



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52  
<http://www.spb.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*  
**18 июля 2018 года**

**Дело № А56-68439/2017**

Резолютивная часть решения объявлена 16 июля 2018 года.  
Полный текст решения изготовлен 18 июля 2018 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:  
судьи Герасимовой Е.А.,

при ведении протокола судебного заседания и аудиопотокола секретарем судебного заседания Шароновым В.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Индивидуальный предприниматель Быстрова Мария Алексеевна (место нахождения: Россия Ленинградская обл., г. Тихвин, ул. Коммунаров, д. 25, корп. 1, ОГРНИП 304471532700087);

ответчики:

1. Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом (место нахождения: Россия 197198, Санкт-Петербург, ул. Блохина, д. 8, лит. А);
2. Индивидуальный предприниматель Поздняков Руслан Валериевич (место нахождения: Россия 187550, Ленинградская обл., Тихвинский р-н, г. Тихвин 1 микрорайон, д. 44, кв. 43, ОГРНИП 3064771514500029);

третье лицо: Государственное казенное учреждение «Центр занятости населения Ленинградской области» (место нахождения: Россия 188300, Ленинградская обл., Гатчинский район., г. Гатчина, ул. Карла Маркса, д. 66-А; 187550, Ленинградская обл., Тихвинский район., г. Тихвин, микрорайон 5, д. 40);

а также по встречному иску Индивидуального предпринимателя Поздняков Руслана Валериевича  
об определении порядка пользования помещениями,

при участии:

- от истца: Микаэлян Р.С. (доверенность от 28.06.2016);
- от ответчика-1: Козлова Е.А. (доверенность от 27.12.2017);
- от ответчика-2: Изосимов С.В. (доверенность от 01.07.2018);
- от третьего лица: не явился, извещен;

**у с т а н о в и л :**

Индивидуальный предприниматель Быстрова Мария Алексеевна обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением к Ленинградскому областному комитету по управлению государственным имуществом,

Индивидуальному предпринимателю Позднякову Руслану Валериевичу об установлении порядка пользования зданием, расположенным по адресу: Ленинградская область, г. Тихвин, 5-й микрорайон, д. 40, кадастровый номер 47:13:1202017:1585.

Определением суда от 13.09.2017 исковое заявление принято к производству.

В ходе судебного заседания истец заявил ходатайство об уточнении исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), в котором просил определить порядок пользования зданием, расположенным по адресу: Ленинградская область, г. Тихвин, 5-й микрорайон, д. 40, кадастровый номер 47:13:1202017:1585, следующим образом:

- за истцом право пользования помещениями подвала: часть помещения 6-Н, а именно комнаты – 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11; право пользования помещениями первого этажа 1-Н, 2-Н, 3-Н;

- за ответчиком-2 право пользования помещениями подвала: помещение 5-Н;

- за ответчиком-1 право пользования помещениями первого и второго этажа: помещение 4-Н.

Уточнение исковых требований принято судом.

Определением суда от 20.11.2017 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Государственное казенное учреждение «Центр занятости населения Ленинградской области».

16.04.2018 Индивидуальный предприниматель Поздняков Руслан Валериевич обратился в арбитражный суд со встречным исковым заявлением, в котором просил:

- определить за Быстровой М.А. право пользования следующими помещениями здания: комнаты 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11 помещения 6-Н подвала; помещения первого этажа 1-Н, 2-Н, 3-Н;

- определить за Поздняковым Р.В. право пользования следующими помещениями здания: помещение 5-Н в подвале;

- определить за Ленинградской областью право пользования следующими помещениями здания: помещение 4-Н первого этажа и весь второй этаж;

- обязать Быстрову М.А. обеспечить постоянный доступ в любое время Позднякову Р.В. в помещения, служащие всему зданию: к комнате 5 и 7 подвального помещения 6-Н;

- обязать Быстрову М.А. выплачивать Позднякову Р.В. ежемесячную денежную компенсацию с даты вступления решения суда в законную силу в размере 9002 руб. за каждый месяц действия установленного судом порядка пользования зданием.

Определением суда от 20.04.2018 встречное исковое заявление принято к производству.

В судебном заседании 16.07.2018 под протокол Быстрова М.А. и Поздняков Р.В. уточнили первоначальный и встречный иски соответственно и в окончательной редакции просили определить следующий порядок пользования:

- за истцом право пользования помещениями подвала: часть помещения 6-Н, а именно комнаты – 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11; право пользования помещениями первого этажа 1-Н, 2-Н, 3-Н;

- за ответчиком-2 право пользования помещениями подвала: помещение 5-Н;

- за ответчиком-1 право пользования комнатами 1, 2 пом. 1-Н на 1 этаже и весь второй этаж.

Уточнения первоначального и встречного исков приняты судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования. Представитель ответчика-1 поддержал доводы соответствующего отзыва. Представитель ответчика-2 просил удовлетворить встречный иск.

Третье лицо, надлежащим образом извещенное о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явилось. На момент проведения судебного заседания заявлений и ходатайств от третьего лица не поступило. В соответствии со статьей 156 АПК РФ спор рассмотрен судом в отсутствие представителя третьего лица.

Судом на основании материалов дела установлены следующие фактические обстоятельства.

Истцу на праве собственности принадлежит 49/100 доли дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тихвин, 5-й мкр-н д. 40, кадастровый номер 47:13:1202017:1585.

