



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16030/13

Москва

25 февраля 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление товарищества собственников жилья «Кутузовский 23» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 31.01.2013 по делу № А40-123167/12, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 24.07.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – товарищества собственников жилья «Кутузовский 23» – Быстрицкий Г.А., Ходжакулыев Р.Р.;

от общества с ограниченной ответственностью «Экосантик» – Глушко Т.К.

Заслушав и обсудив доклад судьи Валявиной Е.Ю., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Товарищество собственников жилья «Кутузовский 23» (далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Экосантик» (далее – общество «Экосантик») о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на нежилое помещение № XIV, кадастровый (условный) номер № 77-77-07/085/2010-614, общей площадью 33,3 кв. метра (далее – спорное помещение), расположенное на 1-м этаже многоквартирного дома по адресу: Москва, ул. Студенческая, д. 20, корп. 1.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 31.01.2013 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 24.07.2013 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора

товарищество просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение арбитражными судами норм материального и процессуального права, и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление общество «Экосантик» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, между Правительством Москвы и обществом «Экосантик» (инвестором) заключен инвестиционный контракт от 25.11.2005 № 13-096763-5701-0081-00001-05 (далее – контракт), предметом которого являлась реализация инвестиционного проекта проектирования и компенсационного строительства в 2005 – 2007 годах многофункционального жилого комплекса, состоящего из двух корпусов «А» и «Б» с нежилыми первыми этажами и двухуровневой подземной автостоянкой, по адресу: Кутузовский просп., вл. 23 (строительный адрес), с учетом интересов существующих землепользователей (пункт 2.1 контракта).

По окончании строительства 08.04.2010 между участниками контракта подписан акт о результатах его реализации (далее – акт от 08.04.2010).

Право собственности общества «Экосантик» на спорное помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 27.01.2011 с указанием назначения объекта – нежилое помещение. Основанием для регистрации послужили контракт, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.03.2008 и акт от 08.04.2010.

Как следует из документов БТИ, представленных в материалы дела, спорное помещение по типу определено как прочие; согласно технической документации это помещение отнесено к помещению сервисных служб гаража-стоянки в соответствии с МГСН 5.01-01 «Стоянки легковых автомобилей».

Полагая, что спорное помещение относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, товарищество со ссылкой на статьи 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и статьи 36, 138 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

При этом товарищество, ссылаясь на представленные доказательства, обосновывало свое требование следующим: спорное помещение введено в эксплуатацию в 2008 году с назначением «контрольно-пропускной пункт и диспетчерская», на дату ввода в эксплуатацию и по настоящее время в этом помещении установлено оборудование общего пользования и инженерного назначения, неразрывно связанное с системами жизнеобеспечения жилых домов и подземной автостоянки: автоматическая система пожарной сигнализации, система видеонаблюдения, система контроля и управления доступом, система охранной сигнализации. Данное оборудование и системы основаны на разветвленной кабельной трассе, проходящей по кабельным каналам многоквартирных жилых домов, двухуровневой подземной автостоянки и земельному участку. Спорное помещение не предназначено для иного (самостоятельного) использования.

Товариществом представлено в материалы дела экспертное заключение, выполненное по его заказу закрытым акционерным обществом «Независимое агентство строительных экспертиз», которое подтверждает нахождение перечисленного оборудования в спорном помещении. При этом согласно положениям Проекта многопрофильного

жилого комплекса (далее – МЖК), разработанного обществом с ограниченной ответственностью «Мастерская архитектора Кузина» (далее – проект), въезд-выезд в комплексе, а также вход-выход посетителей и жильцов контролируемый и охраняемый. Расположение контрольно-пропускного пункта (далее – КПП) в плане соответствует объемно-планировочным решениям проекта.

