Дело № 2-506\11 01 декабря 2011 года

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Выборгский районный суд г. Санкт-Петербурга в составе:
Председательствующего судьи Павловой М.А.
При секретаре Канищевой О.В.
С участием адвоката Низамова В.Ю.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Аксенова Сергея Владимировича к Обществу с ограниченной ответственностью финансово –промышленная группа « РОССТРО»,Барабаш Софии Ильиничне и Дорофеевой Елене Александровне о признании сделок недействительными и применении последствий недействительности

У С Т А Н О В И Л :

26.01.2004 года между истцом Аксеновым Сергеем Владимировичем с одной стороны и ЦК ИС ФПГ « РОССТРО»-ОАО « РОССТРО»\застройщик\ с другой стороны был заключен договор № ИС\04-017 об инвестировании долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург,район Шувалово-Озерки,квартал 33-а,корпус 21\1 пуск\.По указанному договору долевого участия Аксенов С.В. получил в собственность трехкомнатную квартиру,расположенную по адресу: г. Санкт-Петербург,Северный пр. 4-1-38.Право собственности за истцом на данную квартиру было зарегистрировано ГУ ФРС по СПб и ЛО 13.04.2010 года,запись регистрации № 78-78-01\0058\2010-169\том 1,л.д.24\.
Согласно п.3.5 вышеуказанного договора долевого участия по окончании строительства дома места общего пользования,лестницы,лифтовые и приквартирные холлы,помещения,непосредственно используемые для обеспечения нормальной эксплуатации дома,и оборудование, в них расположенное\лифтовое,сантехническое,электротехническое и др.\ становятся общей долевой собственностью собственников квартир и иных нежилых помещений дома.
25.02.2010 года на собрании членов ТСЖ « Северное сияние» где расположена квартира истца, Аксенову С.В. стало известно,что на стадии сдачи готового дома в эксплуатацию общедомовые помещения\консьержные\,где было смонтировано специальное оборудование и где согласно проекту должен быть организован круглосуточный контроль за инженерно-техническим состоянием дома,охраной и пожарной

сигнализацией,было продано 31.08.2009 года Застройщиком\ответчиком по данному делу\ под коммерческие цели физическому лицу Дорофеевой Е.А. нежилое помещение № 12-Н и по второму договору от 31.08.2008 года под коммерческие цели физическому лицу Барабаш С.И. нежилое помещение № 8-Н,расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург,
Северный пр. дом 4,корпус 1,литер А .
В настоящее время за Дорофеевой Е.А. и Барабаш С.И. зарегистрировано право собственности на указанные нежилые помещения.
Истец полагает,что продажа указанных нежилых помещений застройщиком ответчикам Барабаш С.И. и Дорофеевой Е.А. нарушает его права,как собственника квартиры,расположенной в доме ТСЖ « Северное сияние» по адресу: г. Спб,Северный пр. дом 4,корпус 1,литер А,так как в указанных нежилых помещениях расположено оборудование,которое обслуживает более одного жилого и \или\нежилого помещения в данном многоквартирном доме.
Аксенов С.В. обратился в суд с иском к ООО ФПГ « РОССТРО» ,Дорофеевой Е.А. и Барабаш С.И. в котором просит применить последствия недействительности к договорам купли-продажи нежилых помещений 8-Н и 12-Н,заключенными между ответчиками 31.08.2009 года,отменить государственную регистрацию права собственности Барабаш С.И. и Дорофеевой Е.А. на указанные нежилые помещения,возвратить данные нежилые помещения в общую долевую собственность жильцов многоквартирного дома.

Истец Аксенов С.В. в судебное заседание направил своего представителя Прохорова К.А.,действующего на основании доверенности,который исковые требования своего доверителя поддержал,просил удовлетворить в полном объеме.

Ответчик –ООО ФПГ « РОССТРО» Дивногорцева И.Ф.,действующаяна основании доверенности от 02.06.2011 года в судебное заседание явилась,против иска возражала.

Ответчица Дорофеева Е.А. направила в судебное заседание своего представителя Дорофеева П.В.,действующего на основании доверенности от 07.12.2010 года,который против иска возражал.

Ответчица Барабаш С.И. направила в судебное заседание своего представителя Низамова В.Ю.,действующего на основании доверенности и ордера,который против удовлетворения иска возражал.

3-е лицо-ТСЖ « Северное сияние» направило в суд председателя ТСЖ Мельникову Н.М.,которая исковые требования Аксенова С.В. просила удовлетворить,пояснила,что в спорных нежилых помещениях находится противопожарное оборудование,к которому должен быть доступ круглосуточно.

3-е лицо-ПИБ Выборгского района о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом,в суд своего представителя не направило,возражений по иску не представило.

3-е лицо-ОАО НИИ и ПИ по Жилищно-Гражданскому Строительству « ЛЕННИИПРОЕКТ» о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом,в суд своего представителя не направили,просили рассмотреть дело в их отсутствие.

