



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1457/11

Москва

27 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявления общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Ралли» и общества с ограниченной ответственностью «Омск-Актив» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.12.2010 по делу № А46-23847/2009 Арбитражного суда Омской области.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Омск-Актив» (далее – общество «Омск-Актив») обратилось в Арбитражный суд Омской области с иском к Департаменту имущественных отношений администрации города Омска (далее – департамент) о признании права общей долевой собственности на нежилые помещения общего пользования № 15П (номера на поэтажном плане: 1-й этаж: 3–12; 2-й этаж: 13–15) общей площадью 225,1 кв. метра, находящиеся в нежилом строении (лит. Б), и нежилое помещение № 17П общей площадью 2,5 кв. метра, расположенные по адресу: г. Омск, просп. Маркса, 5А, в размере 1454/10000 доли в праве общей собственности, а также о признании недействительным зарегистрированного права собственности муниципального образования «Городской округ «Город Омск Омской области» (далее – муниципальное образование) на эти нежилые помещения.

Определением Арбитражного суда Омской области от 25.02.2010 принято к производству исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Ралли» (далее – фирма «Ралли») к муниципальному образованию в лице департамента о признании права общей долевой собственности на указанные нежилые помещения и долю в размере 2286/10000 в праве общей долевой собственности.

Решением Арбитражного суда Омской области от 24.03.2010 требования общества «Омск-Актив» и фирмы «Ралли» удовлетворены.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 13.12.2010 названные судебные акты отменил, в удовлетворении исков общества «Омск-Актив» и фирмы «Ралли» отказал.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции общество «Омск-Актив» и фирма «Ралли» просят

его отменить в части отказа в признании за ними права общей долевой собственности на перечисленные помещения, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права и неполное исследование обстоятельств спора, и оставить в этой части без изменения решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций. Заявители также указывают на то, что нарушения их прав со стороны ответчика выражаются в числе прочего в заключении договора купли-продажи упомянутого имущества с гражданином Шелеповым А.А.

В отзыве на заявления департамент просит оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что заявления подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) зарегистрировано право собственности муниципального образования на нежилые помещения № 15П (номера на поэтажном плане: 1-й этаж: 3–12; 2-й этаж: 13–15) общей площадью 225,1 кв. метра, находящиеся в нежилом строении (лит. Б), и нежилое помещение № 17П общей площадью 2,5 кв. метра, расположенные по адресу: г. Омск, просп. Маркса, 5А.

Ссылаясь на то, что названные нежилые помещения находятся в общей долевой собственности всех собственников помещений в нежилом здании по упомянутому адресу, общество «Омск-Актив» и фирма «Ралли» обратились в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Удовлетворяя требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что спорные помещения являются имуществом общего пользования, которое необходимо для обслуживания всего здания.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено, что в соответствии с экспликацией к поэтажному плану здания помещение № 15П состоит из следующих частей: 3 – подсобное помещение, 4 – лестничная клетка, 5 – кабинет, 6 – электрощитовая, 7 – коридор, 8 – лестничная клетка, 9 – коридор, 10 – электрощитовая, 11 – коридор, 12 – 15 – лестничные клетки. Согласно техническому паспорту нежилого помещения № 17П (выписка из технического паспорта нежилого строения) это помещение является туалетом.

В соответствии с имеющимся в деле заключением по результатам обследования здания торгового центра «ТОПАЗ» от 21.12.2009 спорные помещения, а именно: лестничные клетки, сквозной проход, помещения электрощитовых, лестничная клетка со стороны дворового фасада, сантехническая комната для хранения инвентаря, расположенная на площади лестничной клетки, являются местами общего пользования. В заключении указывается, что лестничные клетки также являются путями эвакуации при возникновении аварийных ситуаций, а в помещениях электрощитовых расположено оборудование для энергоснабжения всего здания.

При таких обстоятельствах, учитывая, что истцы имеют доступ к использованию спорных помещений (ответчик не чинит препятствий истцам в пользовании помещениями), суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что на эти помещения распространяется режим общей долевой собственности, а исковые требования подлежат удовлетворению.

