

Решение Арбитражного суда Иркутской области от 11 июля 2019 г. по делу N A19-9053/2017

г. Иркутск

11 июля 2019 г.

Дело N A19-9053/2017

Резолютивная часть решения объявлена 04.07.2019. Решение.

В полном объеме изготовлено 11.07.2019.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Серовой Е.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Наумовой С.Д.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМИ СИСТЕМАМИ" (ОГРН 1153850030476, ИНН 3811043018, юридический адрес: 664081, г. Иркутск, ул. Трудовая, д.111)

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГРОПРОМЫШЛЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ УШАКОВСКОЕ" (ОГРН 1023802455236, ИНН 3827015464; юридический адрес: 664022, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 106)

третьи лица: Администрация города Иркутска (юридический адрес: 664025, город Иркутск, Ленина, 14), Служба государственного жилищного надзора Иркутской области (664007, г. Иркутск, ул. Поленова, д. 18а/1), Служба государственного строительного надзора Иркутской области (664022, г. Иркутск, ул. Красных Мадьяр, 41),

о сносе самовольного строения, об обязанности провести фундамент жилого дома в первоначальное состояние,

при участии в заседании:

от истца: представитель Прокопьева Ю.А. (доверенность от 29.05.2019, личность установлена, паспорт),

от ответчика: представитель Гамаюнова Е.А. (доверенность от 01.08.2018, личность установлена, паспорт),

от третьих лиц: представитель Службы государственного строительного надзора Иркутской области Дзюба Д.С. (доверенность от 13.02.2019 N 7, личность установлена, удостоверение); представитель Администрации города Иркутска Ильин И.А. (доверенность от 15.01.2019 N 1039, личность установлена, удостоверение); Служба государственного жилищного надзора Иркутской области не прибыла, уведомлена о времени и месте судебного заседания в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

установил:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМИ СИСТЕМАМИ" (ООО "ЮУЖКС") обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с иском к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГРОПРОМЫШЛЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ УШАКОВСКОЕ" (ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ"), согласно которому (в редакции уточнений от 26.02.2018) просит обязать ответчика снести самовольную постройку - подвальное помещение, в пределах первого этажа магазина, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106 и привести фундамент указанного жилого дома в первоначальное положение в соответствии с техническим паспортом МУП БТИ г. Иркутска от 25.05.1981 в течение шести месяцев с момента вступления судебного акта в законную силу; обязать ответчика устранить препятствия в пользовании общедомовым имуществом многоквартирного дома - трубопроводами теплоснабжения и системами водоотведения, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106.

В обоснование иска ООО "ЮУЖКС" указало, что в 2006 году ответчик в отсутствие согласия жителей вышеуказанного многоквартирного дома (МКД) произвел реконструкцию магазина, находящегося на первом этаже МКД, в результате которой под домом возник подвал площадью 422,2 кв.м.

Решением Арбитражного суда Иркутской области по делу N A19-6264/2012 отказано в удовлетворении исковых требований ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" к Администрации города Иркутска о признании права собственности на самовольную постройку - подвальное помещение в пределах первого этажа магазина, расположенное в МКД по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 106. Истец осуществляет управление указанным МКД на основании протокола общего собрания собственников помещений N 264 от 24.11.2007. На общем собрании 14.12.2016 собственники помещений в МКД приняли решение об обязанности ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" восстановить общее имущество собственников помещений в МКД путем обязанности привести подвальное помещение в пределах первого этажа нежилого помещения, принадлежащего ответчику, в первоначальное состояние, существовавшее до момента осуществления ответчиком самовольной реконструкции указанного помещения, а также предоставить управляющей организации право на обращение в суд с соответствующим иском. В целях выполнения воли собственников 24.01.2017 истец направил в адрес ответчика предписание с требованием в течение двух месяцев с момента его получения разработать проект по восстановлению общего имущества МКД и в соответствии с данным проектом привести имущество в первоначальное состояние. Поскольку данное предписание до настоящего времени не исполнено, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском, основанным на положениях статей 222, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, об обязанности ответчика снести самовольную постройку - подвальное помещение, в пределах первого этажа магазина, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106 и привести фундамент указанного жилого дома в первоначальное положение. Кроме того, в результате возведения ответчиком указанной самовольной постройки перекрыт доступ к инженерным коммуникациям дома (эlevatorные узлы), что нарушает права остальных собственников помещений в МКД и не позволяет управляющей организации обеспечивать надлежащее содержание общедомового имущества. В связи с этим истцом также заявлено требование об обязанности устранить препятствия в пользовании общедомовым имуществом многоквартирного дома - эlevatorными узлами, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106.

Ответчик не согласился с предъявленным к нему иском, в представленном отзыве и в судебных заседаниях пояснил, что настоящий иск неподведомственен Арбитражному суду Иркутской области, поскольку направлен на защиту интересов собственников МКД; истцом пропущен трехгодичный срок исковой давности, подлежащий исчислению с момента начала реконструкции спорного помещения, выполненной в 2007 году; доступ к общедомовому имуществу (эlevatorным узлам) свободный, общедомовое имущество во вновь созданном подвальном помещении отсутствует; протокол общего собрания собственников помещений в МКД от 14.12.2016 не является документом, наделяющим ООО "ЮУЖКС" полномочиями на подписание от имени собственников искового заявления о сносе самовольного строения и устранении препятствий в пользовании общим имуществом, и решение общего собрания собственников помещений в МКД принято в отсутствие кворума, необходимого для принятия решения о реконструкции МКД, в связи с чем исковое заявление подлежит оставлению без рассмотрения.

