



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№8-КГ15-81

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 июля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Вавилычевой Т.Ю. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Исаевой Л.Л., Л.Л., Упоровой С.Ю., Грибовой М.Д., Савиной М.В., Сердечной Е.В., Саркисяна В.Г. к ООО «АртПроект» г. Сочи, ООО «Юкрис+» Сочи, Сочинскому отделению филиала по Краснодарскому краю ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» о признании помещений общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, истребовании из владения приобретателя помещений общего пользования, признании права общей долевой собственности на спорные помещения за всеми собственниками жилых помещений дома, обязанности застройщика оборудовать дополнительный вход в жилой дом согласно проектной документации, признании недействительными технического и кадастрового паспортов

по кассационной жалобе Исаевой Л.Л., Сакисяна В.Г., Сердечной Е.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 июля 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Вавилычевой Т.Ю., объяснения представителя ООО «АртПроект» Жабрева Е.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Исаева Л.Л., Упорова С.Ю., Грибова М.Д., Савина М.В., Сердечная Е.В., Саркисян В.Г. обратились в суд с указанным иском, мотивировав требования тем, что

являются собственниками квартир, расположенных по адресу: г. [REDACTED]. [REDACTED]. Указанное здание имеет назначение «Офисно-медицинский центр с жилыми помещениями» и построено на основании разрешения на строительство, выданного застройщику ООО «Юкрис+» г. Сочи.

Согласно проектной документации здание запроектировано на площади земельного участка [REDACTED] кв.м по ул. [REDACTED], площадь застройки составляет [REDACTED] кв.м, здание состоит из 17 этажей, в том числе из подвального этажа.

В проекте обозначено, где и в каких местах находятся общие лестницы, коридоры и другие места общего пользования для собственников жилых квартир, а также предусмотрены дополнительные входы в здание с учетом того, что в здании расположены не только жилые квартиры, но и нежилые помещения для размещения офисно-медицинского центра. Места общего пользования жилой части здания по проекту изолированы от мест общего пользования общественной части здания. По проекту предусмотрено три входа в дом.

Как указывают истцы, для помещений офисно-медицинского центра, проектируемого только на 1 и 2 этажах, имеются свои места общего пользования. В проектной документации указаны все места общего пользования с указанием их назначения, расположенные во всех частях здания. Незаконные действия ООО «Юкрис+» г. Сочи по отчуждению части мест общего пользования, расположенных на третьем этаже здания, в индивидуальную собственность ООО «АртПроект» г. Сочи повлекли за собой нарушение права истцов на помещения общего пользования.

Сочинское отделение филиала по Краснодарскому краю ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» незаконно изготовило и выдало застройщику ООО «Юкрис+» 15 апреля 2010 г. кадастровый паспорт помещения, расположенного на 3 этаже здания, который, в свою очередь, был изготовлен на основании незаконно выданного технического паспорта здания «Офисно-медицинский центр с жилыми помещениями» по состоянию на 15 апреля 2010 г. по форме как на объект, введенный в эксплуатацию (многоквартирный дом). Указанные паспорта (технический и кадастровый) выданы по состоянию на 15 апреля 2010 г. на объект капитального строительства как на объект завершеного строительства, готовый к эксплуатации в соответствии с его целевым назначением, что не соответствовало действительности, так как на 15 апреля 2010 г. указанное выше здание находилось в стадии строительства. В техническом паспорте места общего пользования указаны не в соответствии с проектной документацией, общие помещения обозначены как обособленные помещения, что повлекло в дальнейшем их незаконное отчуждение ответчику ООО «АртПроект» г. Сочи без согласия собственников жилых помещений и

без уведомления собственников о незаконном изъятии у них общего имущества, принадлежащего всем собственникам квартир в силу закона. Дата окончания строительства объекта - 28 декабря 2010 г. (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 28 декабря 2010 г. № КШЗ309/570).

ООО «АртПроект» г. Сочи не является добросовестным приобретателем спорных помещений общего пользования третьего этажа, так как им заключен договор участия в долевом строительстве с ООО «Юкрис+» г. Сочи до сдачи здания в эксплуатацию, а как участник строительства ООО «АртПроект» г. Сочи обязано было исполнять проектную документацию, которая получила необходимые согласования и положительное заключение государственной экспертизы. Владение ООО «АртПроект» общим имуществом собственников жилых помещений, расположенных на третьем этаже здания, является незаконным.

Как указывали истцы, для нормальной эксплуатации жилых и офисных помещений необходимо устроить основную закрытую лестницу, изолировав жилые помещения от офисных. Использовать лестнично-лифтовой блок одновременно для эксплуатации жилой части строения и офисных помещений запрещено строительными нормами и правилами. Кроме того, нежилые помещения должны быть расположены только до третьего этажа, а здание должно иметь три входа. Проектной документацией предусматривались отдельные входы в общественную и жилую части здания по два в каждую (лестничный и лифтовой холлы жилой части, два входа офисной части). Спорные помещения должны использоваться для свободного и общего пользования жильцами дома. Без соблюдения указаний проекта в части обустройства здания отдельными входами для общественной и жилой частей дома невозможно пользоваться в полной мере жилыми помещениями в соответствии с их целевым назначением. В настоящее время фактически отсутствует необходимое разделение мест общего пользования для собственников общественной и жилой частей здания по вине ответчиков – застройщика ООО «Юкрис+» г. Сочи и ООО «АртПроект» г. Сочи, создается опасность для жизни и здоровья граждан, а также угроза пожарной безопасности.

Истцы считают, что ООО «Юкрис+» г. Сочи как застройщик дома обязано за свой счет привести здание № [] по ул. [] в соответствие с его законной проектной документацией.

Решением Центрального районного суда г. Сочи от 26 марта 2014 г. исковые требования удовлетворены частично.

Суд постановил признать помещения третьего этажа, а именно: помещение № [] - лоджия площадью [] кв.м, помещение № [] - лестничная клетка площадью [] кв.м, помещение № [] - подсобное площадью [] кв.м, помещение № [] - коридор площадью [] кв.м, всего площадью [] кв.м общим имуществом собственников помещений дома, расположенного по ул. [] .

Также суд постановил истребовать у ООО «АртПроект» г. Сочи помещения, являющиеся общим имуществом собственников помещений дома [REDACTED] по ул. [REDACTED], расположенные на третьем этаже дома, а именно: помещение № [REDACTED] площадью [REDACTED] кв.м, помещение № [REDACTED] - лестничная клетка площадью [REDACTED] кв.м, помещение № [REDACTED] - подсобное площадью [REDACTED] кв.м, помещение № [REDACTED] - коридор площадью [REDACTED] кв.м, общей площадью [REDACTED] кв.м.

Суд обязал ООО «Юкрис+» г. Сочи за собственный счет привести здание № [REDACTED] в соответствие с проектной документацией ООО «Геопроект», а именно: оборудовать здание № [REDACTED] по ул. [REDACTED] дополнительным входом, указанным в проектной документации.

Суд признал недействительными технический паспорт здания «Офисно-медицинский центр с жилыми помещениями» по состоянию на 15 апреля 2010 г. и кадастровый паспорт третьего этажа помещений от 15 апреля 2010 г., изготовленные Сочинским отделением филиала по Краснодарскому краю ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Суд обязал Сочинское отделение филиала по Краснодарскому краю ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» изготовить новый технический паспорт на здание, расположенное по адресу: [REDACTED], с указанием всех помещений общего пользования согласно проектной документации ООО «Геопроект».

В удовлетворении исковых требований в остальной части отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 июля 2014 г. указанное решение суда первой инстанции отменено в части удовлетворения искового заявления.

В отмененной части принято новое решение, которым исковое заявление Исаевой Л.Л., Упоровой С.Ю., Грибовой М.Д., Савиной М.В., Сердечной Е.В., Саркисян В.Г. к ООО «АртПроект» г. Сочи, ООО «Юкрис+» Сочи, Сочинскому отделению филиала по Краснодарскому краю ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» о признании помещений общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, истребовании из владения приобретателя помещений общего пользования, признании недействительными технического и кадастрового паспортов оставлено без удовлетворения.

В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 июля 2014 г. ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Вавильтчевой Т.Ю. от 28 мая 2015 г. кассационная жалоба заявителя с делом

передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены апелляционного определения.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом, Исаева Л.Л., Упорова С.Ю., Грибова М.Д., Савина М.В., Сердечная Е.В., Саркисян В.Г. являются собственниками квартир в доме, расположенном по адресу: г. [REDACTED]

Из материалов дела следует, что здание, расположенное по адресу: г. [REDACTED], имеет назначение «Офисно-медицинский центр с жилыми помещениями» и построено на основании разрешения на строительство, выданного застройщику – ООО «Юкрис+» г. Сочи.

Согласно проектной документации, изготовленной лицензированной организацией ООО «Геопроект» г. Краснодар, получившей положительное заключение государственной экспертизы, здание запроектировано на земельном участке площадью [REDACTED] кв.м по ул. [REDACTED], площадь застройки составляет [REDACTED] кв.м, здание состоит из 17 этажей, в том числе подвального этажа. В подвальном этаже предусмотрены технические и подсобные помещения, а именно: электрощитовая, тепловой узел, мастерская, колясочная, на первом и втором этажах расположены помещения медицинского назначения, на последующих этажах жилые квартиры – 1, 2, 3 -комнатные (всего 70 квартир).

На основании указания Управления архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи застройщику ООО «Юкрис+» было необходимо предусмотреть на первом этаже размещение детского дошкольного учреждения, автостоянок в соответствии с Распоряжением Главы города от 4 сентября 2007 г. № 440-р «О размещении автостоянок и детских дошкольных образовательных учреждений при строительстве многоквартирных жилых домов в г. Сочи». Указанное письмо Управления архитектуры находится в составе проектной документации.

Как установлено судом, проектом здания предусмотрена спортивная площадка, коммуникации и инженерные сети, озеленение территории, местонахождение жилых квартир в здании, местонахождение нежилых

помещений (только первый и второй этажи), а также наличие помещений общего пользования для собственников жилых помещений в многоквартирном доме (с третьего по 17 этаж – жилая часть дома).

Судом установлено, что, несмотря на проектную документацию, без внесения всех необходимых изменений в проект в установленном законом порядке, без повторного прохождения государственной экспертизы застройщик ООО «Юкрис+» и ООО «АртПроект» приняли совместное решение о переводе жилых квартир третьего этажа в нежилые помещения и ООО «АртПроект» приобрело в собственность весь третий этаж целиком, не только переведенные в нежилые помещения квартиры, но и места общего пользования, то есть общее имущество всех собственников помещений указанного дома, которые являются спорными помещениями и четко обозначены таковыми в проектной документации, утвержденной органом местного самоуправления.

Разрешая данный спор, суд первой инстанции пришел к выводу, что технический и кадастровый паспорта не могут считаться действительными, так как выданы в нарушение закона и не отражают месторасположение и общий состав помещений общего пользования согласно проектной документации, то есть помещений, являющихся общим имуществом собственников помещений, расположенных в жилой части здания (третий этаж). Дата окончания строительства объекта – 28 декабря 2010 г. (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 28 декабря 2010 г. № [REDACTED]). Технический и кадастровый паспорта выданы 15 апреля 2010 г., что являлось незаконным и преждевременным. Получение таких документов послужило основанием для незаконной регистрации права собственности за юридическим лицом ООО «АртПроект» в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на весь третий этаж, включая спорные помещения.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что незаконные действия ООО «Юкрис+» г. Сочи по отчуждению части мест общего пользования, расположенных на третьем этаже здания, в индивидуальную собственность ООО «АртПроект» г. Сочи повлекли за собой нарушение права истцов на помещения общего пользования, то есть на общее имущество, что повлекло за собой уменьшение доли каждого из собственников квартир в праве на общее имущество.

Отменяя указанное решение суда в части удовлетворения исковых требований и принимая новое решение, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований, поскольку истцами не оспаривались в установленном законом порядке записи о регистрации № [REDACTED] и [REDACTED] в ЕГРП о регистрации договора участия в долевом строительстве и о праве собственности ООО «АртПроект», в том числе на

спорные помещения № 84-87, а также разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Орган, выдавший разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, к участию в деле не привлекался.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что регистрация договора участия в долевом строительстве и последующая выдача (после ввода объекта в эксплуатацию) регистрирующим органом ООО «АртПроект» по итогам проведения правовой экспертизы представленных документов свидетельства о государственной регистрации права собственности, в том числе на спорные помещения № 84-87 общей площадью [REDACTED] кв.м, свидетельствует о законности заключения договора долевого участия в строительстве между ООО «АртПроект» и ООО «Юкрис+» от 17 июля 2009 г. № 1-Д и последующей передачи согласно условиям договора в собственность ООО «АртПроект» нежилых помещений общей площадью [REDACTED] кв.м на третьем этаже 16-этажного здания по адресу: г. [REDACTED], а также законности представленных технического и кадастрового паспортов, соответствии построенного здания офисно-медицинского центра с жилыми помещениями проектной документации.

Кроме того, судебная коллегия указала, что, принимая решение о признании помещений № 84-87, принадлежащих ООО «АртПроект» на праве собственности, общим имуществом собственников помещений, суд первой инстанции фактически вышел за пределы исковых требований.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с вынесенным определением суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные 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; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания,

эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Таким образом, к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено только имущество, отвечающее закрепленным в этих законоположениях юридическим признакам: во-первых, это нежилые помещения, которые не являются частями квартир и которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме, во-вторых, это крыши и ограждающие конструкции, в-третьих, это находящееся в данном доме оборудование – механическое, электрическое, санитарно-техническое, расположенное как за пределами, так и внутри помещений.

Указанное имущество находится в общей долевой собственности всех собственников жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме.

При этом помимо нежилых помещений, относящихся к общему имуществу, в многоквартирном доме могут быть и иные нежилые помещения, которые предназначены для самостоятельного использования, являющиеся недвижимыми вещами как самостоятельными объектами гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Вопрос отнесения тех или иных помещений к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме требует установления и исследования фактических обстоятельств конкретного дела.

Согласно статье 289 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Кодекса).

В силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

По смыслу положений статей 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома принадлежит собственникам квартир в силу прямого указания закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав.

Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе

требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Между тем, если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 Гражданского кодекса Российской Федерации), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности.

Таким образом, выбор способа защиты прав собственника помещения в здании на общее имущество здания зависит от того, лишено ли соответствующее лицо владения этим общим имуществом или нарушение его права состоит только в наличии записи о праве индивидуальной собственности на общее имущество за другим лицом.

Согласно части 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Однако суд может выйти за пределы заявленных требований в случаях, предусмотренных федеральным законом.

По смыслу указанного положения, заявленные требования рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом, а также по обстоятельствам, вынесенным судом на обсуждение в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Иное означало бы нарушение принципа диспозитивности гражданского процесса.

Как следует из материалов дела, истцами избран способ защиты своего права путем обращения в суд с виндикационным иском, основанным на положениях статей 301, 302, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Исходя из предмета и основания заявленного иска и с учетом положений части 3 статьи 196, статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суду апелляционной инстанции следовало проверить правильность выводов суда первой инстанции об отнесении указанных истцами помещений к общему имуществу собственников многоквартирного дома с учетом требований статьей 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Между тем судом апелляционной инстанции при рассмотрении дела вышеназванные юридически значимые обстоятельства и требования приведенных правовых норм учтены не были.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные нарушения норм материального и процессуального права, допущенные судом апелляционной инстанции,

являются существенными, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 июля 2014 г. нельзя признать законным, и по изложенным основаниям оно подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции необходимо учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 июля 2014 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

