



**Арбитражный суд Пермского края**  
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

*город Пермь*

26.12.2019 года

Дело № А50-27579/19

Резолютивная часть решения объявлена 19.12.2019 года. Полный текст решения изготовлен 26.12.2019 года.

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Ремянниковой И.Е. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Гричанниковой Е.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания» (ОГРН 1145958029315; ИНН 5904999360) к Администрации Свердловского района г. Перми (ОГРН 1025900918251, ИНН 5904080513), об обязанности совершить действия по принятию на учет бесхозные инженерные сети третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Департамент ЖКХ администрации г. Перми (614000, г. Пермь, ул. Ленина. 34), ООО «Пермская сетевая компания»

в судебном заседании принимали участие:  
от истца – Вижанская Ю.В., дов от 15.07.2019, паспорт;  
от Администрации Свердловского района г. Перми – Рябова М.С., дов от 27.12.2018, паспорт;  
от Департамента ЖКХ администрации г. Перми – Мышкина А.А., дов. от 10.04.2019г., удостоверение  
от ДИО администрации г. Перми – Кривченков Н.А., дов. от 29.12.2018г., паспорт

УСТАНОВИЛ:

ООО «Городская управляющая компания» обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к Администрации Свердловского района г.Перми об обязанности в порядке и сроки, установленные п. 3 ст. 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, Регламентом взаимодействия функциональных и территориальных органов администрации города Перми по выявлению объектов бесхозяйного недвижимого имущества на территории города Перми и подготовке документов для их приобретения в муниципальную собственность города Перми, утвержденным постановлением Администрации г. Перми от 22.02.2008 № 130 обратиться в течение 180 календарных дней с даты вступления решения в законную силу в Управление Федеральной службы государственной регистрации и кадастра и картографии по Пермскому краю с заявлением по принятию на учёт бесхозяйного недвижимого имущества - сетей ХВС, ГВС и отопления, проходящих транзитом по подвалу МКД № 149 б по ул. Героев Хасана в г. Перми.

Ответчик требования не признал, указав, что под бесхозяйными тепловыми сетями понимаются тепловые сети, не имеющие эксплуатирующей организации, в данном случае сети относятся к единому недвижимому комплексу, часть единого комплекса не является самостоятельным объектом недвижимости и не может иметь самостоятельную юридическую судьбу, содержание сетей в работоспособном, технически исправном состоянии входит в обязанности теплоснабжающей организации.

Департамент ЖКХ администрации г. Перми поддержал позицию ответчика.

ООО «Пермская сетевая компания» поддержало позицию истца.

Заслушав участников процесса, исследовав представленные в материалы дела доказательства, суд пришел к следующим выводам.

25.09.2018 в Администрацию Свердловского района города Перми ООО «Городская управляющая компания» исх. № 138 направила письмо с просьбой в соответствии с Постановлением Администраций г. Перми от 22 февраля 2008 года N130 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕГЛАМЕНТА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЕРМИ ПО ВЫЯВЛЕНИЮ ОБЪЕКТОВ БЕСХОЖЙНОГО 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 бесхозяйного имущества, а именно:

- сетей ХВС, ГВС и отопления, проходящих транзитом по подвалу многоквартирного жилого дома № 149 б ул. Героев Хасана. для обеспечения услугами «холодное водоснабжение», «горячее водоснабжение», «отопление» многоквартирных жилых домов № 153, 155, 157, 159 ул. Героев Хасана;

- сетей ХВС, ГВС, отопления, проходящих транзитом по подвалу МКД № 157 ул. Героев Хасана, для обеспечения услугами «холодное водоснабжение», «горячее водоснабжение», «отопление» многоквартирного жилого дома № 159 ул. Героев Хасана.

Как пояснил истец, указанные меры необходимы для обеспечения комфортного проживания жителей многоквартирных жилых домов № 149 б, 159 по ул. Героев Хасана. Истец, являясь эксплуатирующей организацией указанных жилых домов заинтересован в их безопасной, безаварийной эксплуатации.

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, 149б, 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 ГК РФ 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. ООО «Пермская сетевая компания» отказывается обслуживать транзитные участки сетей. В целях защиты прав истцу было рекомендовано 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 было отказано (вступило в законную силу 19.07.2019).

