

# ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ЖИЛЬЯ)

## «ЗАПАДНЫЙ ОСТРОВ №1»

ИНН 5024177990 ОГРН 1175024024230

**Красногорский городской суд Московской области**  
143403, г. Красногорск, ул. Первомайская, д. 6

Истец **Товарищество собственников недвижимости (жилья)**  
**«Западный остров № 1»**

143421, Московская область,  
Красногорский район, деревня Бузланово, микрорайон  
Западный остров,  
корпус 1, квартира 82

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Западный остров»**  
121357, город Москва,  
Кутузовский проспект,  
дом 67, корпус 2, помещение V

**Балышев Николай Георгиевич**  
109341, г. Москва, ул. Перерва, д. 49, к. 1, кв. 90

Государственная пошлина 18 000 рублей 00 копеек

### ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании права отсутствующим, о признании сделок недействительными  
и об истребовании имущества из чужого незаконного владения

Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Западный остров № 1» (далее – ТСЖ) создано для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, расположенном по адресу Московская область, Красногорский район, деревня Бузланово, микрорайон Западный остров, корпус 1 (далее – Многоквартирный дом).

В ходе проверки общего имущества Многоквартирного дома было установлено, что право собственности на часть общего имущества Многоквартирного дома зарегистрировано на Балышева Николая Георгиевича (далее – Общие нежилые помещения):

– нежилое помещение, общая площадь 732, 8 кв.м., кадастровый номер 50:11:0050501:1300;

– нежилое помещение, общая площадь 72 кв.м., кадастровый номер 50:11:0050501:962.

Согласно статье 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 (статья 290 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 290 ГК 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.

Перечень имущества (включая подвалы), принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, содержится в статье 36 (часть 1) ЖК РФ.

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

По смыслу приведенных правовых норм и в соответствии с пунктом 3 постановления Пленума ВАС РФ 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 многоквартирного дома принадлежит собственникам квартир в силу прямого указания закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП.

В соответствии с техническим паспортом на Многоквартирный дом вышеуказанное имущество, зарегистрированное на Балышева Николая Георгиевича, является помещениями общественного назначения.

В ходе проверки было установлено, что Балышев Николай Георгиевич приобрел Общие нежилые помещения на основании заключенных с ООО «Западный остров» договора купли-продажи недвижимости № 1/П от 27.03.2017 и договора купли-продажи недвижимости № 2/Д от 28.03.2017.

Однако ООО «Западный остров» никогда не являлось законным собственником Общих нежилых помещений. Право собственности ООО «Западный остров» на оспариваемое общее имущество Многоквартирного дома было зарегистрировано в нарушение положений статьи 36 ЖК РФ и статьи 290 ГК РФ. ООО «Западный остров» не имело правоустанавливающих документов на Общие нежилые помещения.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

При таких обстоятельствах, договор купли-продажи недвижимости № 1/П от 27.03.2017 и договор купли-продажи недвижимости № 2/Д от 28.03.2017 между ООО «Западный остров» и Балышевым Николаем Георгиевичем совершены с нарушением положений статьи 36 ЖК РФ и статей 209 и 290 ЖК РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Таким образом, ни ООО «Западный остров», ни Балышев Николай Георгиевич никогда не имели законных оснований для распоряжения и владения Общими нежилыми помещениями. В настоящее время Общие нежилые помещения находятся во владении Балышева Николая Георгиевича.

В соответствии со статьей 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Истец является товариществом собственником жилья, созданным собственниками помещений в Многоквартирном доме для управления общим имуществом Многоквартирного дома в соответствии с пунктом 1 статьи 135 ЖК РФ.

Собственники квартир Многоквартирного дома, являются, как указано выше, собственниками Общих нежилых помещений в силу закона. Право собственности собственников квартир Многоквартирного дома не требует регистрации в ЕГРН.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьями 168, 209, 290 и 301 ГК РФ, а также статьей 36 ЖК РФ прошу

признать недействительными, заключенные между Балышевым Николаем Георгиевичем и ООО «Западный остров», договор купли-продажи недвижимости № 1/П от 27.03.2017 и договор купли-продажи недвижимости № 2/Д от 28.03.2017;

признать отсутствующим право собственности ООО «Западный остров» на нежилые помещения, расположенные по адресу Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово, мкр-н Западный остров, корп. 1:

– нежилое помещение общей площадью 732, 8 кв.м., кадастровый номер 50:11:0050501:1300;

– нежилое помещение общей площадью общая площадь 72 кв.м., кадастровый номер 50:11:0050501:962.

истребовать из чужого незаконного владения Балышева Николая Георгиевича в общую долевую собственность собственников квартир, расположенных в многоквартирном доме по адресу Московская область, Красногорский район, деревня Бузланово, микрорайон Западный остров, корпус 1, нежилые помещения, расположенные по адресу Московская область, Красногорский район, деревня Бузланово, микрорайон Западный остров, корпус 1:

– нежилое помещение общей площадью 732, 8 кв.м., кадастровый номер 50:11:0050501:1300;

– нежилое помещение общей площадью общая площадь 72 кв.м., кадастровый номер 50:11:0050501:962.

#### Приложение:

- 1) Копии исковых заявлений с приложениями для ответчиков;
- 2) Доказательство оплаты государственной пошлины;
- 3) Сведения из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Западный остров»;
- 4) Сведения из ЕГРЮЛ в отношении ТСН (Ж) «Западный остров № 1»;
- 5) Копия устава ТСН (Ж) «Западный остров № 1»;
- 6) Копия решения об избрании председателя Правления ТСН (Ж) «Западный остров № 1»;
- 7) Копия технического паспорта на многоквартирный дом;

- 8) Копия выписки из ЕГРН от 14.04.2017;
- 9) Копия выписки из ЕГРН от 13.04.2017;
- 10) Копия договора купли-продажи недвижимости № 1/П от 27.03.2017;
- 11) Копия договора купли-продажи недвижимости № 2/Д от 28.03.2017.

Председатель Правления ТСН (Ж) «Западный остров № 1»



О.В. Каменева