Администрация города Иркутска, участвующая в процессе в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, в представленном отзыве на иск сослалась на то, что созданное ответчиком спорное подвальное помещение в МКД по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 106, является самовольной постройкой; вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Иркутской области от 25 декабря 2012 года по делу N A19-6264/2012 ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" было отказано в признании права собственности на этот объект; указанным решением, являющимся преюдициальным по настоящему делу, установлены обстоятельства, подтверждающие нарушение прав третьих лиц, в том числе администрации города Иркутска, поскольку в названном МКД имеется квартира N 62, находящаяся в муниципальной собственности.

Служба государственного жилищного надзора Иркутской области, привлеченная к участию в процессе в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно

предмета спора, определением от 14 августа 2017 года, извещена о судебном разбирательстве в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в настоящее судебное заседание своего представителя не направила. В представленном в материалы дела отзыве на иск Служба государственного жилищного надзора Иркутской области сообщила, что 29.09.2016 в Службу поступило обращение по факту самовольной перепланировки подвального помещения в МКД N 106 по ул. Байкальская г. Иркутска; в ходе рассмотрения обращения в Службу поступило решение Арбитражного суда Иркутской области от 25 декабря 2012 года по делу N А19-6264/2012, согласно которому ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" отказано в удовлетворении требования о признании права собственности на самовольную постройку; также в Службу поступило предупреждение ООО "ЮУЖКС" от 18.10.2016, направленное в адрес ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" с требованием освободить незаконно занимаемое подвальное помещение; кроме того, Службой 26.10.2016 составлен акт осмотра подвального помещения МКД N 106 по ул. Байкальской г. Иркутска; указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что иск является обоснованным.

Служба государственного строительного надзора Иркутской области, привлеченная к участию в процессе в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, определением от 14 августа 2017 года, в представленных в материалы дела в ходе рассмотрения спора отзывах, а также в пояснениях, данных представителем в судебных заседаниях, указала, что доводы истца подтверждаются вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Иркутской области от 25 декабря 2012 года по делу N А19-6264/2012; спорное помещение является незаконной самовольной постройкой. Поскольку в настоящем случае ответчиком были осуществлены строительные работы по изменению его технических параметров, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта в целом, для определения возможности приведения объекта в первоначальное состояние необходимо проведение обследования здания с соответствующими расчетами.

Исследовав материалы дела, оценив доводы и пояснения лиц, участвующих в деле, суд установил следующие обстоятельства.

Как усматривается из материалов дела, истец ООО "ЮУЖКС" осуществляет управление МКД N 106 по ул. Байкальская в г. Иркутске на основании протокола общего собрания собственников помещений N 264 от 24.11.2007.

В указанном МКД ответчик по настоящему делу - ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" осуществил реконструкцию магазина, находящегося на первом этаже МКД, в результате которой под домом возник подвал площадью 422,2 кв.м.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Иркутской области от 25 декабря 2012 года по делу N А19-6264/2012, оставленным без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 6 мая 2013 года, отказано в удовлетворении исковых требований ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" к Администрации города Иркутска о признании в соответствии с положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации права собственности на дополнительную площадь в размере 21,7 кв.м., возникшую в результате реконструкции здания магазина, расположенного на 1-м этаже 4-х этажного кирпичного дома по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 106; на самовольную постройку - подвальное помещение в пределах 1-ого этажа магазина, общей площадью 422,2 кв.м., с двумя входами по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 106.

В ходе рассмотрения дела N А19-6264/2012 суд установил, что ООО АГП "УШАКОВСКОЕ" принадлежит на праве собственности магазин - нежилое встроенное помещение общей площадью 494,7 кв. м, расположенное на 1 этаже (номера на поэтажном плане 1-8, 10-42) 4-х этажного кирпичного жилого дома по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 106 (запись регистрации в ЕГРП от 11 ноября 2002 года за N 38-01/00-59/2002-812), что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права 38 АД 672626, выданным 07.12.2011 и 38-АБ N 083867, выданным 11.11.2002.

ООО АГП "УШАКОВСКОЕ" заказало проект реконструкции универсального магазина по ул. Байкальская, 106/Б, проект производства работ, выполненные ООО "ПРО-А-КОНТА" в 2006 году и 2007 году, предусматривающий устройство подвала под существующим помещением магазина, торговых залов площадью 888 кв. м с изменением планировки существующих помещений, созданием новых входных и оконных проемов в несущих кирпичных и бетонных стенах, с крыльцами и приямками как на первом этаже так и в подвале. На рабочий проект реконструкции было выдано положительное заключение N 97-37-4069/7 от 28 января 2007 года Агентством государственной экспертизы и ценообразования в строительстве Иркутской области, которая проведена уже после завершения строительных работ по реконструкции.

Архитектурно-строительная инспекция Инженерно-строительного управления Комитета по градостроительной политике Администрации г. Иркутска 12.02.2007. отказала ООО АГП "УШАКОВСКОЕ" в выдаче разрешения на реконструкцию магазина, в том числе, в связи с непредставлением правоустанавливающих документов на земельный участок, градостроительного плана земельного участка, согласия всех правообладателей объекта капитального строительства на реконструкцию такого объекта, сведений об инженерном оборудовании, проекта производства работ по демонтажу частей объекта капитального строительства. Решением Арбитражного суда Иркутской области от 11 мая 2007 года по делу N А19-372/07-27 отказ в выдаче разрешения на реконструкцию магазина по указанным основаниям признан правомерным.

Договором подряда N 05-9/06 от 25 мая 2006 года, экспертным заключением, выполненным ООО "Технотелеком "Центр" от 21 апреля 2012 года, техпаспортами, выполненными ОГУП "Областной центр инвентаризации" на 26 ноября 2007 года и МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска" на 17.05.2012, подтверждается выполнение ООО АГП "УШАКОВСКОЕ" работ, в результате которых в помещении магазина на 1 этаже появились витрины: I - площадью 4,1 кв. м, II - площадью 11,2 кв. м, III - площадью 11,8 кв. м, IV - площадью 3,9 кв. м, а под помещением магазина построен подвал общей площадью 448,00 кв. м. В подвале оборудован теплоузел (N 9 на поэтажном плане), вход в который осуществляется через помещения магазина.

В рамках дела N А19-6264/2012 ООО АГП "УШАКОВСКОЕ" требовало признания за ним права собственности на все построенные им помещения подвала общей площадью 422,20 кв. м, за исключением помещения теплоузла.

Отказывая в удовлетворении названного иска, арбитражный суд пришел к выводу о том, что с учетом заявленных исковых требований и подлежащих применению норм материального права доказыванию по указанному делу подлежат следующие обстоятельства: наличие у ООО АГП "УШАКОВСКОЕ" права на земельный участок, разрешения на строительство, а при его отсутствии - что ООО АГП "УШАКОВСКОЕ" предпринимало действия, направленные на его получение, соответствие самовольной постройки требованиям градостроительных, строительных, экологических, противопожарных и иных норм и правил, наличие у спорного объекта признаков недвижимого имущества, отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, а также отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан.

Кроме того, ООО АГП "УШАКОВСКОЕ" должно доказать получение согласия собственников жилых помещений на проводимую им реконструкцию помещения магазина и на создание подвального помещения.

Указанные обстоятельства должны подтверждаться исходно-разрешительными документами на использование территории, на соответствие объекта строительным, санитарно-гигиеническим, противопожарным, экологическим, и другим нормативам (заключения органов архитектуры и градостроительства, государственных органов, уполномоченных на осуществление контроля и надзора за соблюдением соответствующих норм и правил). Факт отсутствия нарушения прав и интересов других лиц и отсутствия угрозы для граждан должен быть подтвержден доказательствами соответствия возведенного объекта установленным нормам и требованиям (строительным, противопожарным, санитарным, экологическим и т.д.). Для удовлетворения иска

необходимо наличие указанных фактов в совокупности, отсутствие или недоказанность одного из них влечет отказ в удовлетворении иска.

Витрины магазина, расположенные на первом этаже дома, самостоятельными объектами недвижимости не являются, они не имеют отдельного изолированного входа, а конструктивно и функционально связаны с существующим помещением магазина и возникли вследствие самовольной его реконструкции, в результате которой возник новый объект общей площадью 516,4 кв. м. Удовлетворение требования о признании права собственности на дополнительную площадь в размере 21,7 кв. м. уже существующего помещения противоречит требованиям статьи 222 ГК РФ.

Земельный участок под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 106, - сформирован и внесен в государственный кадастр недвижимости 07.09.2011, находится в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома, относится к землям населенных пунктов и предназначен для эксплуатации многоквартирного дома, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка от 07.09 2011 N 3800/601/11-81019.

При рассмотрении дела N А19-6264/2012 ООО АГП "УШАКОВСКОЕ" не представило доказательства получения согласия собственников жилых помещений на проводимую им реконструкцию помещения магазина и на создание подвального помещения.

В соответствии со статьей 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, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 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. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно 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.

Статьей 40 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном главой 4 настоящего Кодекса. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

Реконструкция, которую осуществил истец, изменила параметры объекта капитального строительства (многоквартирного жилого дома) и его частей, в результате появился подвал, увеличилась общая площадь дома, его объем. В случае признания за истцом права собственности на самовольные объекты - это повлечет за собой увеличение его доли в праве общей собственности на общее имущество в этом доме. В этом случае в силу статей 37, 40 Жилищного кодекса РФ истец должен был получить согласие на реконструкцию всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Представленная истцом карта опроса от 23.03.2006 не является доказательством получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на реконструкцию магазина путем устройства под ним подвала с последующим оформлением на него права собственности истца. В карте опроса стоят подписи только 18 человек, при этом гражданин, проживающий в квартире N 48, высказался против. Истец не доказал, что на момент проведения опроса, подписавшие его лица являлись собственниками жилых помещений дома, а также, что иных собственников помещений, кроме указанных в карте опроса, не имелось. Граждане, участвовавшие в процессе в качестве третьих лиц, возражали против признания за ООО АГП "УШАКОВСКОЕ" права собственности на созданное в результате самовольной реконструкции помещение.

Как было указано выше, перечисленные обстоятельства послужили основанием для оставления без удовлетворения заявленных ООО АГП "УШАКОВСКОЕ" требований о признании за ним права собственности на самовольно построенные объекты по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 106: на дополнительную площадь в помещении магазина на первом этаже в размере 21,7 кв.м., возникшую в результате реконструкции; на самовольную постройку - подвальное помещение в пределах первого этажа магазина, общей площадью 422,2 кв.м., с двумя входами.

Из изложенного следует, что в настоящее время подвальное помещение, в пределах первого этажа магазина, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106, представляет собой незаконную самовольную постройку. Из материалов дела усматривается и ответчиком не оспаривается, что ООО АГП "УШАКОВСКОЕ" владеет указанным помещением и использует его для осуществления предпринимательской деятельности.

Заявленные ответчиком в настоящем судебном заседании доводы о правомерности пользования им спорным помещением не могут быть приняты во внимание с учетом вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Иркутской области от 25 декабря 2012 года по делу N А19-6264/2012, оставленного без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 6 мая 2013 года, и выводов, сделанных судами в названных судебных актах. Частью 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации. ООО "ЮУЖКС", являющееся управляющей организацией МКД N 106 по ул. Байкальской в г. Иркутске, обратилось к ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" с настоящим иском, согласно которому (в редакции уточнений от 26.02.2018) просит обязать ответчика снести самовольную постройку - подвальное помещение, в пределах первого этажа магазина, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106 и привести фундамент указанного жилого дома в первоначальное положение в соответствии с техническим паспортом МУП БТИ г. Иркутска от 25.05.1981 в течение шести месяцев с момента вступления судебного акта в законную силу; обязать ответчика устранить препятствия в пользовании общедомовым имуществом многоквартирного дома - трубопроводами теплоснабжения и системами водоотведения, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106.

В обоснование иска ООО "ЮУЖКС" указало, что на общем собрании 14.12.2016 собственники помещений в МКД приняли решение об обязанности ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" восстановить общее имущество собственников помещений в МКД путем обязанности привести подвальное помещение в пределах первого этажа нежилого помещения, принадлежащего ответчику, в первоначальное состояние, существовавшее до момента осуществления ответчиком самовольной реконструкции указанного помещения, а также предоставить управляющей организации право на обращение в суд с соответствующим иском. В целях устранения воли собственников 24.01.2017 истец направил в адрес ответчика предписание с требованием в течение двух месяцев с момента его получения разработать проект по восстановлению общего имущества МКД и в соответствии с данным проектом привести имущество в первоначальное состояние. Поскольку данное предписание до настоящего времени не исполнено, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском,

основанным на положениях статей 222, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, об обязанности ответчика снести самовольную постройку - подвальное помещение, в пределах первого этажа магазина, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106 и привести фундамент указанного жилого дома в первоначальное положение. Кроме того, в результате возведения ответчиком указанной самовольной постройки перекрыт доступ к инженерным коммуникациям дома (эlevatorные узлы), что нарушает права остальных собственников помещений в МКД и не позволяет управляющей организации обеспечивать надлежащее содержание общедомового имущества. В связи с этим истцом также заявлено требование об обязанности устранить препятствия в пользовании общедомовым имуществом многоквартирного дома - эlevatorными узлами, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106.

Суд не может согласиться с доводом ответчика о том, что настоящий иск неподведомственен Арбитражному суду Иркутской области, поскольку направлен на защиту интересов собственников МКД. В настоящем случае судом рассматривается иск юридического лица ООО "ЮУЖКС" к юридическому лицу ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ", что не противоречит положениям статьи 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судом не может быть признан обоснованным довод ответчика о том, что протокол общего собрания собственников помещений в МКД от 14.12.2016 не является документом, наделяющим ООО "ЮУЖКС" полномочиями на подписание от имени собственников искового заявления о сносе самовольного строения и устранении препятствий в пользовании общим имуществом, и решение общего собрания собственников помещений в МКД принято в отсутствие кворума, необходимого для принятия решения о реконструкции МКД, в связи с чем исковое заявление подлежит оставлению без рассмотрения.

Исходя из положений статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 161 - 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, спор, связанный с правом на общее имущество, может быть рассмотрен судом по требованию одного из собственников (или нескольких собственников) помещений многоквартирного дома, либо при передаче собственниками помещений в доме управляющей компании права на обращение в суд с подобным иском, путем принятия соответствующего решения на общем собрании.

В подтверждение полномочий на обращение в арбитражный суд от имени собственников помещений в доме ООО "ЮУЖКС" представило протокол общего собрания собственников помещений в МКД по адресу г. Иркутск, ул. Байкальская, 106, от 14.12.2016, согласно которому собственниками принято решение об обязанности ООО "АГП УШАКОВСКОЕ" восстановить общее имущество собственников помещений в МКД - привести в состояние до создания самовольной постройки - подвального помещения в пределах первого этажа магазина, принадлежащего ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" и о наделении ООО "ЮУЖКС" правом на обращение в суд с иском о восстановлении общего имущества МКД (пункты 3, 4 протокола общего собрания собственников помещений).

В собрании приняли участие собственники с количеством голосов 73,99 % от общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

В голосовании по указанным выше вопросам "за" проголосовали собственники, обладающие 61,5% доли общего имущества многоквартирного дома, "против" проголосовало 12,4%.

Ответчик по иску ООО "АГП УШАКОВСКОЕ" пояснил в ходе рассмотрения дела, что он как собственник помещения в МКД принимал участие в названном собрании и голосовал против указанных решений.

Указанный протокол никем не оспаривался и не признавался недействительным.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса 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 соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, 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). В пункте 3 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" разъяснено, что 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.

На основании подпункта 3 пункта 2 статьи 161 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать такой способ управления многоквартирным домом, как его управление управляющей организацией.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 статьи 161 Жилищного кодекса).

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и должно обеспечивать, в том числе: доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц (часть 1 статьи 161 Жилищного кодекса).

Поскольку иск обусловлен нарушением прав собственников, он заявлен управляющей компанией в интересах собственников в соответствии со статьями 290 Гражданского кодекса и 36 Жилищного кодекса, предусматривающих право общей долевой собственности на общие помещения дома. Управляющая организация не имеет самостоятельного экономического интереса и вправе предъявить иск в интересах собственников помещений при наличии полномочий, предоставленных ей собственниками помещений решением общего собрания.

Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений (часть 1 статьи 44 Жилищного кодекса).

Общим собранием собственников помещений в спорном многоквартирном доме принято решение об обязании ООО "АГП УШАКОВСКОЕ" восстановить общее имущество собственников помещений в МКД - привести в состояние до создания самовольной постройки - подвального помещения в пределах первого этажа магазина, принадлежащего ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" и о наделении ООО "ЮУЖКС" правом на обращение в суд с исковым заявлением о восстановлении общего имущества МКД.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном

общим собранием собственников помещений в данном доме (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса).

Ответчик считает, что поскольку пунктом 1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса предусмотрено принятие большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества и об использовании фонда капитального ремонта, то принятие решения о наделении полномочиями по обращению в суд с настоящим иском также должно быть принято большинством не менее двух третей голосов.

Между тем, из текста данной нормы не следует, что предусмотренное в ней голосование по вопросам принятия решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества, использовании фонда капитального ремонта, может быть распространено на вопросы о наделении управляющей компании полномочиями по обращению в суд с иском о защите прав собственников, связанных с устранением последствий уже осуществленной самовольной реконструкции помещений в МКД.

Таким образом, в силу части 1 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме о наделении управляющей компании полномочиями по обращению в суд с иском о защите прав собственников, связанных с устранением последствий уже осуществленной самовольной реконструкции помещений в МКД принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений при наличии кворума (часть 3 статьи 45 Кодекса).

С учетом изложенного судом признаны необоснованными доводы ответчика о наличии оснований для оставления искового заявления без рассмотрения.

Судом рассмотрено заявление ответчика о том, что истцом пропущен трехгодичный срок исковой давности, подлежащий исчислению с момента начала реконструкции спорного помещения, выполненной в 2007 году.

Согласно статье 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 данного кодекса.

В силу статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Рассматриваемый иск основан на положениях статей 222, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статьей 208 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304).

Кроме того, согласно разъяснениям, изложенным в пункте 22 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", общие положения Гражданского Кодекса Российской Федерации об исковой давности не применяются в случаях, когда предъявляется требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан.

Ответчик в своих дополнительных пояснениях заявил, что поскольку истец, считающий себя собственником спорного земельного участка, фактически им не владеет, вопрос о правомерности возведения без его согласия спорной постройки мог быть разрешен либо при рассмотрении виндикационного иска, либо после удовлетворения такого иска. Следовательно, если подобное нарушение права собственника или иного законного владельца земельного участка соединено с лишением владения, то требование о сносе постройки, созданной без согласия истца, может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ) (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 N 143)

Между тем, в рассматриваемом случае указанные доводы ответчика не могут быть признаны обоснованными, поскольку земельный участок под многоквартирным домом является единым объектом права, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений в МКД, и то обстоятельство, что часть этого участка находится под спорным помещением (являющимся частью многоквартирного дома), не свидетельствует о наличии оснований для предъявления виндикационного иска об истребовании части земельного участка и невозможности заявления в настоящем случае негаторного иска, на который не распространяется исковая давность.

Следовательно, доводы ответчика о том, что иск подлежит отклонению в связи с пропуском истцом срока исковой давности, не могут быть признаны обоснованными.

Тем не менее, суд не находит оснований для удовлетворения иска в связи со следующим.

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

Следовательно, при предъявлении негаторного иска (вещного иска об устранении нарушений прав собственника или титульного владельца, не связанных с лишением владения) в предмет доказывания входят следующие обстоятельства:

наличие у истца права собственности или законного владения в отношении спорной вещи;

нахождение спорной вещи во владении истца;

неправомерное осуществление препятствий в осуществлении права собственности на вещь, не выбывшую из владения истца.

В пункте 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что в силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из трех способов управления жилым домом, в том числе, управление управляющей организацией, а также сменить ранее избранный способ управления домом на иной, предусмотренный законом.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

На основании протокола общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 106 (проведенного в форме заочного голосования) по вопросам повестки общего собрания проводимого в форме заочного голосования, назначенного в период с 25.08.2007 по 26.11.2007, собственниками вышеуказанного многоквартирного жилого дома в качестве управляющей организации выбрано ООО "ЮУЖКС".

В соответствии с пунктом 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 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, определен перечень такого имущества, в том числе 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); 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.

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

Согласно части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами (пункт 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Как указывалось выше, на общем собрании 14.12.2016 собственники помещений в МКД приняли решение об обязанности ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" восстановить общее имущество собственников помещений в МКД путем обязанности привести подвальное помещение в пределах первого этажа нежилого помещения, принадлежащего ответчику, в первоначальное состояние, существовавшее до момента осуществления ответчиком самовольной реконструкции указанного помещения, а также предоставить управляющей организации право на обращение в суд с соответствующим иском.

Истец пояснил, что в целях выполнения воли собственников 24.01.2017 им было направлено в адрес ответчика предписание с требованием в течение двух месяцев с момента его получения разработать проект по восстановлению общего имущества МКД и в соответствии с данным проектом привести имущество в первоначальное состояние. Поскольку данное предписание до настоящего времени не исполнено, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском, основанным на положениях статей 222, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, об обязанности ответчика снести самовольную постройку - подвальное помещение, в пределах первого этажа магазина, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106 и привести фундамент указанного жилого дома в первоначальное положение. Кроме того, в результате возведения ответчиком указанной самовольной постройки перекрыт доступ к инженерным коммуникациям дома (элеваторные узлы), что нарушает права остальных собственников помещений в МКД и не позволяет управляющей организации обеспечивать надлежащее содержание общедомового имущества. В связи с этим истцом также заявлено требование об обязанности устранить препятствия

в пользовании общедомовым имуществом многоквартирного дома - элеваторными узлами, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106.

В ходе рассмотрения дела суд неоднократно обращал внимание истца на возможное влияние заявленного им требования о сносе самовольной постройки, которая представляет собой подвальное помещение в многоквартирном жилом доме, на целостность и безопасность этого дома (в том числе с учетом года постройки дома - 1965), а также предлагал уточнить, как фактически может быть осуществлен такой снос.

Представитель Службы государственного строительного надзора Иркутской области пояснил, что требования, заявленные истцом, подлежат уточнению, поскольку их формулировка не позволяет установить, осуществления каких конкретных действий требует истец от ответчика; на вопрос суда о технической возможности приведения объекта в первоначальное состояние (с учетом того, что заявлено об обязанности снести самовольную постройку) пояснил, что выполнение работ по приведению спорного объекта в первоначальное состояние может затронуть конструкции дома и такие работы могут быть осуществлены только на основании специально разработанного проекта, предусматривающего их безопасность; для рассмотрения вопроса о возможности таких работ может понадобиться проведение экспертизы.

С учетом обстоятельств дела суд предложил сторонам рассмотреть вопрос о проведении экспертизы для установления объема, перечня и сроков проведения работ, необходимых для приведения объекта в первоначальное состояние, с соблюдением требований безопасности для соответствующего многоквартирного дома и собственников помещений в нем.

Определением суда от 17 апреля 2018 года была назначена строительно-техническая экспертиза объекта: подвальное помещение, в пределах первого этажа магазина, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106. Проведение экспертизы было поручено эксперту ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИБРЕГИОНЭКСПЕРТ+" Сергеевой Надежде Владимировне. На разрешение экспертизы были поставлены следующие вопросы:

- определить, какое влияние оказала реконструкция подвального помещения на фундамент и несущие конструкции многоквартирного жилого дома N 106 по улице Байкальской в городе Иркутске, и с учетом этого указать, имеется ли техническая возможность снести самовольную постройку - подвальное помещение в пределах первого этажа магазина, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106 и привести фундамент многоквартирного жилого дома N 106 по улице Байкальской в городе Иркутске в первоначальное состояние, соответствующее техническому паспорту МУП БТИ г. Иркутска от 25.05.1981, без ущерба для многоквартирного жилого дома N 106 по улице Байкальской в городе Иркутске, с учетом всех особенностей проведенной реконструкции, состояния многоквартирного жилого дома N 106 по улице Байкальской в городе Иркутске?

- в случае, если такая техническая возможность имеется, указать, какие конкретно действия необходимо произвести для сноса самовольной постройки - подвального помещения в пределах первого этажа магазина, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106 и приведения фундамента многоквартирного жилого дома N 106 по улице Байкальской в городе Иркутске в первоначальное состояние, соответствующее техническому паспорту МУП БТИ г. Иркутска от 25.05.1981, а также для устранения препятствий в пользовании общедомовым имуществом указанного многоквартирного дома - трубопроводами теплоснабжения и системами водоотведения, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106?

По итогам проведенной судебной строительно-технической экспертизы в дело поступило заключение эксперта N 65-06/2018, составленное экспертом ООО "СибРегионЭксперт+" Сергеевой Н.В.

Как следует из содержания указанного заключения, эксперт установил, что в помещении подвала, площадью 550 кв.м, с двумя отдельными входами, организованном в процессе реконструкции универсального магазина по ул. Байкальской, 106 Б, расположенного на 1 этаже многоквартирного жилого дома, были выполнены следующие работы:

- под помещением универсального магазина выбраны грунты для устройства подвального этажа;

- выполнено устройство опорных балок для опоры перекрытия между первым и вторым этажами;
- устройство монолитного железобетонного перекрытия;
- устройство (усиление) нижней части продольных и поперечных стен на высоту 1,4 м;
- пол подвала толщиной 160 мм армированный монолитный, жестко связанный со стенами усиления;
- устройство двух входов;
- замена инженерных коммуникаций (канализационные стояки, разводка труб холодного и горячего водоснабжения, запорная арматура, узел ввода коммуникаций);
- устройство приямков;
- заделка проемов из кирпича армированного через 7 рядов;
- выполнена гидроизоляция фундамента и стен подвального помещения;
- утепление стен подвала.

В части вопроса об определении влияния, оказанного реконструкцией подвального помещения на фундамент и несущие конструкции многоквартирного жилого дома N 106 по улице Байкальской в городе Иркутске, эксперт пришел к выводу о том, что реконструкция подвального помещения в целом улучшила состояние несущих конструкций жилого дома, устройство монолитного перекрытия и балок по первому этажу, усиление фундаментов и стен, железобетонное покрытие подвала способствует сейсмоустойчивости здания. Устранение техногенных протечек, замена прогнивших коммуникаций также способствует улучшению состояния основных несущих конструкций, их долговечности. Демонтаж железобетонных конструкций, возведенных в процессе реконструкции подвального помещения, приведение его в первоначальное состояние, соответствующее техническому паспорту МУП БТИ г. Иркутска от 25.05.1981 невозможен без ущерба для многоквартирного жилого дома, так как год постройки 1963, срок эксплуатации на момент осмотра составляет 55 лет, общий износ здания - 30 процентов.

Исходя из изложенного эксперт пришел к выводу о том, что демонтаж железобетонных конструкций, возведенных в процессе реконструкции подвального помещения, невозможен без ущерба для многоквартирного жилого дома.

Также в экспертном заключении указано, что проведенным экспертом осмотром установлено, что помещение элеваторного узла находится в подвальном помещении, доступ со стороны подъезда 5. После реконструкции в помещении выполнены бетонные полы, деревянная лестница, заменены трубы, запорная арматура, вентили. Со стороны исследуемого объекта вход в элеваторный узел закрыт металлической решеткой. Препятствий в пользовании общедомовым имуществом указанного многоквартирного дома - трубопроводами теплоснабжения и системами водоотведения, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 106 экспертом не установлено.

Экспертом Сергеевой Н.В. в судебном заседании 28 января 2019 года были даны пояснения по представленному экспертному заключению в порядке части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На вопрос суда о возможности прекращения существования спорного помещения без удаления результатов работ по усилению фундамента дома (в частности, путем засыпки созданного ответчиком самовольно подвального помещения) эксперт ответил, что это невозможно, поскольку в случае засыпки грунтом последний будет оседать.

Ответчик пояснил, что при проведении спорной реконструкции были изменены коммуникации многоквартирного дома, в связи с чем в случае засыпки помещения будет прекращен доступ к элеваторным узлам.

На вопрос истца о том, был ли проект реконструкции, эксперт ответил, что реконструкция осуществлена в соответствии с проектом, содержащим все необходимые расчеты; пояснил, что засыпать созданное подвальное помещение невозможно.

На вопрос представителя Службы государственного строительного надзора Иркутской области о том, возможно ли прекратить существование спорного помещения, например, путем заливки

цементом, бетоном, эксперт пояснил, что это невозможно не только ввиду экономической нецелесообразности, но и по техническим причинам, поскольку в результате прекратится доступ к коммуникациям многоквартирного дома.

На вопрос представителя Администрации города Иркутска о том, существует ли какой-либо способ привести дом в первоначальное состояние без нарушения его целостности и без прекращения доступа к коммуникациям эксперт пояснил, что для ответа на этот вопрос необходимо проведение дополнительных исследований (в частности, исследования проектной документации многоквартирного дома), поскольку имевшийся в деле технический паспорт не содержит достаточной информации о том, как в доме были устроены коммуникации до проведения реконструкции и создания спорного подвального помещения.

Выводы, изложенные в заключении эксперта N 65-06/2018, составленном экспертом ООО "СибРегионЭксперт+" Сергеевой Н.В., не оспорены и не опровергнуты лицами, участвующими в деле.

Таким образом, в ходе рассмотрения дела установлено, что удовлетворение заявленного ООО "ЮУЖКС" требования обязать ответчика снести самовольную постройку - подвальное помещение, в пределах первого этажа магазина, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106 и привести фундамент указанного жилого дома в первоначальное положение в соответствии с техническим паспортом МУП БТИ г. Иркутска от 25.05.1981, с учетом характеристик указанной самовольной постройки повлечет нарушение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, создаст угрозу их безопасности.

Безопасного способа прекращения существования указанного объекта, созданного ответчиком самовольно и с нарушением требований действующего законодательства (как это установлено решением Арбитражного суда Иркутской области по делу N А19-6264/2012) суду не предложено и никем из лиц, участвующих в деле, не обосновано.

В судебное заседание 28.01.2019 представитель истца представил заявление об изменении исковых требований, в котором указал, что просит запретить ООО "АГРОПРОМЫШЛЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ УШАКОВСКОЕ" использование самовольной постройки - подвального помещения в пределах первого этажа магазина, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 106.

На вопрос суда о том, поддерживает ли истец требование об обязанности ответчика устранить препятствия в пользовании общедомовым имуществом многоквартирного дома - трубопроводами теплоснабжения и системами водоотведения, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 106, истец ответил утвердительно.

После поступления указанного заявления суд многократно предлагал истцу уточнить и письменно обосновать представленное им в заседание 28.01.2019 заявление об изменении исковых требований, указав, какие в целом истец заявляет требования к ответчику в рамках настоящего дела, а также указать, как права и законные интересы собственников помещений в МКД могут быть защищены и восстановлены в случае удовлетворения судом требования истца о запрещении ответчику пользоваться спорным помещением. В связи с неисполнением истцом указанных требований суда судебные заседания неоднократно откладывались, поскольку вопрос о возможности принятия уточнений не мог быть разрешен судом без представления истцом соответствующих пояснений и обоснования.

В настоящем судебном заседании истец заявил, что спорное помещение подлежит освобождению ответчиком как относящееся к общему имуществу собственников; какого-либо иного правового обоснования указанного требования не привел, настаивал на уточнении в указанной редакции.

Между тем, требование об освобождении спорного помещения как общего имущества собственников является одновременным изменением основания и предмета иска и не может быть принято судом.

Основание иска - это фактические обстоятельства, на которые ссылается истец в подтверждение заявленного требования. Следовательно, изменение основания иска - это замена фактов, положенных в основу первоначального иска, новыми фактами, а также указание дополнительных

фактов или исключение части фактов из числа ранее указанных. Изменение основания иска сохраняет его предмет, то есть истец по-прежнему преследует ранее заявленный интерес.

Предмет иска - материально-правовое требование к ответчику о совершении им определенных действий либо воздержании от них, признании существования (отсутствия) правоотношения, изменении либо прекращении его. Изменение предмета иска - замена истцом указанного им материально-правового требования иным, основанием которого остаются первоначально заявленные фактические обстоятельства.

Таким образом, истцу предоставлено право изменения либо предмета, либо основания иска (часть 1 статьи 49 АПК РФ).

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.10.1996 N 13 "О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции", изменение предмета иска означает изменение материально-правового требования истца к ответчику. Изменение основания иска означает изменение обстоятельств, на которых истец основывает свое требование к ответчику. Одновременное изменение предмета и основания иска АПК не допускает. Требование о признании права общей долевой собственности собственников помещений в МКД на спорное помещение не заявлялось; в рамках данного дела оно не может быть рассмотрено судом, поскольку это означает выход за пределы заявленного иска, что недопустимо.

В части требования о доступе к общему имуществу истец заявил в судебном заседании, что им был представлен отказ от указанного требования. Вместе с тем, в материалах дела отсутствует заявление об отказе истца от иска в части данного требования в соответствии с положениями статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В связи с этим основания для прекращения производства по делу в указанной части у суда отсутствуют.

