В ВЫБОРГСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Ул.Сантъяго-де-Куба, д.3 к. 3 2А

Выборгский
районный суд
Санкт-Петербурга
Входящий № 11-4133/17
«31» 05 2017 г.

Истец:
ДМИТРИЕВА Татьяна Сергеевна,
Ул.Новолитовская д.5 кв. 183
Санкт-Петербург, 194100
Тел. 8-911-023-39-09
Ответчики:
1.ЛАМОНОВ Роман Викторович,
Новолитовская ул. д.5 лит.А,пом.60Н
2.КУЗНЕЦОВА Лариса Анатольевна,
Ул.Новолитовская д.5 лит.А пом. 52Н
3.ЯКУБЧИК Андрей Петрович,
Новолитовская ул. д.5 лит.А пом.52Н

Третьи лица:
1.Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга,
Большой Сампсониевский пр. Д.86,Санкт-Петербург,194100
2.Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Ул.Красного Текстильщика,д.10-12,Санкт-Петербург,199226

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
О признании сделок недействительными

Я являюсь собственником квартиры,расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Новолитовская ул. дом 5 кв.183, на основании договора мены № 40х-326 от 11.10.1993 года. Номер государственнойрегистрации -98829608 от 20.10 1993 г.
В технических подвалах дома № 5 по Новолитовской улице в Санкт-Петербурге находятся инженерные сети холодного водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, предназначенные для обслуживания всего дома, и являющиеся общим имуществом собственников помещений дома.

25 августа 2016 года я получила выписки из ЕГРП, из которых узнала, что в собственности ответчиков находятся следующие нежилые помещения,

расположенные в подвале дома № 5 лит.А по Новолитовской улице,в Санкт-Петербурге:
1.Ламонову Роману Викторовичу принадлежит помещение 60Н,площадью 174 кв.м.,кадастровый номер объекта 78:36:0005115:1472.Номер государственной регистрации -78-78-39/002/2014-425 от 27.02.2014г.

2.Кузнецовой Ларисе Анатольевне и Якубчику Андрею Петровичу принадлежит на праве общей долевой собственности по ½ доле в праве на помещение 52Н,площадью 312,2 кв.м.,кадастровый номер объекта 78:36:0005115:1466.Номер государственной регистрации 78-78-01/0545/2006-502 от 02.10.2006г.

В настоящее время мне неизвестно, кем и по какой сделке было произведено отчуждение указанных выше нежилых помещений.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 (ред. От 30.05.2016г.) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами ,превышающими установленную продолжительность**», в состав общего имущества включаются:**
А)помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее- помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В соответствии со ст. 289 ГК РФ, собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 290).
Согласно п.1 ст. 290 ГК РФ и ч.1 ст. 36 ЖК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общедолевой собственности общие помещения, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры.

Таким образом, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, расположенные в доме по адресу: Санкт-Петербург, ул.Новолитовская,д.5,которые не являются частью квартир и которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме, находятся в общей долевой собственности всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме № 5 по улице Новолитовская в Санкт-Петербурге. Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в доме № 5 по ул.Новолитовской в Санкт-Петербурге в силу закона вне зависимости от его регистрации в УФСГРКиК.
По правилам п.1 ст.246 ГК РФ, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
Считая отчуждение спорных нежилых помещений незаконным,я обратилась с заявлениями в Администрацию Выборгского района Санкт-Петербурга и в правоохранительные органы для разъяснения и проверки факта законности продажи нежилых помещений по ул.Новолитовской в доме № 5 в Санкт-Петербурге. В ответе из УМВД по Выборгскому району Санкт-Петербурга указано, что проведение проверки по заявлению поручено отделу экономической безопасности и противодействия коррупции УМВД (материал проверки КУСП-56732 от 05.12.2016г.).

С момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСО от 04.07.1991г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» ,жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната) ,утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности.
Поэтому правовой режим технических помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

Поскольку именно приватизация гражданами жилья являлась основанием появления в одном доме нескольких собственников и возникновения у них права общей долевой собственности на общее имущество дома, в том числе на технические этажи и подвалы, то это право в отношении каждого дома возникло только один раз- в момент приватизации первого помещения в доме.
Принятые в дальнейшем федеральные законодательные акты (включая Закон Российской Федерации от 24..12.1992г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», Временное положение о кондоминиуме, утвержденное Указом Президента Российской Федерации от 23.12.1993г. № 2275, статья 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации) лишь подтверждают наличие у

домовладельцев уже возникшего права общей долевой собственности на общее имущество.

