

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
10 декабря 2015 г.

Дело № А40-155355/15

Резолютивная часть объявлена 24 ноября 2015 г.
Полный текст решения изготовлен 10 декабря 2015 г.

Арбитражный суд г. Москвы

в составе: председательствующего судьи Яниной Е.Н. (шифр судьи 28-1239)

судей: (единолично)

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Дорджи-Горяевой А.С..

рассмотрел в судебном заседании дело по иску Индивидуального предпринимателя Егизарян А.В. (ОГРНИП 305770002385532)

к ответчикам Департаменту городского имущества г. Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20), Закрытому акционерному обществу «Магазин «Дары природы» (ОГРН 1037739767911)

о признании права собственности

при участии:

от истца – Щербаков Е.В., доверенность от 26.03.2015 г.,

от ответчика - ЗАО «Дары природы» - Юрьева П.В., доверенность от 20.11.2015 г.,

от ответчика – Департамента городского имущества г. Москвы – Величко А.С., доверенность от 15.04.2015 г. № 33-Д-144/15;

УСТАНОВИЛ:

ИП Егизарян А.В. обратился в суд с иском о признании права собственности на нежилое строение общей площадью 23,7 кв.м., навеса общей площадью 274,2 кв.м., являющиеся неотъемлемой частью нежилого помещения общей площадью 477,5 кв.м., с условным номером 190016, расположенного в здании по адресу: Москва, ул. Мневники, д. 19.

Исковые требования по делу заявлены на основании статей 139, 218 ГК РФ, и мотивированы вспомогательным назначением помещений, о праве собственности которых заявлено истцом по отношению к основному помещению, право собственности на которое у истца зарегистрировано в установленном порядке.

Ответчик, Департамент городского имущества г. Москвы, - исковые требования не признал, указал, что их права и законные интересы заявленным иском не нарушены.

Ответчик, ЗАО «Магазин Дары природы», заявленные требования не оспорил, письменного отзыва на иск не представил.

Суд, заслушав представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, приходит к выводу, что иск подлежит удовлетворению, по следующим основаниям:

В судебном заседании установлено, что помещениями общей площадью 477,5 кв.м. (подвал пом. I ком. 1-12, этаж 1 пом. 1 ком. 1-11, этаж 2 пом. I комн. 16) по адресу: Москва, ул. Мневники, д. 19 на основании договора купли-продажи от 04.06.2003 г. с ЗАО «Магазин «Дары природы» владеет на праве собственности Егиазарян А.В., что подтверждается свидетельством о собственности от 19.11.2007 г. серия 77АД № 401191.

В свою очередь, ранее ЗАО «Магазин «Дары природы» указанное недвижимое имущество было приобретено по договору купли-продажи имущества ВАМ П (МКИ) № 19295 от 20.02.2003 г. со СГУП по продаже имущества г. Москвы.

В обоснование своих требований истец указывает на то, что целевое назначение приобретенных помещений является использование под магазин. С обратной стороны указанного здания имеются строения, которые являются по своим техническим характеристикам капитальными строениями, которые были возведены предыдущими собственниками до 1991 г. Эти строения являются принадлежностью к главной вещи и неразрывно связаны с помещением магазина по своему назначению обслуживают исключительно помещение истца. В результате ознакомления с инвентарным архивным делом 2399/0 на строение по адресу: Москва, ул. Мневника, 19 в Савеловском БТИ было установлено, что спорные вспомогательные строения существуют с 1969 г. и были построены и введены в эксплуатацию в соответствии с действующим на тот момент законодательством, в том числе с необходимым земельным отводом по эти цели, согласно пояснениям БТИ, по существующей практики, так как эти строения являются вспомогательными и неотделимыми от частей здания, для эксплуатации которых они предназначались, то и при последующем отчуждении они никогда не обозначались как отдельные самостоятельные объекты. Спорное помещение не оборудовано системой канализации и вентиляции, холодного и горячего водоснабжения, отоплением, и не может использоваться в том числе отчуждаться отдельно от основного помещения, и следует судьбе основных помещений при их отчуждении.

Учитывая изложенное, истец обратился в суд с настоящими требованиями, правовым обоснованием которых указал ст. 12, 135 ГК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса Российской Федерации вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Из содержания данной нормы следует, что при переходе к другому лицу права собственности на главную вещь к тому же лицу переходит право собственности на принадлежность.

Как следует из материалов, дела, в том числе запрошенных судом, в составе домовладения по адресу: Москва, ул. Мневники, 19, учтены строения: ул. Мневники, 19, двухэтажное торговое строение, общая площадью застройки 775,7 кв.м., вспомогательные строения – общая площадью застройки составляет 297,9 кв.м. (сарай (стр.2) – 23,7 кв.м., навес I – 50,8 кв.м., навес II – 223,4 кв.м.)

ЗАО «Магазин «Дары природы» приобрел указанное помещение по договору купли-продажи ВАМ (МКИ) № 19295 от 20 февраля 2003 года у СГУП по продаже имущества города Москвы

Согласно пояснениям прежнего собственника, ЗАО «Магазин «Дары природы» всегда пользовалось как своими собственными строениями, которые располагаются на хозяйственном дворе с обратной стороны здания, по своему назначению являются обслуживающими основное помещение – магазин, иные лица не могут иметь доступа к указанным строениям в связи с тем, что территория огорожена капитальным забором из

кирпича, что ранее являлось стенами склада, к ним всегда было проведено электричество из магазина.

