

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС26-10301

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 октября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Рождественский бульвар, д. 10/7» (далее – Товарищество) на решение Арбитражного суда города Москвы от 25 октября 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21 марта 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 18 июня 2026 г. по делу № А40-135022/2022,

у с т а н о в и л:

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Товарищество, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений судами норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Между тем при изучении судебных актов и доводов жалобы не установлено предусмотренных указанными нормами оснований для передачи жалобы Товарищества для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии.

Отказывая в иске Товарищества о признании права общей долевой собственности на нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, суды исследовали и оценили представленные в материалы дела доказательства, руководствовались статьями 12, 195, 196 199, 200, 290, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», и исходили из следующего.

Согласно представленным в дело доказательствам спорное помещение является полуподвальным, отдельным, изолированным от других помещений многоквартирного дома и имеет отдельный вход с улицы, использовалось и используется в качестве самостоятельного объекта, не связанного с обслуживанием дома; с 30 апреля 1969 г. помещение учитывалось в технической документации как жилое; с 1993 года помещение используется в качестве нежилого и как имущество города Москвы передано в аренду для торговых целей; на основании распоряжения Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы от 8 августа 2002 г. № 4126-р и заключенного в его исполнение договора от 01 ноября 2002 г. помещение приватизировано; на основании договора купли-продажи от 8 июня 2010 г. спорное помещение приобретено предпринимателем (ответчиком), находится в его владении и пользовании, правом собственности зарегистрировано в 2010 г.

С учетом установленных обстоятельств и принимая во внимание заключение, составленное по результатам проведенной судебной экспертизы, суды пришли к выводам о том, что на дату приватизации первой квартиры в многоквартирном доме (7 июня 1993 г.), управление которым осуществляет Товарищество, спорное помещение было учтено в качестве объекта недвижимости, предназначенного для самостоятельного использования, не связанного с обслуживанием более чем одного помещения в многоквартирном доме и не использовалось в качестве общего имущества домовладения, следовательно, право общей долевой собственности домовладельцев на указанное помещение не возникло.

Суды также указали на пропуск истцом срока исковой давности, поскольку с 2002 года спорное помещение передано в частную собственность, а с 2010 года находится в собственности и фактическом владении ответчика.

Ссылка Товарищества на определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 25 июля 2025 г. № 305-ЭС25-2385 подлежит отклонению, так как при разрешении настоящего спора установлены иные фактические обстоятельства.

Поскольку доводы кассационной жалобы не позволяют сделать вывод о том, что при рассмотрении дела допущены нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, приведшие к судебной ошибке существенного и непреодолимого характера, не имеется предусмотренных статьей 291¹¹ АПК РФ оснований для рассмотрения дела в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации и пересмотра обжалуемых судебных актов.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291⁶, 291⁸ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать товариществу собственников жилья «Рождественский бульвар, д. 10/7» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева