

КОПИЯ

Производство №2-836/2022
(уникальный идентификатор дела
91RS0024-01-2021-006920-25)

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

31 октября 2022 года

г. Ялта

Ялтинский городской суд Республики Крым в составе председательствующего судьи Дацюка В.П., при секретаре Козак К.В.,

с участием представителя истца Смирнова Р.Н., представителя ответчика Цховребова А.Х. Цховребова М.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Товарищества собственников жилья «Золотая Осень – ИР» к Цховребову Алану Харитоновичу, Цховребовой Алине Вячеславовне, Цховребовой Анжелике Вячеславовне о признании договора купли-продажи частично недействительным, признании права общей долевой собственности, истребовании имущества из чужого незаконного владения, прекращении права собственности,

третьи лица: администрация города Ялты Республики Крым, Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, нотариус Ялтинского городского нотариального округа Республики Крым Шедько Любовь Константиновна, Публичное акционерное общество Банк «ВВБ» в лице Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», финансовый управляющий Чебышев Сергей Александрович, Тадеева Майя Павловна, Авсарагова Галина Васильевна, Межрайонное отделение судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Крым, отделение судебных приставов по городу Ялте Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Крым, Управление Федеральной службы судебных приставов по Республике Крым,

УСТАНОВИЛ:

Истец, действуя через своего представителя, обратился в Ялтинский городской суд Республики Крым с настоящим исковым заявлением, в котором, уточнив иски требования, окончательно просил признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.01.2017, заключенный между Цховребовой Анжеликой Вячеславовной, Цховребовой Алиной Вячеславовной и Цховребовым Аланом Харитоновичем, в части отчуждения лестничных клеток № III, VII, VIII, X, лестниц а2, входящих в состав недвижимого имущества с кадастровым номером 90:25:010113:529, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1 А; признать право общей долевой собственности жильцов многоквартирного дома по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1А на лестничные клетки № III, VII, VIII, X, лестницы а2, входящие в состав недвижимого имущества с кадастровым номером 90:25:010113:529, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, дом 1 А, истребовав их из собственности Цховребова Алана Харитоновича; прекратить право собственности Цховребова Алана Харитоновича на лестничные клетки № III, VII, VIII, X, лестницы а2, входящие в состав недвижимого имущества с кадастровым номером 90:25:010113:529, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1А, и исключить регистрационную запись о его праве собственности на вышеуказанный объект из Единого государственного реестра недвижимости.

Требования мотивированы тем, что Цховребовой Анжелике Вячеславовне и Цховребовой Алине Вячеславовне на праве общей долевой собственности принадлежало недвижимое имущество - нежилые помещения площадью 579,5 кв.м, расположенные по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1А, кадастровый номер 90:25:010113:529. В дальнейшем ими вышеуказанное имущество было продано Цховребову Алану Харитоновичу на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 30.01.2017г., реестровый номер 1-51, удостоверенного нотариусом Ялтинского городского нотариального округа Шедько Л.К. Однако же, в состав недвижимого имущества площадью 579,5 кв.м с кадастровым номером 90:25:010113:529, находящегося в частной собственности физических лиц - ответчиков (далее - спорное имущество), входят и помещения первого и второго этажа : лестничные клетки №III, лестницы № VII, лестница лит. а2, лестничные марши № VIII, X, площадь которых согласно инвентаризационной ведомости составляет 50 кв.м., предназначенные для обслуживания более чем одного помещения многоквартирного дома, а потому в силу норм статьи 36 ЖК РФ

относящиеся к общему имуществу совладельцев помещений многоквартирного жилого дома, в котором они находятся по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1-А.

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержал, просил удовлетворить по изложенным основаниям. Дополнительно пояснил, что на сложившиеся отношения срок исковой давности не распространяется, поскольку по своей сути требования сводятся к устранению препятствий в пользовании, имущество не было из владения.

