - цокольный этаж, номер на поэтажном плане 104-107, уровень 3 - цокольный этаж, номер на поэтажном плане 108-111, уровень 4 - цокольный этаж, номер на поэтажном плане 112-115, уровень 5 - подземный этаж, номер на поэтажном плане 1-7,9-28, кадастровый номер 59:01:4311741:7746, адрес: Пермский край, г. Пермь, Мотовшихинский район, ул. Макаренко, д. 19, дата постановки на государственный кадастровый учет - 17.04.2015.

03.09.2019 на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2014 № 74/2012, договора купли-продажи доли в праве собственности на нежилое помещение от 06.05.2019, удостоверенного 06.05.2019 нотариусом Пермского городского нотариального округа Вечтомовой Е.П., реестровый № 59/131-н/59-2019-1-1722, договора купли-продажи доли в праве собственности на нежилое помещение от 06.05.2019, удостоверенного 06.05.2019 нотариусом Пермского городского нотариального округа Вечтомовой Е.П., реестровый № 59/131-н/59-2019-1-1724, договора купли-продажи доли в праве собственности на нежилое помещение от 06.05.2019, удостоверенного 06.05.2019 нотариусом Пермского городского нотариального округа Вечтомовой Е.П., реестровый № 59/131-н/59-2019-1-1726, договора купли-продажи доли в праве собственности на нежилое помещение от 06.05.2019, удостоверенного 06.05.2019 нотариусом Пермского городского нотариального округа Вечтомовой Е.П., реестровый № 59/131-н/59-2019-1-1720, договора купли-продажи доли в праве собственности на нежилое помещение от 28.08.2019, удостоверенного 28.08.2019 нотариусом Пермского городского нотариального округа Вечтомовой Е.П., реестровый № 59/131-н/59-2019-2-1161, в отношении данного помещения внесена запись о государственной регистрации права собственности АО "СтройПанельКомплект".

Государственный кадастровый учет многоквартирного дома и помещения автостоянки осуществлен на основании технического плана от 16.03.2015, в составе которого, имелась проектная документация, подготовленная ООО «Стройинвест». Согласно данной документации подземная автостоянка включает 238 машино-мест. Аналогичные сведения содержатся в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2014 № 74/2012.

18.07.2019 в Управление поступило обращение АО "СтройПанельКомплект" (№ 394-з) по вопросу постановки на государственный кадастровый учет машиномест и мест общего пользования в помещении автостоянки, являющимся частью здания (в том числе многоквартирного дома), либо в здании автостоянки, а также по вопросу принадлежности проходов и проездов помещения автостоянки, при этом, какие-либо сведения о конкретном многоквартирном доме (с указанием его адреса, кадастрового номера и т.п.) в данном обращении отсутствовали.

13.08.2019 на данное обращение Управлением подготовлен ответ (письмо от 13.08.2019 № 394-3-29-31-13), содержащий соответствующие разъяснения положений действующего законодательства по поставленному вопросу.

19.11.2019 от АО "СтройПанельКомплект" поступало заявление о государственном кадастровом учете 13-и помещений и 205-и машиномест, образовавшихся из спорного помещения автостоянки. К данному заявлению был приложен технический план от 23.10.2019, в составе которого имелись, в числе прочего, проектная документация от 25.12.2018 № 013/02-07/2018-АС, акт приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме от 11.11.2019 № 104, распоряжение главы Администрации Мотовилихинского района города Перми от 03.10.2019 № 059-36-01-05-317 «О согласовании перепланировки и переустройства нежилого помещения по ул. Макаренко, д. 19», решение о согласовании перепланировки и переустройства нежилого помещения по ул. Макаренко, д. 19 Администрации Мотовилихинского района города Перми от 03.10.2019 № 126-рш.

Акт приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме от 11.11.2019 № 104, распоряжение главы Администрации Мотовилихинского района города Перми от 03.10.2019 № 059-36-01-05-317 «О согласовании перепланировки и переустройства нежилого помещения по ул. Макаренко, д. 19», решение о согласовании перепланировки и переустройства нежилого помещения по ул. Макаренко, д. 19 Администрации Мотовилихинского района города Перми от 03.10.2019 № 126-рш также поступили от уполномоченного органа самоуправления на запрос государственного регистратора, направленный в рамках осуществления правовой экспертизы документов.

06.12.2019 по результатам правовой экспертизы документов государственным регистратором в соответствии с ч. 1, ч. 2 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон № 218-ФЗ) было вынесено решение о приостановлении государственной регистрации прав сроком не более чем, на 3 месяца.

06.03.2020, в связи с истечением срока приостановления и неустранением причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета, на основании ст. 27 Закона № 218-ФЗ было вынесено решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета.

11.11.2019 от Назаровой К.В. поступило обращение (№ 2697-ж), содержащее просьбу не осуществлять учетно-регистрационные действия в отношении спорной автопарковки, в связи с чем, также в установленный законом срок Управлением 10.12.2019 был подготовлен ответ (письмо от 10.12.2019 № 2697-Ж-29-31-13) о разъяснении действующего законодательства с выводом о невозможности удовлетворения указанной просьбы Назаровой К.В.

21 января 2020 г. Инспекцией государственного жилищного надзора Пермского края была проведена проверка на предмет законности действий Ответчика по выделу машиномест по жалобе собственника жилого помещения Назаровой К.В., которая также обращалась в Управление Росреестра по Пермскому краю с требованием не осуществлять регистрационные действия.

14.04.2020 письмом № ЮРД-13339-СПК Ответчик| обратился в ИГЖН с запросом о предоставлении результата проверки. Согласно письму ИГЖН от 13.05.2020 № СЭД-45-04-08-исх-194 нарушений в действиях Ответчика не выявлено.

Ссылаясь на противоправное поведение ответчиков, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно ст. [1](#) Закона № 218-ФЗ зарегистрированное в ЕГРН право может быть оспорено только в судебном порядке.

В п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Совместное Постановление), принятого с учетом положений ст. [2](#) Закона № 122-ФЗ, указано, что поскольку при оспаривании зарегистрированного права суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства. При этом оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав (в настоящее время - ЕГРН). В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Согласно п. 53 Совместного Постановления, ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение.

По смыслу статьи [12 ГК РФ](#) и части 1 статьи [4](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо - лицо, чьи права или законные интересы нарушены или оспариваются, должно избрать такой способ защиты нарушенного права, который предусмотрен законом для конкретного вида правоотношений и который позволит в действительности восстановить нарушенное право.

Способы защиты гражданских прав направлены на обеспечение защиты прав и свобод и восстановление нарушенных прав, что следует, в том числе, из определений Конституционного Суда Российской Федерации от 27.05.2010 № 732-0-0, от 15.07.2010 № 948-0-0, от 23.09.2010 № 1179-0-0, от 25.09.2014 № 2258-0.

Согласно ст. [209 ГК РФ](#) собственнику, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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.

В соответствии с п. 2 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, в том числе помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 2 ст. [36 ЖК РФ](#)).

В силу ч. 1 ст. [19](#) Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон № 214-ФЗ) документом, содержащим информацию о застройщике и проекте строительства и определяющим объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, является проектная декларация. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

Согласно ч. 1 ст. [21](#) Закона № 214-ФЗ, информацию о проекте строительства многоквартирного дома, содержащаяся в проектной декларации, включает, в том числе, информацию о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади).

Доводы истца судом отклоняются на основании несоответствия их закону, кроме того, согласно, Свидетельству о государственной регистрации права от 06.10.2015 и Выписке от 03.09.2019, право на спорное помещение с кадастровым номером 59:01:4311741:7746 истцу не принадлежит, в опровержение данного факта истцом документы не представлены.

Оценив и исследовав представленные доказательства в порядке статей [68](#), [71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу достаточности правовых оснований для отказа в удовлетворении иска, поскольку установил, что собственником спорного помещения является ответчик.

Истец при обращении с иском в арбитражный суд оплатил государственную пошлину в сумме 6000 руб.

При отказе в удовлетворении иска расходы по уплате государственной пошлины относятся на истца на основании статьи [110 АПК РФ](#).

Руководствуясь статьями [110](#), [167-170](#), [176](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Пермского края

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Пермского края.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на Интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда www.17aas.arbitr.ru.

Судья Ю.Т. Султанова

Истцы:

ТСЖ "Макаренко, 19"

Ответчики:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю
АО "СТРОЙПАНЕЛЬКОМПЛЕКТ"