Соответчикам принадлежат следующие доли: Позднякову Р.В. – 14/100, Ленинградской области – 37/100.

Поскольку сторонам не удалось достичь соглашения об определении порядка пользования указанным зданием, Быстрова М.А., а впоследствии и Поздняков Р.В. обратились в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства и доводы сторон в соответствии с положениями статьи 71 АПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В соответствии с пунктом 4 статьи 244 ГК РФ 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.

В силу статьи 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Согласно указанной норме при установлении порядка пользования помещением каждому из собственников передается в пользование конкретная часть помещения исходя из его доли в праве общей собственности. Выделенное помещение может быть неизолированным и не всегда точно соответствовать принадлежащим собственникам долям. При этом право общей собственности не прекращается.

Предметом настоящего спора является определение порядка пользования общей долевой собственностью, предусмотренного статьей 247 ГК РФ, а не раздел находящегося в долевой собственности имущества, регулируемый статьей 252 ГК РФ.

В силу положений пункта 1 статьи 247 ГК РФ и разъяснений, содержащихся в пункте 37 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", при недостижении соглашения всех участников долевой собственности о порядке пользования, принадлежащим им имуществом, порядок пользования и владения таким имуществом определяется судом с учетом фактически сложившегося порядка пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемости каждого из собственников в этом имуществе и реальной возможности совместного пользования.

В ходе судебного разбирательства по настоящему делу стороны пришли к соглашению о порядке пользования зданием следующим образом:

- за истцом право пользования помещениями подвала: часть помещения 6-Н, а именно комнаты – 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11; право пользования помещениями первого этажа 1-Н, 2-Н, 3-Н;

- за ответчиком-2 право пользования помещениями подвала: помещение 5-Н;

- за ответчиком-1 право пользования комнатами 1, 2 пом. 1-Н на 1 этаже и весь второй этаж.

Данный порядок соответствует сложившемуся порядку пользования, что лицами, участвующими в деле не оспаривается.

В данном случае суду представлен один вариант пользования, с которым стороны согласились, разногласий не заявили, в связи с чем суд считает возможным определить порядок пользования в редакции истца и ответчика-2.

Правовые основания для отказа в первоначальном иске и встречном иске в указанной части отсутствуют.

В то же время суд считает, что не подлежат удовлетворению встречные требования об обязанности Быстровой М.А. обеспечить постоянный доступ в любое время Позднякову Р.В. в помещения, служащие всему зданию: к комнате 5 и 7 подвального помещения 6-Н, а также об обязанности Быстровой М.А. выплачивать Позднякову Р.В. ежемесячную денежную компенсацию с даты вступления решения суда в законную силу в размере 9002 руб. за каждый месяц действия установленного судом порядка пользования зданием.

Во-первых, Поздняковым Р.В. не представлено доказательств чинения Быстровой М.А. препятствий в доступе к комнате 5 и 7 подвального помещения 6-Н, не обоснована необходимость постоянного доступа Позднякова Р.В. в указанное помещение.

Во-вторых, в пункте 2 статьи 247 ГК РФ речь идет о том, что участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Компенсация, предусмотренная пунктом 2 статьи 247 ГК РФ, представляет собой возмещение понесенных потерь, которые возникли при объективной невозможности осуществления полномочий по владению и пользованию имуществом, приходящимся на долю участника долевой собственности, вследствие действий другого сособственника, в том числе, когда за счет потерпевшего используется часть, превышающая долю пользователя. Таким образом, только ограниченный в осуществлении правомочий участник долевой собственности вправе требовать выплаты компенсации.

Из содержания приведенной нормы следует, что требование участника долевой собственности о выплате соответствующей компенсации за пользование его частью общего имущества может быть заявлено только при условии невозможности осуществления своих полномочий по владению и пользованию этим имуществом.

Таких доказательств в материалы дела не представлено.

Кроме того, размер компенсации Поздняковым Р.В. не доказан, равно как и не обоснована выплата такой компенсации Позднякову Р.В. притом, что установленный судом порядок пользования соответствует уже ранее сложившемуся порядку пользования помещениями.

В соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно частям 1, 2 и 4 статьи 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в своей совокупности и взаимосвязи, а также доводы сторон по правилам статьи 71 АПК РФ, суд полагает, что первоначальный иск подлежит удовлетворению в полном объеме, а встречный иск – частичному удовлетворению.

Расходы по уплате государственной пошлины распределяются по правилам статьи 110 АПК РФ и в результате взаимозачета (часть 5 статьи 170 АПК РФ) взысканию не подлежат.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

### **решил:**

первоначальный иск удовлетворить, встречный иск удовлетворить частично:

- определить за индивидуальным предпринимателем Быстровой Марией Александровной право пользования помещением подвала в следующем порядке: часть помещения 6-Н, а именно комнаты – 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11; право пользования помещениями первого этажа 1-Н, 2-Н, 3-Н;

- определить за индивидуальным предпринимателем Поздняковым Русланом Валериевичем право пользования помещениями подвала в следующем порядке: помещение 5-Н;

- определить за Ленинградской областью право пользования помещениями: комнатами 1, 2 пом. 1-Н на 1 этаже и весь второй этаж.

В остальной части в удовлетворении встречного искового заявления отказать.

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

Судья

Герасимова Е.А.