ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-ГО8-6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г.Москва 2 апреля 2008 года

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

в составе

председательствующего Хаменкова В.Б.,

судей Калининой Л.А., Меркулова В.П.

рассмотрела в судебном заседании кассационные жалобы Андриановой Н.П., Борисовой Т.В., Тумасовой Л.А., Губернатора Санкт-Петербурга об отмене решения Санкт-Петербургского городского суда от 19 ноября 2007 года, которым признано частично недействующим распоряжение Мэра Санкт-Петербурга от 19 февраля 1996 года № 128-р «О реконструкции чердаков и мансард, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, на инвестиционных условиях» (в редакции от 23 февраля 2001 года).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителя заявителей Борисовой Т.В., Андриановой Н.П. - Петрова Ю.В., заявителей Борисовой Т.В., Тумасовой Л.А., представителя Губернатора Санкт-Петербурга Филимоновой Е.С., поддержавших доводы своих кассационных жалоб, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Селяниной Н.Я., полагавшей решение основанным на неправильном толковании норм материального права, а, поэтому подлежащим отмене с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении требований заявителей, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а:

Андрианова Н.П., Борисова Т.В., Тумасова Л.А. обратились в Санкт-Петербургский городской суд с заявлением, в котором просили признать недействующим в полном объеме со дня принятия распоряжение Мэра Санкт-Петербурга № 128-р от 19 февраля 1996 года «О реконструкции чердаков и мансард, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, на инвестиционных условиях» (в ред. от 23 февраля 2001 года), сославшись на его

противоречие пункту 1 статьи 246, статье 290, главе 27 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктам 3, 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

По мнению заявителей, оспариваемое ими правовое регулирование исходит из того, что чердаки и мансарды находятся в государственной собственности Санкт-Петербурга независимо от наличия или отсутствия в доме помещений, принадлежащих на праве собственности частным лицам, предусматривает возможность распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности помещений в многоквартирных домах только одним из собственников - Комитетом по управлению городским имуществом от имени города Санкт-Петербурга; предусматривает возможность отчуждения доли в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершение иных действий, влекущих передачу этой доли, отдельно от права собственности на квартиру; п..2.3 Распоряжения, нормами которого предусмотрены обязательные условия договора с инвестором, принят субъектом Российской Федерации с превышением полномочий, поскольку регулирование гражданско-правовых отношений отнесено Конституцией Российской Федерации к исключительной компетенции Российской Федерации, а именно, условия гражданско-правовых договоров, должны определяться главой 27 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Губернатор Санкт-Петербурга с заявлением Андриановой Н.П., Борисовой Т.В., Тумасовой Л.А. не согласился, считая, что действие оспариваемого заявителями распоряжения распространяется на отношения по предоставлению на инвестиционных условиях объектов (чердаков и мансард), находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, то есть на чердаки и мансарды, которые включены или могут быть включены в Реестр собственности Санкт-Петербурга (или право собственности Санкт-Петербурга, на которые зарегистрировано или может быть зарегистрировано в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним). При решении вопроса о том, является чердак или мансарда общим помещением дома, принимается во внимание такой критерий как предназначенность чердака или мансарды для обслуживания более одного помещения. Касательно пункта 2.3 оспоренного распоряжения отметил, что изложение условий, которые сторона по сделке (Санкт-Петербург) считает для себя существенными, не противоречит требованиям статей 2, 3, 432 Гражданского кодекса.

Прокурор, участвовавший в деле, полагал заявления Андриановой Н.П., Борисовой Т.В., Тумасовой Л.А. подлежащими удовлетворению частично.

Решением Санкт-Петербургского городского суда от 19 ноября 2007 года заявление Андриановой Н.П., Борисовой Т.В., Тумасовой Л.А. удовлетворено частично, распоряжение Мэра Санкт-Петербурга № 128-р от 19 февраля 1996 года «О реконструкции чердаков и мансард, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, на инвестиционных условиях» (в редакции от 23 февраля 2001 года) в той части, в которой данное распоряжение распространяет свое действие на реконструкцию чердаков и мансард в

многоквартирном доме, в котором жилые помещения находятся не только в государственной собственности Санкт-Петербурга, но и в собственности иных лиц признано недействующим со дня вступления в законную силу настоящего решения.

Андриановой Н.П., Борисовой Т.В., Тумасовой Л.А., Губернатором Санкт-Петербурга на решение поданы кассационные жалобы.

Андрианова Н.П., Борисова Т.В. просят решение отменить как постановленное с нарушением норм процессуального права, вынести новое решение об удовлетворении их заявлений со дня принятия оспариваемого распоряжения.

Тумасова Л.А. просит отменить решение как постановленное с нарушением норм процессуального и материального права, вынести новое решение, которым удовлетворить ее заявление, признать недействующим в полном объеме оспариваемое распоряжение со дня его издания.

Губернатор Санкт-Петербурга также просит решение отменить как основанное на неправильном применении норм процессуального и материального права, вынести новое решение об отказе Андриановой Н.П., Борисовой Т.В., Тумасовой Л.А. в удовлетворении их заявленных требований.

Изучив и обсудив доводы кассационных жалоб, проверив материалы дела, Судебная коллегия находит решение подлежащим отмене с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении заявлений Андриановой Н.П., Борисовой Т.В., Тумасовой Л.А. по следующему основанию.

Системный анализ оспариваемого распоряжения и норм федерального законодательства, на противоречие которым поставлен вопрос заявителями, приводит к выводу о том, что данный региональный нормативный правовой акт имеет целевую направленность, определяет организационные мероприятия, обеспечивающие реконструкцию чердаков и мансард на основании инвестиционного договора. При этом, норм, направленных на возможность отчуждения доли в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершение иных действий, влекущих передачу этой доли, отдельно от права собственности на квартиру, и таким образом, положений снижающих уровень гарантий собственников помещений в многоквартирном доме, установленных статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (к чему сводятся фактически доводы Андриановой Н.П., Борисовой Т.В, Тумасовой Л.А) в оспариваемом Распоряжении, не имеется, а, поэтому, у суда не было оснований для выводов о частичном его несоответствии федеральному законодательству.

Так, нельзя согласиться с суждением суда о том, что, предусмотренная пунктом 2.2 Распоряжения, необходимость согласования договора с инвестором о реконструкции чердака с собственниками общих помещений, нарушает права заявителей Андриановой Н.П., Борисовой Т.В., Тумасовой Л.А., собственников жилых помещений в многоквартирных домах на владение, пользование и распоряжение в установленном порядке, принадлежащим им на праве общей долевой собственности, общим имуществом дома, поскольку

юридическая природа согласования предполагает не ограничение, а выявление общих социально-значимых приоритетов и интересов, в том числе и интересов собственников общего имущества в многоквартирном доме в разработке и реализации строительных проектов, планируемых изменений условий использования общего имущества, а также при возникновении или угрозе связанных с этим социальных конфликтов.

Что же касается непосредственно форм и порядка согласования с собственниками общего имущества, норм их устанавливающих в оспариваемом распоряжении не содержится, а, следовательно, нет оснований для постановки вопроса об ограничении возможности собственников участвовать в принятии решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), предусмотренной частями 3 и 4 статьи 36 Жилищного кодекса, как это утверждается Андриановой Н.П., Борисовой Т.В., Тумасовой Л.А.

Таким образом, вывод суда в этой части решения основан на неправильном толковании норм материального Закона, подлежащего применению по данному делу, что является поводом для отмены решения в порядке, предусмотренном статьей 362 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В остальной части решения выводы суда являются законными и обоснованными, соответствуют обстоятельствам дела. Материальный Закон, подлежащий применению по данному делу, судом понят и истолкован правильно, вследствие чего и сделан правильный вывод о соответствии федеральному законодательству оспариваемого заявителями распоряжения Мэра Санкт-Петербурга № 128-р от 19 февраля 1996 года «О реконструкции чердаков и мансард, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, на инвестиционных условиях» (в редакции от 23 февраля 2001 года). Так, при вынесении решения суд обоснованно исходил из того, что условия договора, изложенные в пункте 2.3 поименованного Распоряжения как таковые соответствуют обязательным для сторон правилам, установленным главой 27 Гражданского кодекса Российской Федерации, и означают не что иное как возможность проявления воли органа государственной власти субъекта Российской Федерации (в качестве стороны по договору, заключаемого от лица Санкт-Петербурга Комитетом по управлению городским имуществом), направленной для достижения целей привлечения инвестиций в реконструкцию жилищного фонда, находящегося в собственности Санкт-Петербурга.

Согласно пункту 3 статьи 214 и пункту 1 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени субъекта Российской Федерации права собственника осуществляют органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

По смыслу статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 7 Закона об инвестиционной деятельности в РСФСР основным правовым документом, регулирующим производственно-хозяйственные и другие взаимоотношения субъектов инвестиционной деятельности, является

договор (контракт) между ними. Заключение договора связывается с достижением соглашения по всем его существенным условиям, под которыми понимаются условия о предмете договора, названные в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

С учетом изложенного, руководствуясь статьей 361, 362 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л а:

решение Санкт-Петербургского городского суда от 19 ноября 2007 года отменить. Вынести новое решение, которым Андриановой Н[redacted] П[redacted], Борисовой Т[redacted] В[redacted], Тумасовой Л[redacted] А[redacted] отказать в удовлетворении их заявления о признании недействующим со дня принятия распоряжения Мэра Санкт-Петербурга от 19 февраля 1996 года № 128-р «О реконструкции чердаков и мансард, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, на инвестиционных условиях (в редакции от 23 февраля 2001 года).

Председательствующий [redacted]

Судьи [redacted]