Из ответа администрации Свердловского района города Перми также 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 связаны 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 между МУП "Пермгоркоммунтепло" и ООО "Пермская сетевая компания"), 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 МУП "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 (л.д.15-29).

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.

Спорные транзитные участки сетей 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 бесхозяйных 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 бесхозяйных тепловых сетей (тепловых сетей, не имеющих эксплуатирующей организации) орган местного самоуправления поселения или городского округа до признания права собственности на указанные бесхозяйные тепловые сети в течение тридцати дней с даты их выявления обязан определить теплосетевую организацию, тепловые сети которой непосредственно соединены с указанными бесхозяйными тепловыми сетями, или единую теплоснабжающую организацию в системе теплоснабжения, в которую входят указанные бесхозяйные тепловые сети и которая осуществляет содержание и обслуживание указанных бесхозяйных тепловых сетей. Орган регулирования тарифов обязан включить затраты на содержание и обслуживание бесхозяйных 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.

В соответствии с п. 1.1 Регламента взаимодействия функциональных и территориальных органов администрации г.Перми по выявлению объектов бесхозяйного недвижимого имущества на территории г.Перми и подготовке документов для их приобретения в муниципальную собственность г.Перми, утв. постановлением администрации г.Перми от 22.02.2008 № 130 (далее – Регламент), Регламент определяет порядок взаимодействия и разграничивает функции функциональных и территориальных органов администрации города Перми по выявлению объектов бесхозяйного недвижимого имущества на территории города Перми и подготовке документов для приобретения права муниципальной собственности на выявленный бесхозяйный объект.

В соответствии с п. 3.1 Регламента, выявление бесхозяйных объектов осуществляется территориальными органами на основании полномочий,

предусмотренных Типовым положением о территориальном органе администрации города Перми, утвержденным решением Пермской городской Думы от 29 января 2013 г. № 7 «О территориальных: органах администрации города Перми», путем непосредственного обнаружения объектов, имеющих признаки бесхозяйного недвижимого имущества, или получения отказа физического или юридического лица от права собственности на недвижимое имущество при условии документального подтверждения отсутствия (невывявления) собственника или его отказа от недвижимого имущества.

Постановлением Администрации г. Перми от 27.05.2019 № 214 в Регламент внесены изменения, в соответствии с которыми, с июня 2019 года территориальные органы администрации города Перми кроме постановки бесхозяйных объектов на государственный учет, также обеспечивают их постановку на учет в качестве бесхозяйного недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) путем подачи соответствующего заявления в Росреестр (п.3.2.5 Регламента), поскольку согласно п. 3 Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.12.2015 № 931 в случае если сведения об объекте недвижимого имущества отсутствуют в ЕГРН, принятие на учет такого объекта недвижимого имущества в качестве бесхозяйного осуществляется одновременно с его постановкой на ГКУ в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Спорные транзитные сети не имеют собственника, необходимы для надлежащей эксплуатации многоквартирных жилых домов, должны содержаться в технически работоспособном состоянии, что может быть обеспечено при их надлежащем учете, Администрация Свердловского района г.Перми является надлежащим ответчиком.

Учитывая вышеизложенное, требования истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

На основании ст.110 АПК РФ судебные расходы по оплате госпошлины относятся на ответчика.

Руководствуясь ст. ст. 110, 167-170, 176, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Пермского края

### **Р Е Ш И Л:**

Обязать Администрацию Свердловского района города Перми в порядке и сроки, установленные п. 3 ст. 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, Регламентом взаимодействия функциональных и территориальных органов администрации города Перми по выявлению объектов бесхозяйного недвижимого имущества на территории города Перми и подготовке документов для их приобретения в муниципальную собственность города Перми, утвержденным постановлением Администрации г. Перми от 22.02.2008 № 130 обратиться в течение 180



календарных дней с даты вступления решения в законную силу в Управление Федеральной службы государственной регистрации и кадастра и картографии по Пермскому краю с заявлением по принятию на учёт бесхозного недвижимого имущества - сетей ХВС, ГВС и отопления, проходящих транзитом по подвалу МКД № 149 б по ул. Героев Хасана в г. Перми.

Взыскать с Администрации Свердловского района города Перми в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания» расходы по уплате госпошлины в сумме 6000 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

И.Е.Ремянникова