

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

Рег. № 33-338/2018

Судья: Самсонова Е.Б.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда в составе

председательствующего	Шумских М.Г.
судей	Луковицкой Т.А., Вологдиной Т.И.
при секретаре	Строгановой М.Д.

рассмотрела в открытом судебном заседании 16 января 2018 года апелляционную жалобу Савенковой Т. А. на решение Ленинского районного суда Санкт-Петербурга от 16 августа 2017 г. по гражданскому делу № 2-883/2017 по иску Савенковой Т. А. к Пальцман Л. И., Пальцману В. Ф. о признании незаконным присоединения части межквартирного коридора лестничной площадки, признании недействительным право собственности, признании недействительной государственной регистрации права собственности, истребовании имущества, обязанности демонтировать металлическую дверь.

Заслушав доклад судьи Шумских М.Г., выслушав объяснения представителя истицы Савенковой Т.А. – Черного С.Р., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, представителя ответчика Пальцман Л.И. - Синицина К.А., представителя третьего лица ТСЖ Можайская 24-26 – адвоката Рахматуллину Н.А., полагавших решение суда первой инстанции законным и обоснованным, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Первоначально Савенкова Т.А. обратилась с иском в суд к Пальцман Л.И., Пальцману М.В. с требованием об обязанности демонтировать незаконно установленную металлическую дверь в приквартирном коридоре лестничной площадки, о признании незаконным перехода в собственность части общего имущества собственников многоквартирного дома в виде части межквартирного коридора лестничной площадки. В обосновании требований ссылалась на то, что является собственником квартиры № <адрес> по адресу: Санкт-Петербург, <адрес>, на третьем этаже которого располагаются квартиры № <адрес>. Собственниками <адрес> являются Пальцман Л.И. и Пальцман М.В. В 2008 году произошло объединение квартиры № <адрес> и <адрес>, квартире был присвоен № <адрес>. В приквартирном коридоре лестничной площадки ответчиками установлена перегородка с металлической дверью. Ответчики отделили себе в личное пользование и владение более 1/3 приквартирного коридора лестничной площадки, являющегося общим имуществом всех соседей, живущих на этаже. Ответчики не получили согласие всех собственников многоквартирного дома на возведение перегородки с металлической дверью. Их установка повлекла за собой изменение границ и размера общего имущества, изменение долей в праве общей долевой собственности, уменьшен размер коридора, размер общедомовой собственности.

В ходе судебного разбирательства истцом уточнены исковые требования в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми истец просила признать незаконным присоединение части межквартирного коридора лестничной площадки, признать недействительным право собственности, признать недействительным государственную регистрацию права собственности, истребовать имущество, обязать демонтировать металлическую дверь.

22.06.2017 произведена замена ответчика Пальцмана М.В. на Пальцмана В.Ф.

Решением Ленинского районного суда Санкт-Петербурга от 16 августа 2017 года Савенковой Т.А. в удовлетворении требований отказано.

В апелляционной жалобе истица просит решение суда отменить, как незаконное и необоснованное, вынести по делу новое решение, которым удовлетворить иски в полном объеме.

На рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции представитель третьего лица – Управления Росреестра по Санкт-Петербургу не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, доказательств уважительности причин неявки не представил, ходатайств об отложении судебного заседания или рассмотрении апелляционной жалобы в свое отсутствие не заявлял. Судья на основании п. 3 ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определила рассмотреть дело в отсутствие неявившегося лица.

В соответствии с ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции проверяет решение суда в пределах доводов апелляционной жалобы, возражений

Судебная коллегия, проверив материалы дела, заслушав объяснения явившихся лиц, обсудив доводы апелляционной жалобы, приходит к следующему.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, Савенкова Т.А. является собственником квартиры № <адрес> площадью 59,2 кв.м., расположенной на третьем этаже дома <адрес> по ул. <адрес> в Санкт-Петербурге.

Ответчики Пальцман В.Ф., Пальцман Л.И. являлись собственниками квартир № <адрес> по указанному адресу, в каждой квартире им принадлежала 1/2 доля на праве собственности.

В материалы дела представлен проект объединения двухкомнатной квартиры № <адрес> и однокомнатной квартиры № <адрес> дома <адрес> по <адрес> улице в Санкт-Петербурге с перепланировкой, разработанный ООО Фирма «АРБИ», которым были предложены проектные решения. Против них не возражал отдел ГПН Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.

Также получено разрешение Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга на перепланировку и переустройство жилых помещений в соответствии с представленным проектом.

Согласно справке, данной председателем правления ТСЖ "Можайская 24-26", Правление ТСЖ не возражает против установки перегородки для входной двери в связи с объединением кв. <адрес> и кв. <адрес> согласно проекту.

16.04.2008 после проведения перепланировки, МБК Адмиралтейского района установила, что в результате выполненных работ произведена перекomпоновка мест общего пользования и жилых комнат с объединением двух квартир и присоединением части тамбура лестничной клетки. Границы квартиры изменены. МБК принято решение о принятии выполненных работ. Составлен акт № 443/07 приемки в эксплуатацию после перепланировки квартиры.

Из кадастрового паспорта квартиры № <адрес> дома <адрес> по ул. <адрес>, выданного 19.08.2008 года из пункта 1.10 Примечания следует: Утвержденная перепланировка, на объединение двух кв. № <адрес>. Объединенной квартире присвоен № 40. Основание - Акт приемки работ № 443/07 от 16.05.08. Наружные границы квартиры изменены за счет присоединения части коридора общедомовой лестничной клетки площадью 5,5 кв.м.

<дата> ГУИОН ПИБ <адрес> выдана справка по данным технической инвентаризации от <дата> в <адрес>, из которой следуют характеристики квартиры, а также то, что перепланировка на объединение двух квартир №..., №... выполнена по проекту ООО Фирма «АРБИ», утвержденному МБК <адрес> СПб. Протокол №... от <дата> Акт приемки работ №... от <дата>. Объединенной квартире присвоен №.... Наружные границы объединенной квартиры изменены за счет присоединения части коридора общедомовой лестничной клетки площадью 5,5 кв.м.

<дата> между Пальцманом В.Ф. и Пальцман Л.И. подписан договор об объединении квартир, регистрация права общей долевой собственности произведена <дата>.

Разрешая заявленные иски, руководствуясь положениями статей 196, 199, 200, 247, 290, 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 28, 36, 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, оценив представленные сторонами доказательства, суд первой инстанции пришел к выводу об отказе в удовлетворении иска в полном объеме, указав на то, что спорное помещение – объединение двух квартир было сформировано и учтено как отдельное помещение в 2008 году. На момент учета это помещение было предназначено для самостоятельного использования, которое определялось целям, не связанным с обслуживанием жилого дома, использовалось исключительно ответчиками, так как присоединенное общее имущество дома находилось между объединенными квартирами ответчиков. Сведений о том, что в спорном помещении находятся какое-либо оборудование или коммуникации, относящиеся к общему имуществу дома, не имеется. Вместе с тем, суд первой инстанции пришел к выводу, что истец не имеет полномочий выступать в интересах всех собственников жилья многоквартирного дома, заявляя вендикационный иск об истребовании его из владения ответчиков общего имущества и передаче его во владение всех собственников, а также обязанности демонтировать незаконно установленную металлическую дверь, так как указанным правом обладает Товарищество собственников жилья указанного многоквартирного дома, либо лицо, уполномоченное общим собранием собственников, в силу положений ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

По смыслу ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья является объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

В силу ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья обязано в числе прочих обязанностей обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью (п. 6).

В соответствии с п. 1 ст. 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.

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 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 ст. 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Аналогичные положения содержатся в ч. 2 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, которой предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах.

В соответствии с положениями ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу использования общего имущества (размещения оборудования на крыше многоквартирного дома и установление перегородок уменьшающих размер лестничной клетки) должно приниматься большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (часть 1). Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (часть 2).

В силу части 1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

В случае если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 2 статьи 40 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 (часть 4 статьи 36 ЖК РФ).

Пунктом 1 части 4 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

На основании ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Согласно п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами.

Также судом при разрешении спора принято во внимание, что истцом пропущен срок исковой давности, о чем было заявлено ответчиком. заявленные требования носят виндикационный характер.

Судебная коллегия, учитывая обстоятельства настоящего дела, находит выводы суда первой инстанции правильными, а доводы апелляционной жалобы подлежащими отклонению по следующим основаниям.

В силу пункта 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации (в ред. Федерального закона от <дата> N 100-ФЗ) общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 1 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.

В пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от <дата> №... «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2 ст. 199 Гражданского кодекса Российской Федерации). Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и не имеется уважительных причин для восстановления этого срока для истца - физического лица, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

Из материалов дела следует, что в приквартирном коридоре лестничной площадки ответчиками была установлена перегородка с металлической дверью в 2008 году, следовательно, истец, проживающая на одной лестничной площадке не могла не знать об этом. Однако, с указанными требованиями истица обратилась в суд только <дата>, то есть по истечении срока исковой давности.

При этом, доказательства уважительности причин пропуска установленного законом срока исковой давности истцом суду не представлено.

Поскольку истцом был заявлен иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск), то к этим требованиям применяется общий срок исковой давности, который, в силу статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации составляет три года.

При таком положении, принимая во внимание положения пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации, истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований Савенковой Т.А.

Таким образом, доводы апелляционной жалобы относительно неправомерного применения судом первой инстанции срока исковой давности признаются судебной коллегией несостоятельными, основанными на неверном толковании норм гражданского законодательства.

Иные доводы апелляционной жалобы сводятся к несогласию с выводами суда первой инстанции и не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом, влияли бы на обоснованность и законность принятого решения, в связи с чем признаются судом апелляционной инстанции несостоятельными.

При разрешении спора суд первой инстанции верно определил юридически значимые для дела обстоятельства, дал оценку представленным доказательствам в соответствии со ст. 67 ГПК РФ. Нарушений норм материального и процессуального права судом допущено не было, в связи с чем, оснований для отмены либо изменения решения суда первой инстанции в апелляционном порядке по доводам апелляционной жалобы не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Ленинского районного суда Санкт-Петербурга от <дата> оставить без изменения, апелляционную жалобу Савенковой Т. А. – без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи: