

**В Арбитражный суд Пермского края**  
Адрес: 614068 г. Пермь ул. Екатерининская 177

**Истец:** ООО «Городская управляющая компания»  
614022, г. Пермь, ул. Карпинского, 97А, этаж 2, оф. 201, 202, 203  
ИНН 5904999360  
ОГРН 1145958029315

**Ответчик:** Департамент имущественных отношений Администрации города Перми  
614990, г. Пермь, ул. Ленина, 34, ул. Сибирская, 14

**Третье лицо:** Администрация Свердловского района г. Перми  
614990, г. Пермь, ул. Сибирская, 58  
ИНН 5904080513  
ОГРН 1025900918251

госпошлина: 6000 руб. 00 коп.

**Исковое заявление**  
**об обязанности по принятию на учет участков бесхозяйных инженерных сетей**

ООО «Городская управляющая компания» (Истец) является управляющей организацией в отношении многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Пермь, ул. Героев Хасана, 1496, 159.

25.09.2018 в Администрацию Свердловского района города Перми ООО «Городская управляющая компания» исх. № 138 направляла письмо с просьбой в соответствии с Постановлением Администраций г. Перми от 22 февраля 2008 года N 130 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕГЛАМЕНТА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕРМИ ПО ВЫЯВЛЕНИЮ ОБЪЕКТОВ БЕСХОЖИНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ПЕРМИ И ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ИХ ПРИОБРЕТЕНИЯ В МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ ГОРОДА ПЕРМИ» принять меры по выявлению и оформлению в муниципальную собственность г. Перми бесхозяйное имущество, а именно:

1. Сетей ХВС, ГВС и отопления, проходящих транзитом по подвалу многоквартирного жилого дома № 1496 ул. Героев Хасана. для обеспечения услугами «холодное водоснабжение», «горячее водоснабжение», «отопление» многоквартирные жилые дома № 153, 155, 157, 159 ул. Героев Хасана.

2. Сетей ХВС, ГВС, отопления, проходящих транзитом по подвалу МКД № 157 ул. Героев Хасана, для обеспечения услугами «холодное водоснабжение», «горячее водоснабжение», «отопление» многоквартирный жилой дом № 159 ул. Героев Хасана. Указанные меры необходимы для обеспечения комфортного проживания жителей многоквартирных жилых домов № 1496, 159 ул. Героев Хасана.

От администрации Свердловского района города Перми 19.10.2019 вх. № СЭД-059-39-01-33/02-9 поступил ответ о том, что по информации, имеющейся в администрации района, сети «начало - здание ЦТП-38 по улице Героев Хасана, 159, конец - жилые дома по улице Героев Хасана, 1496, 151а, 157, 159» находятся на балансе ООО «Пермская сетевая компания» на основании договора купли-продажи от 18.12.2008, заключенного между ООО «Пермская сетевая компания» и МУП «Пермгоркоммунтепло».

В соответствии с условиями соглашения об исполнении условий конкурса по продаже имущества, относящегося к социально-значимым объектам № 332 от 16.07.2010 ООО «Пермская сетевая компания» обязалось обеспечить надлежащее содержание и использование имущества, составляющее предмет договора купли-продажи движимого и недвижимого имущества. Согласно ст. 133 Гражданского Кодекса Российской Федерации вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части. Соответственно, транзитные участки сетей, проходящие через жилые дома, не могут рассматриваться как индивидуальные обособленные объекты недвижимости, а являются составной частью наружных сетей, принадлежащих ресурсоснабжающей организации. Однако, ООО «Пермская сетевая компания» отказывается обслуживать транзитные участки сетей. И в целях защиты рекомендовали обратиться в суд с иском о понуждении ООО «Пермская сетевая компания» к содержанию сетей инженерной инфраструктуры.

10.12.2018 ООО «Городская управляющая компания» обратилось к ООО «Пермская сетевая компания» в арбитражный суд Пермского края с исковыми требованиями об обязанности исполнить требования законодательства РФ в части эксплуатации и содержания сетей ХВС, ГВС, отопления, проходящих транзитом по подвалу МКД № 149 «б» по ул. Героев Хасана в г. Перми в срок, не превышающий одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу, в связи с аварийным состоянием участков трубопроводов сетей ХВС, ГВС, отопления, проходящих транзитом по подвалу МКД, расположенному в городе Перми по ул. Героев Хасана, 149Б и имеющих непосредственное присоединение к инженерным сетям ООО «Пермская сетевая компания». Решением от 25.03.2019 в удовлетворении исковых требований отказано (вступило в законную силу 19.07.2019).

Из ответа администрации Свердловского района города Перми, следует, что транзитные участки инженерных сетей, проходящие по подвалу вышеуказанного многоквартирного жилого дома, в соответствии со ст. 134 ГК РФ являются частью единого комплекса инженерных сетей, технологически связанные с наружной системой, в связи с чем, содержание и ремонт являются обязанностью теплоснабжающей организации.

Согласно ст. 134 ГК РФ (в редакции, действующей на момент заключения Договора купли-продажи движимого и недвижимого имущества от 18.12.2008), если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь). Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное.

Из содержания указанной нормы следует, что сложная вещь образуется путем соединения многих вещей, представляющих единство в тех случаях, когда это соответствует содержанию заключаемых сделок по поводу данных вещей, и зависит от воли сторон, вступающих в сделку. Сложная вещь является делимой, в связи с чем, сделки могут быть заключены сторонами как на всю сложную вещь в целом, так и на ее составные части.

Таким образом, приведенное в ст. 134 ГК РФ понятие сложной вещи имеет относительный и условный характер, зависящий от воли сторон, вступающих в сделку, предметом которой являются объекты, составляющие сложную вещь. Одна и та же совокупность вещей в зависимости от конкретных условий и целей сделки, может представлять собой функционально и технологически единую сложную вещь или является набором разнородных предметов. С учетом данных особенностей, законодатель предоставил сторонам сделки возможность реализации отдельных объектов, входящих в сложную вещь.

В соответствии со ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащим ему.

Согласно п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии со ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора.

Договором купли-продажи движимого и недвижимого имущества от 18.12.2008, заключенным между МУЛ "Пермгоркоммунтепло" со стороны Продавца и ООО "Пермская сетевая компания" со стороны Покупателя и приложений к договору, в собственность сетевой компании переданы тепловые трассы, инженерные сети, предназначенные для теплоснабжения, холодного, горячего водоснабжения.

На основании указанного договора, дополнительного соглашения N 1 к нему за ООО "Пермская сетевая компания" зарегистрировано право собственности на указанные объекты

Спорные участки транзитных сетей в собственность ООО «Пермская сетевая компания» в рамках заключенного договора купли-продажи от 18.12.2008 не передавались.

Право собственности ООО «Пермская сетевая компания» зарегистрировано только на наружные сети, что подтверждаются свидетельствами о государственной регистрации права собственности на инженерные сети, техническими паспортами, выписками из реестра объектов капитального строительства, кадастровыми паспортами, ситуационными планами объекта.

Таким образом, при заключении договора купли-продажи от 18.12.2008 инженерные сети, посредством которых осуществляется теплоснабжение, были переданы ООО «Пермская сетевая компания» по частям (участкам), совокупная протяженность которых указана в приложении к договору.

Проходящие транзитные участки сетей по подвалам указанных жилых домов не зарегистрированы за ООО «Пермская сетевая компания».

В соответствии с ч. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 225 ГК РФ бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.

В силу ч. 3 ст. 225 ГК РФ бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

В соответствии с ч. 1 ст. 51 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее Федеральный закон от 06.10.2003 N 131 ФЗ) органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В силу п. 4 ч. 1 ст. 14, п. 4 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ к вопросам местного значения поселения относится организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" и п. 1 ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" к полномочиям органов местного самоуправления поселений, городских округов относятся организация обеспечения надежного теплоснабжения потребителей и принятие мер по организации обеспечения теплоснабжения потребителей в случае неисполнения теплоснабжающими организациями или теплосетевыми организациями своих обязательств либо отказа указанных организаций от исполнения своих обязательств и организация водоснабжения населения, в том числе принятие мер по организации водоснабжения населения и (или) водоотведения в случае невозможности исполнения организациями, осуществляющими горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, своих обязательств либо в случае отказа указанных организаций от исполнения своих обязательств.

В силу п. 5, 6 ст. 8 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" в случае выявления бесхозных объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и канализационных сетей, путем эксплуатации которых обеспечиваются водоснабжение и (или) водоотведение, эксплуатация таких объектов осуществляется гарантирующей организацией либо организацией, которая осуществляет горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение и водопроводные и (или) канализационные сети которой непосредственно присоединены к указанным бесхозным объектам (в случае выявления бесхозных объектов централизованных систем горячего водоснабжения или в случае, если гарантирующая организация не определена в соответствии со статьей 12 настоящего Федерального закона), со дня подписания с органом местного самоуправления поселения, городского округа передаточного акта указанных объектов до признания на такие объекты права собственности или до принятия их во владение, пользование и распоряжение оставившим такие объекты собственником в соответствии с гражданским законодательством. Расходы организации, осуществляющей горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, на эксплуатацию бесхозных объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, учитываются органами регулирования тарифов при установлении тарифов в порядке, установленном Основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Согласно п. 6 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" в случае выявления бесхозных тепловых сетей (тепловых сетей, не имеющих эксплуатирующей организации) орган местного самоуправления поселения или городского округа до признания права собственности на указанные бесхозные тепловые сети в течение тридцати дней с даты их выявления обязан определить теплосетевую организацию, тепловые сети которой непосредственно соединены с указанными бесхозными тепловыми сетями, или единую теплоснабжающую организацию в системе теплоснабжения, в которую входят указанные бесхозные тепловые сети и которая осуществляет содержание и обслуживание указанных бесхозных тепловых сетей. Орган регулирования обязан включить затраты на содержание и обслуживание бесхозных тепловых сетей в тарифы соответствующей организации на следующий период регулирования.

Согласно пункту 123 Раздела XII Приказа Минэкономразвития России от 23.12.2013 N 765 основанием для внесения записи в Единый Государственный реестр прав при принятии на учет объекта недвижимого имущества, который не имеет собственника или собственник которого неизвестен, являются реквизиты заявления органа местного самоуправления, а если объект недвижимости расположен на территории городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя - реквизиты заявления уполномоченного государственного органа соответствующего города федерального значения о принятии на учет объекта недвижимого

имущества, на основании которых объект недвижимого имущества принят на учет в качестве бесхозяйного, а также наименование данного органа.

Таким образом, орган местного самоуправления является единственным органом, обладающим правом подачи заявления о постановке на учет имущества в качестве бесхозяйного, следовательно, обязан совершить действия по подаче такого заявления в силу возложенных на него законом полномочий.

В силу Положения о Департаменте имущественных отношений администрации города Перми, утвержденного решением Пермской городской Думы от 12.09.2006 N 210 Департамент имущественных отношений является функциональным органом администрации города Перми.

В сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом города Перми Департамент выполняет следующие функции: ведет реестр муниципального имущества города Перми, ведет учет бесхозяйного имущества, выявленного на территории города Перми и поставленного на учет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, определяет профиль (назначение) муниципального имущества, находящегося в казне (п. 3.1.3), реализует полномочия администрации города по признанию права муниципальной собственности на бесхозяйное имущество в судебном порядке (п. 3.3.4).

Подробный порядок по выявлению объектов бесхозяйного недвижимого имущества на территории города Перми и подготовке документов для приобретения муниципальной собственности на выявленный бесхозяйный объект в настоящее время разработан и действует в виде Регламента (утвержден Постановлением администрации г. Перми от 22.02.2008 N 130).

В соответствии с п. 3.4 Регламента в рамках предоставленных полномочий подача заявления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю для постановки бесхозяйного объекта на учет как бесхозяйного имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется Департаментом имущественных отношений.

Таким образом, обращение в регистрирующий орган входит в компетенцию Департамента имущественных отношений администрации города Перми.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 1, 8, 12, 134, 130, 225 ГК РФ и ст. ст. 4, 65, 110, 167 - 170, 176 АПК РФ,

#### ПРОШУ:

1. Обязать Департамент имущественных отношений администрации города Перми в порядке, установленном п. 3 ст. 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации и кадастра и картографии по Пермскому краю с заявлением по принятию на учет бесхозяйного недвижимого имущества по участкам трубопроводов (ХВС, ГВС, отопление), проходящих транзитом по подвалу МКД, расположенного в городе Перми по ул. Героев Хасана, 149б.
2. Взыскать с Департамента имущественных отношений администрации города Перми в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания» судебные расходы, связанные с оплатой государственной пошлины в размере 6000 рублей.
3. Привлечь в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований Администрацию Свердловского района города Перми.

Приложение (копии):

1. Доверенность представителя от 09.08.2018 – 1 л.;
2. Письмо ООО «ГУК» в адрес Администрации Свердловского района г. Перми № 138 от 25.09.2018 – 1 л.;

3. Ответ Администрации Свердловского района г. Перми № СЭД – 059-39-01-33/02-9 от 19.10.2018 – 2 л.;
4. Договор купли – продажи движимого и недвижимого имущества от 18.12.2018 – 3 л.;
5. Дополнительное соглашение № 1 к договору от 18.12.2008 от 18.12.2008 – 1 л.;
6. Приложения № 2.6 к договору от 18.12.2008 – 3 л.;
7. Свидетельство о государственной регистрации серия 59 ББ № 276841 от 29.07.2009 – 1 л.;
8. Технический паспорт на инженерные сети от 25.06.2008 – 3 л.;
9. Выписка из реестра объектов капитального строительства от 26.08.2008 – 2 л.;
10. Кадастровый паспорт от 25.06.2008 – 1 л.;
11. Ситуационный план инженерных сетей – 1 л.;
12. Выписка из ЕГРЮЛ на истца от 22.08.2019 – 12 л.;
13. Выписка из ЕГРЮЛ на ответчика от 22.08.2019 – 12 л.;
14. Выписка из ЕГРЮЛ на третье лицо от 22.08.2019 – 9 л.

Представитель ООО «ГУК»  
по доверенности

Коцур А.Н.