Суд кассационной инстанции, соглашаясь с выводом нижестоящих судов о том, что спорные помещения являются общим имуществом здания, счел, что по смыслу статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), которая подлежит применению в данном деле, удовлетворение иска собственника помещения в здании о признании за ним права общей долевой собственности возможно при

условии нарушения его права собственности или законного владения либо наличия реальной угрозы таких нарушений. Поскольку в настоящем деле ни самих нарушений, ни угрозы их возникновения не выявлено, а истцы имеют свободный доступ к спорным помещениям, суд кассационной инстанции пришел к выводу об отсутствии основания для удовлетворения заявленных требований.

В отношении требования о признании недействительным зарегистрированного права собственности на данные помещения за муниципальным образованием суд кассационной инстанции указал, что обществом «Омск-Актив» избран не предусмотренный законом способ защиты нарушенного права собственности на недвижимое имущество.

В силу изложенного суд кассационной инстанции отменил решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций и в удовлетворении исков отказал.

Однако судом кассационной инстанции не учтено следующее.

Обращаясь в суд с заявленными требованиями, истцы в обоснование нарушения своих прав указали на наличие государственной регистрации права собственности муниципального образования на спорные помещения, которые являются общей долевой собственностью всех собственников помещений в нежилом здании.

Суды не опровергли принадлежность названных помещений к общей долевой собственности собственников помещений, расположенных в здании.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно пункту 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее – постановление от 23.07.2009 № 64)

право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП.

Согласно пункту 9 постановления от 23.07.2009 № 64 в случае, 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 ЕГРП 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).

Таким образом, нарушение права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество здания заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве собственности ответчика на это имущество. Данное нарушение может также проявляться, например, в препятствовании осуществлению права всех сосособственников предоставлять общее имущество здания в пользование третьим лицам (пункт 7 постановления от 23.07.2009 № 64).

Заявленные истцами требования о признании права общей долевой собственности направлены именно на устранение нарушения их права общей долевой собственности, выразившегося в наличии в ЕГРП записи об индивидуальном праве собственности ответчика.

Удовлетворение требований истцов означает, что право индивидуальной собственности ответчика на спорное имущество отсутствует (не существует и никогда не существовало). Признание права общей долевой собственности исключает наличие индивидуальной собственности муниципального образования на спорное имущество.

Наличие иных нарушений права истцов не является условием для удовлетворения такого требования.

В силу изложенного заявленные истцами требования о признании их права общей долевой собственности на упомянутые помещения подлежат удовлетворению.

Отменяя решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций, принятые в части удовлетворения требования о признании недействительным зарегистрированного права собственности на спорные помещения за муниципальным образованием, суд кассационной инстанции исходил из того, что истцом избран не предусмотренный законом способ защиты нарушенного права собственности на недвижимое имущество.

Указанный вывод соответствует закону и положениям совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление от 29.04.2010 № 10/22), определившего надлежащие способы защиты нарушенного права собственности.

Согласно пункту 52 постановления от 29.04.2010 № 10/22 оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Поскольку требования о признании права общей долевой собственности, являющиеся с учетом положений постановлений от 23.07.2009 № 64 и от 29.04.2010 № 10/22 надлежащим способом защиты своих прав участниками этого вида собственности, были удовлетворены, решение по настоящему делу будет основанием для изменения сведений в ЕГРП, в том числе и для погашения записи о праве индивидуальной собственности муниципального образования на спорные помещения.

При названных обстоятельствах обжалуемое постановление суда кассационной инстанции в части отказа в удовлетворении требования о признании права собственности нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктами 3 и 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.12.2010 по делу № А46-23847/2009 Арбитражного суда Омской области в части отмены решения Арбитражного суда Омской области от 24.03.2010 и постановления

Восьмого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2010 об удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Омск-Актив» и общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Ралли» о признании права общей долевой собственности на нежилое помещение общего пользования № 15П (номера на поэтажном плане: 1-й этаж: 3–12, 2-й этаж: 13–15) общей площадью 225,1 кв. метра, находящиеся в нежилом строении (лит. Б), и нежилое помещение № 17П общей площадью 2,5 кв. метра, расположенные по адресу: г. Омск, просп. Маркса, 5А, в размере соответственно 1454/10000 и 2286/10000 доли в праве общей собственности, а также об отказе в их удовлетворении отменить.

Решение Арбитражного суда Омской области от 24.03.2010 и постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2010 по указанному делу в этой части оставить без изменения.

В остальной части постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.12.2010 оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов