

**В АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
адрес: 107053, г. Москва, пр-т Академика Сахарова, д. 18

**ИСТЕЦ:**

**Индивидуальный предприниматель** [REDACTED]

(ОГРНИП [REDACTED], дата регистрации – 06.11.2015, место регистрации – город Мытищи Московской области, регистрирующий орган - Инспекция Федеральной налоговой службы г. Мытищи Московской области)

адрес: [REDACTED]

контактный телефон: 8 (916) 730-70-70,

факс: 8 (499) 246-15-62,

адрес эл. почты: olga.otchertsova@gmail.com

**Представитель истца (по доверенности):**

**адвокат Отчерцова Ольга Викторовна**

рег. № 77/11457 в реестре адвокатов г. Москвы,

уд. № 12728 от 13.08.2013 г.,

являющейся членом КА «Отчерцова и партнеры»,

адрес: 119048, г. Москва, ул. Усачева, д. 62

тел.: 8 (495) 212-07-37, 8 (499) 246-16-21,

факс: 8 (499) 246-15-62,

**olga.otchertsova@gmail.com,**

www.advokat.msk.ru,

**моб.: 8 (916) 730-70-70**

**ОТВЕТЧИК:**

адрес: [REDACTED]

*Государственная пошлина: 6 000 рублей 00 коп.*

## **ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

**о признании нежилых помещений общим имуществом, признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, демонтаже незаконной перепланировки**

Индивидуальный предприниматель [REDACTED] (далее по тексту - истец) является собственником  $\frac{1}{2}$  доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение № XIX, общей площадью 398,9 кв.м, расположенное на 2 этаже здания (многоквартирном доме), находящегося по адресу: [REDACTED]. Вторым собственником с  $\frac{1}{2}$  долей в праве общей долевой собственности на данное помещение является [REDACTED] (далее по тексту - Ответчик).

Указанное нежилое помещение № XIX, в свою очередь, состоит из нескольких нежилых помещений, имеющих разное функциональное назначение. По сложившемуся порядку пользования истец и ответчик занимают определенные за каждым помещения, при этом в рамках осуществления предпринимательской деятельности истец и ответчик сдают указанные помещения в аренду третьим лицам.

**Однако, с середины 2015 года ответчица начала грубо нарушать права истца, неправомерно пользуясь и распоряжаясь помещениями, которые по своему функциональному назначению относятся к общему имуществу здания, что оказало негативное влияние как на истца, так и на его арендаторов и клиентов.**

Так, нежилые помещения, обозначенные в техническом паспорте как 7 (площадью 12,7 кв.м.), 8 (площадью 41,7 кв. м.), 9 (площадью 2,8 кв.м.), В (площадью 12,3 кв. м.) фактически являются помещениями общего пользования, то есть общим имуществом здания, что подтверждается как данными технического паспорта, так и разъяснениями, данными в пункте 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

**Несмотря на это, ответчиком была произведена незаконная перепланировка помещений общего пользования в свою пользу, а именно были возведены стены в помещении коридора 8, технического помещения 9, помещение 7 ответчица вообще присвоила себе, что вызвало следующие негативные последствия:**

- 1) проход для истца, его арендаторов и иных посетителей по территории коридора до лифтов, лестниц, позволяющих, в том числе, подняться/спуститься на другие этажи, выйти из помещения на улицу, т.е. по помещениям общего имущества здания, оказался закрыт;
- 2) полностью заблокирован выход в коридор 7, на лестницу В, а также на пожарный балкон, вследствие чего оказалась невозможной безопасная эвакуация людей в случае возникновения пожароопасной ситуации, время, необходимое для успешной эвакуации при пожаре будет значительно превышать установленные нормы и требования пожарной безопасности, что также установлено заключением специалиста (прилагается);
- 3) у истца и соответствующих специалистов (электриков, сантехников) отсутствует возможность доступа к электрическому щитку, сантехническому оборудованию, обслуживающим помещения в здании, а также к системе пожаротушения и охранной сигнализации.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» разъяснено, что регулирование отношений собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено статьями 289, 290 Гражданского кодекса РФ, статьей 36 Жилищного кодекса РФ.

Согласно статье 289, пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ 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 этого собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в общей собственности на общее имущество здания.

При этом, в пункте 2 указанного Постановления Пленума ВАС РФ также уточнено, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Исходя из этого, а также согласно данным представленного технического паспорта и фактически сложившемуся порядку пользования указанные нежилые помещения помещения 7 (площадью 12,7 кв.м.), 8 (площадью 41,7 кв. м.), 9 (площадью 2,8 кв.м.), В (площадью 12,3 кв. м.) являются помещениями общего пользования, следовательно, относятся к общему имуществу здания.

Аналогичный подход изложен в пункте 2 Определения Конституционного Суда РФ «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья «Невский 163» и «Комсомольский проспект- 71» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации» от 19.05.2009 г. указано, что 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.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

Согласно пункту 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» 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.

**Таким образом, истец претендует на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество здания.**

Кроме того, согласно пункту 4 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

**С учетом изложенного, спорные помещения, на которые претендует истец, являются местами общего пользования, предназначены для обслуживания более одного помещения в спорном здании, то есть согласно статьям 133 и 244 Гражданского кодекса Российской Федерации общей собственностью, так как не могут быть разделены без изменения их назначения и не подлежат разделу.**

Согласно пункту 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 зданий» в судебном порядке могут рассматриваться 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).

В силу статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник, либо иной законный владделец может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Так, у истца, а также его арендаторов отсутствует возможность беспрепятственного пользования общим имуществом, отсутствует доступ к лестничным площадкам, к лифтам, нет возможности подхода к электрическому щитку, заблокирован выход на пожарные лестницу и балкон.

Попытки истца урегулировать спор с ответчиком во внесудебном порядке не привели к положительному результату, в связи с чем, иная возможность урегулирования возникшего между сторонами спора у истца отсутствует, а в отсутствие разрешения данного спора у истца не имеется возможности использовать свои помещения.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь ст. ст. 1, 6, 12, 15, 133, 244, 289, 290, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст. 36, 37 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. ст. 4, 27, 28, 101, 106, 125, 126 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, положениями Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», а также правовой позиции, изложенной в Определении Конституционного Суда РФ «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья «Невский 163» и «Комсомольский проспект- 71» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации» от 19.05.2015 г.,

#### **ПРОШУ:**

**1. Признать нежилые помещения 7 (площадью 12,7 кв.м.), 8 (площадью 41,7 кв. м.), 9 (площадью 2,8 кв.м.), В (площадью 12,3 кв. м.) помещения XIX, общей площадью 398,9 кв.м, расположенного на 2 этаже здания, находящегося по адресу: [REDACTED], общим имуществом.**

**Признать за [REDACTED] право общей долевой собственности на общее имущество - помещения 7 (площадью 12,7 кв.м.), 8 (площадью 41,7 кв. м.), 9 (площадью 2,8 кв.м.), В (площадью 12,3 кв. м.) помещения XIX, общей площадью 398,9 кв.м, расположенного на 2 этаже здания, находящегося по адресу: [REDACTED]**

**3. Обязать [REDACTED] произвести демонтаж самовольной перепланировки помещений 8 (площадью 41,7 кв. м.), 9 (площадью 2,8 кв.м.) помещения XIX, общей площадью 398,9 кв.м, расположенного на 2 этаже здания, находящегося по адресу: [REDACTED], и привести указанные помещения в первоначальное состояние.**

**4. Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] государственную пошлину в размере 6 000 рублей 00 коп.**

#### **Приложения (всего на 36 л.):**

1. Почтовая опись (направление Ответчику копии иска и прилагаемых к нему документов по адресу регистрации) - на 1 л. – 1 экз.;

2. Квитанция об оплате почтовых услуг (направление Ответчику копии иска и прилагаемых к нему документов по адресу регистрации) - на 1 л. – 1 экз.;
3. Копия доверенности на представителя от 23.11.2015 г. - на 1 л. – 1 экз.;
4. Копия выписки из ЕГРИП на [REDACTED] от 18.01.2016 г. - на 3 л. – 1 экз.;
5. Копия свидетельства о государственной регистрации лица в качестве ИП от 06.11.2015 г. – на 1 л. – 1 экз.;
6. Копия свидетельства о государственной регистрации права от 20.04.2015– на 1 л. – 1 экз.;
7. Копия выписки из ЕГРП от 25.11.2015 г. - на 1 л. - 1 экз.;
7. Копия кадастрового паспорта на помещения от 27.11.2015 г.- на 1 л. – 1 экз.;
8. Копия технического паспорта помещения от 01.12.2015 г. – на 4 л. – 1 экз.;
9. Копия Акта о завершении перепланировки от 04.02.2008 г. - на 1 л. - 1 экз.;
10. Копия поэтажного плана и экспликации от 12.11.2007 г. - на 2 л. - 1 экз.;
11. Копия заключения специалиста № [REDACTED] – на 19 л. – 1 экз.;
12. Платежный документ об оплате государственной пошлины - на 1 л. (оригинал) - 1 экз.

**Оригиналы документов будут представлены в судебном заседании.**

**Представитель истца (по доверенности)**

**Адвокат**

**Отчерцова Ольга Викторовна**

\_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » января 2016 г.