Таким образом , с моей точки зрения, продажа нежилых помещений, расположенных в подвале многоквартирного дома, ответчикам- Ламонову Р.В.Кузнецовой Л.А., Якубчику А.П. -нарушает права и охраняемые законом интересы собственников жилых помещений дома № 5 по улице Новолитовской в Санкт-Петербурге, и в том числе мои права ,так как отчуждение спорных нежилых помещений было произведено без согласия всех участников долевой собственности и, соответственно, без моего согласия.
В соответствии с п. 2 ст. 168 ГК РФ, сделка ,нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц,ничтожна,если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

При подаче иска я уплатила госпошлину в размере 1500 рублей и расходы за составление искового заявления в сумме 16 000 рублей.Общая сумма расходов на момент подачи иска, связанных с рассмотрением дела, составляет 17 500 рублей.
В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 ГПК РФ.

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, ст.ст. 168, 246, 290 ГК РФ,Постановлением Правительства РФ от 13. 08.2006 г. № 491, ст.ст. 98, 131-132,149 ,150 ГПК РФ,
ПРОШУ:

1.В порядке досудебной подготовки истребовать из ОЭБ и ПК УМВД России по Выборгскому району Санкт-Петербурга материал проверки КУСП-56732 от 05.12.2016г.
2. Признать недействительной сделку по отчуждению 1\2 доли помещения, по адресу Санкт-Петербург,ул.Новолитовская ,д.5,лит. А,60Н,расположенного в подвале,назначение нежилое,общей площадью 174 кв.м.кадастровый номер 78:36:0005115:1472,принадлежащего Ламонову Роману Викторовичу.
3.Обязать Управление Федеарльной службы государственной регистрации ,кадастра и картографии по Санкт-Петербургу аннулировать запись № 78-78-39/002/2014-429 от 27.02.2014г. о государственной регистрации права собственности Ламонова Романа Викторовича,на 1\2 долю помещения по адресу: Санкт-Петербург,ул.Новолитовская,д.5,лит. А ,60Н,расположенного в подвале,назначение нежилое,общей площадью 174 кв.м.,кадастровый номер

78-36-0005115:1472.
4.Признать недействительной сделку по отчуждению помещения, по адресу: Санкт-Петербург,ул.Новолитовская,д.5,52Н,расположенного в подвале,назначение нежилое,общей площадью 312,2 кв.м.,кадастровый номер 78:36:0005115:2466,принадлежащего Кузнецовой Ларисе Анатольевне и Якубчику Андрею Петровичу на праве общей долевой собственности,по ½ доле каждому.
5.Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу аннулировать запись №78-78-01/0545/2006-502 от 02.10.2006г. о государственной регистрации права собственности Кузнецовой Ларисы Анатольевны и Якубчика Андрея Петровича, по ½ доли помещения, по адресу: Санкт-Петербург,ул. Новолитовская д.5,лит.А ,52Н,расположенного в подвале ,назначение нежилое,общей площадью 312,2 кв.м.,кадастровый номер 78:36:0005115:1466.
6.Признать общедолевой собственностью собственников многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург ,ул.Новолитовская ,д.5 лит.А нежилые помещения 60Н,площадью 174 кв.м. и 52Н,площадью 312,2 кв.м.,расположенные в подвале многоквартирного дома по указанному адресу.
7.Взыскать с ответчиков солидарно в мою пользу судебные расходы в размере 17 500 (семнадцати тысяч пятисот) рублей.

Приложение:
1.Копия искового заявления с приложением - 5 экз
2.Справка о регистрации по ф.9 с копиями
3.Характеристика жилого помещения по ф.7 с копиями
4.Копия договора мены № 40х-326 от 11.10.1993г.
5.Копия свидетельства о регистрации права собственности от 20.10.1993г.
6.Копия выписки из ЕГРП от 25.08.2016г. на Ламонова Р.В.
7.Копия выписки из ЕГРП от 25.08.2016г. на Кузнецову Л.А.
8.Копия выписки из ЕГРП от 25.08.2016г. на Якубчик А.П.
9.Копия ответа на запрос от ООО «Жилкомсервис № 1 Выборгского района от 08.09.2016г. № 1820/16.
10.Копия кадастрового плана подвального помещения.
11.Копия ответа из УМВД России по Выборгскому району СПб от 06.12.2016г.
12.Копия ответа из Администрации Выборгского района СПб
13.Копия выписки из ЕГРП от 26.03.2017г.
14.Копия договора поручения с чеками на оплату
15.квитанция об уплате госпошлины
16.Заявление о принятии мер по обеспечению иска.
17.Ходатайство об истребовании доказательств

…… ….. 2017г. Дмитриева Т.С