С 14 февраля 1997 года между Московским земельным комитетом и ТОО «Дары природы» действовал договор аренды земельного участка № М-08-008100, по условиям которого прилегающий земельный участок общей площадью 600 квадратных метров был предоставлен в аренду собственнику магазина для эксплуатации помещений магазина в качестве хозяйственного двора.

В подтверждение своих доводов, истцом также представлено заключение независимого специалиста, оцененной судом исходя из положений п. 3 ст. 86 АПК РФ, согласно выводов которого, в активе исследуемого имущественного комплекса выявлено наитие строения и сооружений, а именно сарай (стр.2) площадью 23,7 кв.м. С учетом характера выявленного объекта капитального строительства, его родовой принадлежности к основному зданию магазина, признаков, указывающих на самовольность постройки (реконструкции) — неимеется. Площадь хозяйственного двора рассчитана исключительно в качестве пространства для разгрузки транспортных средств с товаром, предназначенным для магазина, а так же посетителей магазина, что исключает возможность использования сарая иными лицами, не являющимися собственниками помещения магазина.

Нежилое строение в виде сарая находится на земельном участке, предназначенном типовым проектом здания магазина (1-й этаж — булочная, 2-й этаж — галантерея), тип здания 1Х-01-28, разработанным архитектурно-конструкторским бюро архитектурно-планировочного управления Москвы, введен в действие в декабре 1958 года. Подобные здания были построены в то время не только в Москве, но и по всей стране. Только на проспекте Маршала Жукова таких зданий не менее четырех. Технический паспорт БТИ на законченный объект, составной частью которого является сарай стр.2, датирован 1969 годом, следовательно, объект закончен строительством в 1969 году или ранее. Местоположение сарая стр.2 на плане БТИ и 1969 года и в настоящее время идентично. Обращаем внимание, что по указанному типовому проекту для обслуживания каждого магазина предусматривался хозяйственный двор со вспомогательными строениями в виде навесов и сарая, в котором осуществлялась приемка товара для магазина, хранился инвентарь. В настоящее время сарай выполняет те же функции, что и у предшествующих собственников — обеспечивает нормальную работу магазина.

С учетом расположения помещений в здании магазина (принадлежащих на праве собственности ИП Егизаряну А. В.), наличия изолированных входов/выходов на прилегающую территорию — возможности использования третьими лицами не имеется. Возможности использования сарая стр.2 отдельно от помещений магазина, принадлежащего на праве собственности Егизаряну А.В. не имеется, так как он имеет вспомогательное назначение и не предназначен для самостоятельного использования. По роду хозяйственной деятельности доступ иных лиц на огороженную территорию исключается. Помимо этого, площадь хозяйственного двора рассчитана исключительно в качестве пространства для разгрузки транспортных средств с товаром, предназначенным для магазина, а так же посетителей магазина, что исключает возможность использования сарая иными лицами, не являющимися собственниками помещения магазина.

Данные обстоятельства согласуются с иными представленными в материалы дела документами и пояснениями сторон.

При этом прежний собственник помещений не оспаривает имущественных прав истца на вспомогательные помещения, ссылаясь на то, что спорные помещения являются вспомогательными и всегда использовались им.

При таких обстоятельствах, учитывая совокупность представленных в материалы дела документов: материалы регистрационного дела УВА-82(П)-1, технический паспорт на нежилой дом на земельной участке Мневники, 19, по состоянию на 10.08.1997 г., технический паспорт, экспликации, поэтажный план, представленный ГБУ г. Москвы МосгорБТИ по запросу суда, суд приходит к выводу о невозможности самостоятельного использования спорных нежилых помещений (склад и навесы) отдельно от основной части здания, принадлежащей на праве собственности

ИП Егизарян А.В.

Таким образом, спорные нежилые помещения, являющиеся неотъемлемой частью и принадлежностью основного помещения магазина, должны в силу положений статьи 135 Гражданского кодекса Российской Федерации следовать судьбе главной вещи - магазин, выкупленных ЗАО «Магазин «Дары природы» на основании договора от 20.02.2003 г. № ВАМ (МКИ) № 19295, и далее приобретенных истцом ИП Егизарян А.В. по договору купли-продажи с обществом от 04.06.2003 г., в связи с чем, суд считает, что имеются предусмотренные законом основания для возникновения у истца права собственности в отношении спорного объекта недвижимого имущества, а следовательно, заявленные требования подлежат удовлетворению.

В силу п. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Таким образом, расходы по оплате госпошлины судом распределяются исходя из положений ст. 110 АПК РФ.

Учитывая изложенное, на основании ст.ст. 10, 12, 135, 218 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 64, 65, 67, 68, 71, 75, 123, 124, 156, 167-170, 176, 180, 181 АПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Признать право собственности ИП Егизарян А.В. на нежилое строение площадью 23,7 кв.м., навесы площадью 274,2 кв.м., расположенные по адресу: Москва, ул. Мневники, д. 19.

Взыскать с ЗАО «Магазин «Дары природы» в пользу ИП Егизарян А.В. госпошлину в сумме 6.000 (шесть тысяч) руб.

В иске Департаменту городского имущества г. Москвы отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Е.Н. Янина