Суд,выслушав участников судебного разбирательства,исследовав материалы дела находит исковые требования Аксенова С.В. обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям:

Истец Аксенов С.В. считает,что спорные нежилые помещения 8-Н и 12-Н являются общей собственностью собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 4,корпус 1,литер А по Северному пр. в г. Санкт-Петербурге.

Суд полагает,что имеются основания для отнесения данных нежилых помещений к общему имуществу собственников помещений в указанном многоквартирном доме :

П.1 ст.36 ЖК РФ устанавливает перечень имущества,которое может входить в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме,которые утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 детализируют данный перечень более подробно.:

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ,ст. 290 ГК РФ,п. 2 Правил 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,элеватроные узлы и другое инженерное оборудование\.

Правилами установлено,что в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения до первого отключающего устройства,внутридомовая система электроснабжения до индивидуальных,общих\квартирных\приборов учета электрической энергии,а также другого электрического оборудования,расположенного на этих сетях.

Возможность отнесения помещений к общему имуществу многоквартирного дома или признаниня их самостоятельными объектами гражданского оборота должна связываться с назначением этих помещений-предназначены ли эти

помещения для обслуживания,использования или доступа к нежилым помещениям и связаны ли они с последним назначением и следуют ли их судьбе.

Таким образом в соответствии со ст. 36 ЖК РФ определяющим критерием для отнесения того или иного помещения к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома является не наличие в нем инженерных коммуникаций,а предназначениемем данного помещения для обслуживания таких коммуникаций.Непосредственно само помещение должно быть предназначено исключительно для обслуживания более одного помещения в данном доме,использования и доступа к нежилым и жилым помещениям многоквартирного дома.Одно лишь наличие в таком помещении общих коммуникаций многоквартирного дома не видетельствует о его предназначенности для обслуживания дома.

В подтверждение обоснованности своего иска Аксенов С.В. просил суд назначить строительно-техническую экспертизу.

Согласно заключениям эксперта Пряничникова В.Ю. от 09.09.2011 года бюро независимой экспертизы « Версия» в помещениях 8-Н и 12-Н в каждом из них,расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург,Северный пр. д. 4,корп. 1,лит.А имеется оборудование обслуживающее более одного помещения жилого дома.Данным оборудованием является базовый блок автоматической противопожарной защиты \АППЗ\ « Нефрит» и блок переговорно-звукового устройства \ПЗУ\.

Возможности переноса данного оборудования нет,в связи:

-с отсутствием помещения подходящего по требованиям для данного оборудования;

-не соразмеряемым затратам на внесение изменений в инженерное обеспечение дома,перепроектирование,испытания и комплексные опробования систем\том 1 ,л.д.164-174,том 2 л.д.114-125\.

В судебном заседании эксперт Пряничников В.Ю. подтвердил свое заключение и пояснил,что затраты по переносу указанного оборудования несоизмеримы со стоимостью указанных нежилых помещений,т.е. они значительно больше,кроме того в указанном доме не имеется помещений куда бы могло быть перенесено данное оборудование.Указанные нежилые помещения 8-Н и 12-Н по своим техническим характеристикам и расположению могут использоваться как помещения для дежурного по подъезду\консьержа\-п.5.1.5,которое согласно п.5.1.2 СП31-107-2004 в многоквартирных жилых зданиях должно быть предусмотрено.

У суда нет оснований не доверять указанным заключениям эксперта,так как они мотивированы,не противоречат другим доказательствам,имеющимся в материалах дела,эксперт предупреждался об уголовной ответственности.

Председатель ТСЖ « Северное сияние» Мельникова Н.Л.пояснила суду,что в доме ТСЖ имеется три секции,в каждой из которых на 1-м этаже должны располагаться консьержные,такими помещениями в каждой из секций являются помещения 8-Н,12-Н,которые принадлежат ответчицам Барабаш и Дорофеевой и помещение 3-Н,собственником которого являются несколько собственников дома 4,корпус 1 по Северному пр. В настоящее время ТСЖ «

Северное сияние» арендует помещение 3-Н где находится диспетчер ТСЖ « Северное сияние»,но ни диспетчер,ни члены правления ТСЖ,ни обслуживающая организация не имеет доступа к блокам АППЗ « Нефрит» и ПЗУ,расположенным в помещениях 8-Н и 12-Н,указанное оборудование отключено.На блоки АППЗ,расположенные в этих нежилых помещениях поступают сигналы о возгораниях со всех квартир.

Исходя из вышеизложенного суд приходит к выводу о том,что спорные нежилые помещения №№ 8-Н и 12-Н должны быть признаны общедомовым имуществом ,изъяты из пользования Дорофеевой Е.А. и Барабаш С.И. и переданы в общее пользование собственников многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург,Северный пр. дом 4,корпус 1,литер А.

ООО ФПГ « РОССТРО» должно выплатить Барабаш С.И. и Дорофеевой Е.А.денежные средства,уплаченные ими по договорам купли-продажи указанных нежилых помещений.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне в пользу которой состоялось решение суда должны быть возмещены ,понесенные ею расходы в связи с рассмотрение дела.

Суд полагает,что с ООО ФПГ « РОССТРО» в пользу Аксенова С.В. следует взыскать понесенные им расходы на оплату строительно-технической экспертизы в размере 28 000 рублей.

Кроме того,с ООО « ФПГ « РОССТРО» в пользу истца по основаниям ст. 100 ГПК РФ должны быть взысканы,понесенные им расходы на оплату услуг представителя в размере 60 000 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 167,194-198 ГПК РФ суд

Р Е Ш И Л :

Применить последствия недействительности к договору купли-продажи нежилого помещения 8-Н площадью 15,3 кв.м.,расположенного на 1 этаже жилого 14-ти этажного дома 2007 года постройки,расположенного по адресу:г. Санкт-Петербург,Северный пр. дом 4,корпус 1,литер А,кадастровый номер: 78:36:5533А:0:37:5,заключенного 31 августа 2009 года между ЦК ИС ФПГ « РОССТРО»-ОАО « РОССТРО» и Барабаш Софией Ильиничной.

Отменить государственную регистрацию права собственности Барабаш Софии Ильиничны 14.01.1951 года рождения на нежилое помещение 8-Н площадью 15,3 кв.м.,расположенное на 1 этаже жилого 14-ти этажного дома по адресу: г. Санкт-Петербург,Северный пр. дом 4,корпус 1,литер А,произведенную ГУ ФРС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

Возвратить нежилое помещение 8-Н площадью 15,3 кв.м.,расположенное на 1 этаже жилого 14-ти этажного дома,расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,Северный пр. дом 4,корпус 1,литер А в общую долевую

собственность жильцов многоквартирного дома № 4,корпус 1,литер А по Северному пр. в г. Санкт-Петербурге.

Взыскать с ООО ФПГ « РОССТРО» в пользу Барабаш Софии Ильиничны 1 530 000\один миллион пятьсот тридцать тысяч\ рублей,полученные по сделке купли-продажи от 31.08.2009 года нежилого помещения 8-Н,расположенного на 1-м этаже в доме 4,корпус 1,литер А по Северному пр. в г. Санкт-Петербурге.

Применить последствия недействительности к договору купли-продажи нежилого помещения 12-Н площадью 17,5 кв.м.,расположенного на 1-м этаже жилого 14-ти этажного дома 2007 года постройки,расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,Северный пр. дом 4,корпус 1,литер 1,кадастровый номер 78:36:5533А:0:37:6,заключенного 31.08.2009 года между ЦК ИС ФПГ « РОССТРО»-ОАО»РОССТРО» и Дорофеевой Еленой Александровной.

Отменить государственную регистрацию права собственности Дорофеевой Елены Александровны 29.10.1972 года рождения на нежилое помещение 12-Н площадью 17,5 кв.м.,расположенное на 1 этаже жилого 14-ти этажного дома по адресу: г. Санкт-Петербург,Северный пр. дом 4,корпус 1,литер А,произведенную ГУ ФРС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 19.10.2009 года № 78-78-01\0546\2009-520.

Возвратить нежилое помещение 12-Н площадью 17,5 кв.м.,расположенное на 1 этаже жилого 14-ти этажного дома по адресу: г. Санкт-Петербург,Северный пр. дом 4,корпус 1,литер А в общую долевую собственность жильцов многоквартирного дома № 4,корпус 1,литер А по Северному пр. в г. Санкт-Петербурге.

Взыскать с ООО ФГП « РОССТРО» в пользу Дорофеевой Елены Александровны 1 925 000\один миллион девятьсот двадцать пять тысяч\ рублей,полученные по договору купли-продажи нежилого помещения 12-Н,расположенного на 1-м этаже в доме 4,корпус 1,литер А по Северному пр. в г. Санкт-Петербурге.

Отменить государственную регистрацию права собственности ЦК ИС ФПГ « Росстро»-ОАО « Росстро» на нежилое помещение 8-Н площадью 15,3 кв.м.,расположенное на 1-м этаже жилого 14-ти этажного дома по адресу:Санкт-Петербург,Северный пр. д. 4,корп. 1,литер А,произведенную ГУ ФРС по СПб и ЛО 24.07.2009 года,запись регистрации № 78-78-01\0265\2009-669 и на нежилое помещение 12-Н площадью 17,5 кв.м.,расположенное на 1-м этаже жилого 14-ти этажного дома по адресу: г. Санкт-Петербург,Северный пр. д. 4,корп. 1,литер А,произведенную ГУ ФРС по СПб и ЛО 24.07.2009 года,запись регистрации 78-78-01\0265\2009-684..

Взыскать с ООО ФПГ « РОССТРО» в пользу Аксенова Сергея Владимировича,понесенные им расходы по проведению экспертиз в размере 28 000 рублей и расходы на оплату услуг представителя в размере 60 000 рублей,а всего взыскать 88 000\восемьдесят восемь тысяч\ рублей.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение 10 дней.

Судья- М.А.Павлова