С учетом изложенного суд вынужден рассматривать иск в первоначальной редакции с учетом уточнений от 26.02.2018, согласно которому истец просит обязать ответчика снести самовольную постройку - подвальное помещение, в пределах первого этажа магазина, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106 и привести фундамент указанного жилого дома в первоначальное положение в соответствии с техническим паспортом МУП БТИ г. Иркутска от 25.05.1981 в течение шести месяцев с момента вступления судебного акта в законную силу; обязать ответчика устранить препятствия в пользовании общедомовым имуществом многоквартирного дома - трубопроводами теплоснабжения и системами водоотведения, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В силу части 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Оценка требований и возражений сторон осуществляется судом с учетом положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о бремени доказывания исходя из принципа состязательности, установленного частью 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Поскольку, как было указано выше, удовлетворение заявленного ООО "ЮУЖКС" требования обязать ответчика ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" снести самовольную постройку - подвальное помещение, в пределах первого этажа магазина, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106 и привести фундамент указанного жилого дома в первоначальное положение в соответствии с техническим паспортом МУП БТИ г. Иркутска от 25.05.1981, с учетом характеристик указанной самовольной постройки повлечет нарушение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, создаст угрозу их безопасности, безопасного же способа прекращения существования указанного объекта, созданного ответчиком самовольно и с

нарушением требований действующего законодательства (как это установлено решением Арбитражного суда Иркутской области по делу N А19-6264/2012) суду не предложено и никем из лиц, участвующих в деле, не обосновано, суд приходит к выводу о том, что данное требование ООО "ЮУЖКС" не может быть удовлетворено.

Рассмотрев требование ООО "ЮУЖКС" об обязанности ответчика ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" устранить препятствия в пользовании общедомовым имуществом многоквартирного дома - трубопроводами теплоснабжения и системами водоотведения, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106, суд также приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения данного требования, поскольку согласно заключению эксперта N 65-06/2018, составленному экспертом ООО "СибРегионЭксперт+" Сергеевой Н.В., проведенным экспертом осмотром установлено, что помещение элеваторного узла находится в подвальном помещении, доступ со стороны подъезда 5. После реконструкции в помещении выполнены бетонные полы, деревянная лестница, заменены трубы, запорная арматура, вентили. Со стороны исследуемого объекта вход в элеваторный узел закрыт металлической решеткой. Препятствий в пользовании общедомовым имуществом указанного многоквартирного дома - трубопроводами теплоснабжения и системами водоотведения, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 106 экспертом не установлено.

Каких-либо доказательств, опровергающих указанные обстоятельства, установленные заключением судебной экспертизы по настоящему делу, истец не представил.

В материалы дела через канцелярию суда 02.04.2018 поступило ходатайство от Ярынич Людмилы Леонидовны о вступлении в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований.

В обоснование указанного заявления Ярынич Л.Л. пояснила, что вынесенный по делу судебный акт может повлиять на права и законные обязанности собственников помещений дома поскольку самовольно строение и переустройство подвального помещения нарушает права собственников на общедомовое имущество. К заявлению приложена копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30.09.2016. Доказательств, свидетельствующих о праве собственности Ярынич Л.Л. на помещения в многоквартирном доме, в котором находится спорное по данному делу помещение, на момент обращения с заявлением о вступлении в дело в качестве третьего лица, не представлено.

Представитель истца поддержал заявленное Ярынич Л.Л. ходатайство, пояснив, что в соответствии с жилищным законодательством инициатором общего собрания может быть только собственник помещения.

Представитель ответчика заявил возражения в отношении удовлетворения заявленного Ярынич Л.Л. ходатайства, пояснив, что заявителем не подтвержден статус собственника помещений на момент обращения с заявлением.

Представитель третьего лица вопрос о вступлении в дело Ярынич Л.Л. в качестве третьего лица оставил на усмотрение суда.

Заслушав заявленные лицами, участвующими в деле доводы и пояснения в отношении ходатайства о вступлении в дело в качестве третьего лица Ярынич Л.Л., суд приходит к выводу об отсутствии возможности рассмотреть указанное ходатайство по существу, поскольку приложенный к заявлению протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30.09.2016 не является документом, свидетельствующим о наличии у Ярынич Л.Л. права собственности на то или иное помещение в соответствующем многоквартирном доме на момент подачи данного ходатайства; в качестве соответствующих доказательств заявитель может представить в материалы дела свидетельство о регистрации права собственности, выписку из ЕГРП, свидетельствующие об обоснованности ходатайства на дату его поступления (02.04.2018) и рассмотрения судом.

С учетом указанных выше обстоятельств суд своим определением разъяснил Ярынич Л.Л., что в целях рассмотрения заявленного ходатайства о вступлении в дело в качестве третьего лица, не

заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, заявитель в качестве соответствующих доказательств может представить в материалы дела свидетельство о регистрации права собственности, выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, либо иные правоустанавливающие документы, свидетельствующие об обоснованности ходатайства.

Вместе с тем, до настоящего времени соответствующие доказательства в обоснование ходатайства о вступлении в процесс в качестве третьего лица от Ярынич Л.Л. не поступили; каких-либо пояснений (в том числе о невозможности представления таких доказательств) либо иных доказательств Ярынич Л.Л. не представлено, несмотря на то, что в течение продолжительного времени такая возможность у заявителя ходатайства имелась. При таких обстоятельствах суд вынужден указанное ходатайство отклонить как необоснованное.

На основании изложенного, оценив представленные в дело доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований ООО "ЮУЖКС" к ООО "АГП "УШАКОВСКОЕ" об обязанности ответчика снести самовольную постройку - подвальное помещение, в пределах первого этажа магазина, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106 и привести фундамент указанного жилого дома в первоначальное положение в соответствии с техническим паспортом МУП БТИ г. Иркутска от 25.05.1981 в течение шести месяцев с момента вступления судебного акта в законную силу; обязать ответчика устранить препятствия в пользовании общедомовым имуществом многоквартирного дома - трубопроводами теплоснабжения и системами водоотведения, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д.106.

Следовательно, иск подлежит отклонению с отнесением расходов по уплате государственной пошлины на истца по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 51, 65, 71, 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении ходатайства Ярынич Людмилы Леонидовны о вступлении в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, отказать.

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья Е.В. Серова