Представитель ответчика Цховребов А.Х. не возражал против удовлетворения исковых требований, поскольку спорные объекты действительно относятся к общему имуществу. Пояснил, что его доверителем о пропуске срока исковой давности не заявляется. Также пояснил, что даже без указанных помещений общего пользования сделка его доверителем была бы заключена.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, заблаговременно.

Нотариус Шедько Л.К., финансовый управляющий Чебышев С.А. в письменных заявлениях просили рассмотреть дело в их отсутствие.

Ранее третьи лица Публичное акционерное общество Банк «ВВБ» в лице Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», финансовый управляющий Чебышев Сергей Александрович заявляли о пропуске срока исковой давности на обращение с настоящим иском в суд.

Под надлежащим извещением судом принимается возвращение почтовой корреспонденции за истечением срока хранения, вручение извещения представителю стороны, извещение в том числе и посредством СМС-информирования о дате и времени рассмотрения дела в соответствии с предоставленными согласиями, равно как и размещение информации о дате и месте рассмотрения дела на официальном сайте Ялтинского городского суда Республики Крым в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.ст. 113, 117 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) суд считает возможным рассмотреть данное дело в отсутствие лиц, не явившихся в судебное заседание, извещенных надлежащим образом и заблаговременно.

Выслушав лиц, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы настоящего гражданского дела и представленные доказательства, оценив эти доказательства с учетом требований закона об их допустимости, относимости и достоверности как в отдельности, так и их взаимной связи в совокупности, а установленные судом обстоятельства с учетом характера правоотношений сторон и их значимости для правильного разрешения спора, суд приходит к следующему.

Судом установлено и следует из материалов дела, что Цховребов А.Х. является собственником нежилых помещений площадью 579,5 кв.м., расположенных по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, кадастровый номер 90:25:010113:529.

Право собственности зарегистрировано 03 февраля 2017 года.

Право собственности на указанные помещения у Цховребов А.Х. возникло на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 13 января 2017 года, заключенного между Цховребовой Анжеликой Вячеславовной, Цховребовой Алиной Вячеславовной в лице представителя и Цховребовым Аланом Харитоновичем в лице представителя, удостоверенного нотариусом Ялтинского городского нотариального округа Республики Крым Шедько Л.К., реестровый номер 1-51.

Согласно п. 1 договора отчуждению подлежали нежилые помещения, находящиеся по адресу: Республика Крым, город Ялта, улица Яна Булевского, дом № 1а (один а), общей площадью 579,5 кв.м. Описание объекта: помещения первого этажа с №1-1 по №1-9, с №1-11 по №1-20, лестничные клетки №III, №VII, лестницы лит. а2, общей площадью 261,2 кв.м., помещении второго этажа с №2-1 по №2-13, лестницы №VIII, №X, балкон лит. а3, общей площадью 318,3 кв.м.

Как установлено судом и следует из материалов дела, подтверждается сторонами, истец Товарищество собственников жилья «Золотая Осень-ИР», ОГРН 1149102057653, является управляющей компанией многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а.

Истец, полагая, что по договору от 13 января 2017 года произошло отчуждение общего имущества совладельцев названного выше многоквартирного жилого дома (в части отчуждения лестничной клетки III, лестничной клетки VII, лестничной клетки VIII, лестничной клетки X, лестницы а2) обратился в суд с настоящим исковым заявлением.

Согласно ст. 153 Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Пунктом 3 ст. 154 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами (п.1ст.160 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 1 ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). В силу п. 2 данной статьи требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлечла неблагоприятные для него последствия.

В соответствии со ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Пунктом 1 ст. 420, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации также установлено, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

В соответствии с положениями ч.1 ст.422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно ч.1 ст.454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно положений статьи 289 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 290 Кодекса).

В силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В силу ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) 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);

2) 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;

3) 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;

4) 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ).

Состав общего имущества в многоквартирном доме также определен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, в соответствии с которыми в состав общего имущества включены помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), 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); крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в определении № 489-О-О от 19 мая 2009 года, по смыслу оспариваемых законоположений пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено только имущество, отвечающее закрепленным в этих законоположениях юридическим признакам: во-первых, это нежилые помещения, которые не являются частями квартир и которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме (речь идет, в частности, о таких помещениях, как лестничные площадки, лифты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование), во-вторых, это крыши и ограждающие конструкции, в-третьих, это находящееся в данном доме оборудование - механическое, электрическое, санитарно-техническое, расположенное как за пределами, так и внутри помещений.

При этом, 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 Гражданского кодекса 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 13.08.2006г. № 491), использовать сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 3).

При этом, из анализа положений статей 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома принадлежит собственникам квартир в силу прямого указания закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав.

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

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В силу части 1 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Пунктом 2 статьи 23 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлено правило о проведении одновременной государственной регистрации права на помещение в многоквартирном доме и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Согласно положениям Жилищного кодекса РФ, Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», а также исходя из разъяснений, изложенных в пунктах 66, 67 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», земельный участок, сформированный и поставленный на кадастровый учет, находится у собственников помещений на праве общей долевой собственности с момента государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства.

Земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Согласно пункту 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Указанные положения согласуются с положениями материального права Украины, регулировавшего спорные правоотношения до 18 марта 2014 года.

Так, согласно части 2 статьи 382 Гражданского кодекса Украины, собственникам квартиры в двух или многоквартирном жилом доме принадлежат на праве общей совместной собственности помещения общего пользования, опорные конструкции дома, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование за пределами либо внутри квартиры, которое обслуживает более одной квартиры, а также сооружения, строения, которые предназначены для обеспечения потребностей всех собственников квартир, а также собственников нежилых помещений, которые расположены в жилом доме.

В соответствии со статьей 19 Закона Украины «Об объединении собственников многоквартирного дома» в состав общего имущества многоквартирного дома входит неделимое и делимое имущество. Неделимое имущество находится в общей совместной собственности собственников многоквартирного дома; общее имущество - в общей долевой собственности. Собственники помещений владеют, пользуются и в установленных этим законом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом. При отчуждении помещений в жилом доме право на долю неделимого имущества подлежит отчуждению вместе с помещением без выдела доли в натуре. Объекты права общей собственности на имущество могут быть переданы в пользование физического или юридического лица или группы лиц в случае, если это не связано с нарушением прав и интересов иных собственников неделимого и общего имущества, которые охраняются законом.

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 64 право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно пункту 9 указанного Постановления Пленума в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Определением суда от 03 марта 2022 года по настоящему гражданскому делу назначено проведение судебной строительно-технической экспертизы, проведение которой поручено экспертам Автономной некоммерческой организации «Экспертная специализированная организация «Региональный центр экспертизы по Республике Крым».

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1. Каковы технические характеристики и функциональное назначение помещений лестничных клеток №III, VII, VIII, X, лестниц а2 многоквартирного жилого по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, согласно материалам инвентаризационного учета, фактическому использованию? Являются ли спорные помещения частями квартир, иных обособленных помещений и предназначены ли они для обслуживания более одного помещения в данном доме?

Согласно заключению эксперта от 18 мая 2022 года №041/035-2022 помещения лестничных клеток №III, VII, VIII, X многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, согласно материалам инвентаризационного учета, являются лестничными клетками.

Функциональное назначение помещений лестничных клеток №№III, VII, VIII, X (пространство внутри здания многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а) - размещение лестниц для осуществления перемещения по ступеням лестницы между помещениями первого и второго этажа.

По фактическому использованию лестничные клетки №№III, VII, VIII, X используются для размещения лестниц для осуществления перемещения по ступеням лестницы между помещениями первого и второго этажа.

При этом помещения лестничных клеток №№VII, X так же использовались, как помещения для размещения торгового объекта для продажи товаров и оказания услуг покупателям. В помещениях лестничных клеток размещены предметы торгового оборудования (стеллажи, шкафы).

Спорные помещения (помещения лестничных клеток №№III, VII, VIII, X) многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, не являются частями квартир и иных обособленных помещений.

Согласно материалам инвентаризационного учета, лестница «а2» является лестницей. Функциональное назначение лестницы «а2» - организация подъема и спуска по ступеням на первый этаж здания многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а с придомовой территории.

По фактическому использованию лестница «а2» так же используются для организации подъема и спуска по ступеням на первый этаж здания многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а с придомовой территории.

Технические характеристики помещений лестничных клеток №№III, VII, VIII, X и лестницы «а2» приведены в таблице.

Номер помещения	Наименование Помещения	Площадь Помещения
III	лестничная клетка	26,9 кв.м
VII	лестничная клетка	20,1 кв.м
VIII	лестничная клетка	21,4 кв.м
X	лестничная клетка	21,1 кв.м
a2	Лестница	ширина 6,53 м

Помещения лестничных клеток №№III, VII, VIII, X и лестницы «a2» многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Согласно ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

Оценив экспертное заключение, суд не усматривает оснований сомневаться в его достоверности, поскольку оно проведено с использованием необходимых законодательных актов, стандартов и правил экспертной деятельности, нормативной документации.

Выводы эксперта изложены последовательно, полно, содержат исчерпывающие ответы на поставленные судом вопросы, неясностей и противоречий не содержат, основаны на анализе и сопоставлении всех материалов дела, представленных на экспертизу, согласуются с имеющимися в деле документами.

Судом учитывается, что экспертиза проведена компетентным экспертом, имеющим соответствующие стаж работы и образование, необходимые для производства данного вида работ. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Таким образом достоверно установлено в судебном заседании, что спорные помещения лестничных клеток №III, VII, VIII, X, лестниц a2 многоквартирного жилого по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, не являются составными частями квартир данного многоквартирного жилого дома и служат для обслуживания более чем одного помещения, то есть являются помещениями общего пользования.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что нежилые помещения лестничной клетки III площадью 26,9 кв.м., лестничной клетки VII площадью 20,1 кв.м., лестничной клетки VIII площадью 21,4 кв.м., лестничной клетки X площадью 21,1 кв.м., лестницы a2 (шириной 6,53 м), являются общим имуществом многоквартирного дома по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, принадлежат собственникам имущества в данном доме в силу прямого указания закона, ввиду чего за истцами необходимо признать право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на данное общее имущество, пропорционально площади принадлежащих каждому из них помещений.

Признав право долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорционально их праву собственности на квартиры, данное имущество должно быть истребовано у Цховребова А.Х. с прекращением права собственности на это имущество.

По указанным же мотивам суд полагает признать незаконным договор купли-продажи от 30 января 2017 года, заключенный между Цховребовой Анжеликой Вячеславовной, Цховребовой Алиной Вячеславовной как продавцами и Цховребовым Аланом Харитоновичем как покупателем, удостоверенный нотариусом Ялтинского городского нотариального округа Республики Крым Шедько Любовью Константиновной, реестровый номер 1-51, в части отчуждения спорных нежилых помещений.

Разрешая ходатайства третьих лиц о применении последствий срока исковой давности, суд исходит из их необоснованности в силу следующего.

Согласно пункту 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется только по заявлению стороны в споре, которая в силу положений статьи 56 ГПК РФ, статьи 65 АПК РФ несет бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих об истечении срока исковой давности.

Пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусмотрено какого-либо требования к форме заявления о пропуске исковой давности: оно может быть сделано как в письменной, так и в устной форме, при подготовке дела к судебному разбирательству или непосредственно при рассмотрении дела по существу, а также в судебных прениях в суде первой инстанции, в суде апелляционной инстанции в случае, если суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции (часть 5 статьи 330 ГПК РФ, часть 6.1 статьи 268 АПК РФ). Если заявление было сделано устно, это указывается в протоколе судебного заседания.

Материалы настоящего гражданского дела не содержат таковых заявлений ответчиков, последние не делала их и в судебных заседаниях.

Из разъяснений, приведенных в п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» следует, что поскольку исковая давность применяется только по заявлению стороны в споре (пункт 2 статьи 199 ГК РФ), соответствующее заявление, сделанное третьим лицом, по общему правилу не является основанием для применения судом исковой давности. Вместе с тем заявление о пропуске срока исковой давности может быть сделано третьим лицом, если в случае удовлетворения иска к ответчику возможно предъявление ответчиком к третьему лицу регрессного требования или требования о возмещении убытков.

В настоящем случае заявление о пропуске срока исковой давности сделано третьим лицом Публичным акционерным обществом Банк «ВВБ» в лице Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», к которому не имеется оснований для предъявления ответчиком регрессного требования или требования о возмещении убытков, в связи с чем данное заявление не является основанием для применения судом исковой давности.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Между тем, если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности. На такие требования распространяется общий срок исковой давности (статья 196 ГК РФ).

Как следует из материалов дела, спорные лестничные клетки и лестницы в целом из владения совладельцев МКД не были, находится в пользовании, поскольку служат для обслуживания прохода в данном жилом доме, входа в него.

При таком положении суд приходит к выводу, что в настоящем случае срок исковой давности применению не подлежит.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 52 совместного 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», 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.

Таким образом, настоящее решение является основанием для внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости в отношении спорных лестничных клеток и лестниц.

Определением судьи от 08 ноября 2021 года по настоящему гражданскому делу удовлетворено частично Товарищества собственников жилья «Золотая Осень – ИР» о принятии мер по обеспечению иска. Наложено арест на объект недвижимого имущества – нежилые помещения с кадастровым номером 90:25:010113:529 площадью 579,5 кв.м. по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а.

Поскольку в настоящем случае судом решен вопрос о незаконности регистрации права собственности ответчика в отношении спорных лестничных клеток и лестниц, то суд полагает, что меры по обеспечению иска надлежит сохранить до вступления решения суда в законную силу и его исполнения, поскольку до исполнения судебного акта спорные помещения зарегистрированы и учтены в качестве составной части единых нежилых помещений с кадастровым номером 90:25:010113:529 площадью 579,5 кв.м.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Товарищества собственников жилья «Золотая Осень – ИР» к Цховребову Алану Харитоновичу, Цховребовой Алине Вячеславовне, Цховребовой Анжелике Вячеславовне о признании договора купли-продажи частично недействительным, признании права общей долевой собственности, истребовании имущества из чужого незаконного владения, прекращении права собственности – удовлетворить частично.

Признать договор купли-продажи от 30 января 2017 года, заключенный между Цховребовой Анжеликой Вячеславовной, Цховребовой Алиной Вячеславовной как продавцами и Цховребовым Аланом Харитоновичем как покупателем, удостоверенный нотариусом Ялтинского городского нотариального округа Республики Крым Шедько Любовью Константиновной, реестровый номер 1-51, в части отчуждения лестничной клетки III площадью 26,9 кв.м., лестничной клетки VII площадью 20,1 кв.м., лестничной клетки VIII площадью 21,4 кв.м., лестничной клетки X площадью 21,1 кв.м., лестницы а2 (шириной 6,53 м)

Признать право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, на лестничную клетку III площадью 26,9 кв.м., лестничную клетку VII площадью 20,1 кв.м., лестничную клетку VIII площадью 21,4 кв.м., лестничную клетку X площадью 21,1 кв.м., лестницу а2 (шириной 6,53 м) в указанном многоквартирном жилом доме, пропорционально площади принадлежащих каждому из них помещений.

В остальной части исковые требования – оставить без удовлетворения.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о принадлежности указанных лестничных клеток и лестницы.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Крым в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Ялтинский городской суд Республики Крым.

Председательствующий судья

В.П. Дацюк

Мотивированное решение составлено в окончательной форме 08 ноября 2022 года