Несмотря на то, что общество «Экосантик» не оспаривало использование товариществом спорного помещения по назначению, предусмотренному проектной документацией на строительство МЖК, то есть в качестве КПП, а товарищество представило доказательства того, что спорное помещение относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска. При этом суд исходил из того, что общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются те части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности. Судом сделан вывод о том, что согласно технической документации спорное помещение изначально имело самостоятельное функциональное значение и, следовательно, в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса не может относиться к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

Также, указав на правовую позицию, содержащуюся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2010 № 13391/09 (далее – постановление № 13391/09), суд первой инстанции счел, что для определения правового режима помещения не имеет значения наличие в нем автоматической системы пожарной сигнализации, системы видеонаблюдения, системы контроля и управления доступом и системы охранной сигнализации, поскольку само по себе расположение указанных систем не порождает право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже ранее

выделенные для самостоятельного использования и не связанные с обслуживанием жилого дома.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с указанными выводами.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу статьи 36 Жилищного кодекса помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме.

В соответствии с пунктом 2 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 № 64) к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании.

Таким образом, вопреки нормам закона и разъяснениям Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации суды исходили из невозможности признания права общей собственности на отдельное помещение в доме, даже если оно предназначено для обслуживания помещений всех собственников МЖК.

Тот факт, что право собственности ответчика – общества «Экосантик» на спорное помещение зарегистрировано в ЕГРП, не означает, что право собственности на общее имущество в МЖК, возникшее в силу закона, прекратилось. В пункте 3 постановления № 64 разъяснено, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП.

Кроме того, в соответствии с пунктом 5 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

В рассматриваемом деле иск заявлен в защиту прав на общее имущество МЖК лиц, которые наряду с инвестором участвовали в финансировании его строительства. При этом нарушение прав соинвесторов оказалось возможным в силу сложившейся процедуры оформления прав на создаваемые в процессе долевого участия в строительстве объекты недвижимости. Так, на момент подписания акта от 08.04.2010 определялись, по существу, только доли участников инвестиционного контракта. Учитывая, что контракт заключался между инвестором – обществом «Экосантик» и Правительством Москвы, доли соинвесторов, а также принадлежащие им доли в общем имуществе созданного объекта на этапе подписания акта не учитывались. Неслучайно в подпункте 3.1.2 контракта, посвященном разделу площадей, предусмотрено, что в случае создания товарищества собственников жилья нежилые помещения, неразрывно связанные с системами жизнеобеспечения жилой части объектов, являются общей долевой собственностью членов такого товарищества. С учетом действующего законодательства данное положение подразумевает, что инвестору может

принадлежать определенная контрактом доля в созданном объекте только при условии, что отсутствуют другие участники строительства (соинвесторы), которые так же как и он становятся собственниками не только отдельных помещений (жилых, нежилых), предназначенных для индивидуального использования, но и общего имущества.

Согласно [пункту 1 статьи 290](#) Гражданского кодекса 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.

В соответствии с положениями приведенных правовых норм граждане, приобретая право собственности на квартиры в многоквартирном доме, в силу закона становятся собственниками общего имущества этого дома в долях, пропорциональных общей площади принадлежащих им на праве собственности жилых помещений.

Следовательно, право собственности на общее имущество в многоквартирном доме не может быть признано за одним лицом, поскольку тем самым будут нарушены права собственников жилых помещений в этом доме.

В связи с этим передача в собственность лицу (инвестору) права собственности на нежилые помещения многоквартирного дома, являющиеся общим имуществом, не соответствует требованиям закона, влечет нарушение прав собственников жилых помещений, и поэтому не может являться условием договора инвестирования строительства многоквартирного дома.

Таким образом, невозможна регистрация права частной собственности на помещения, объективно входящие в общее имущество, предназначенное для обслуживания всего жилого дома.

Ссылка судов на возникновение у инвестора (общества «Экосантик») прав в силу статьи 218 Гражданского кодекса не может обосновывать отсутствие прав на созданную недвижимость у соинвесторов, учитывая, что и их права на недвижимость законодатель определяет как возникающие на основании той же статьи, то есть как первичный способ возникновения права собственности.

Указание судов на правовую позицию, выраженную в постановлении № 13391/09, необоснованно, так как в отличие от настоящего дела Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации рассматривал вопрос отнесения подвального помещения к общему имуществу собственников, приватизировавших свои жилые помещения. При этом Президиум обратил внимание на момент возникновения права с учетом даты приватизации первой квартиры.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Поскольку выводы судов о невозможности отнесения спорного помещения к общему имуществу МЖК не основаны на материалах дела и надлежащих доказательствах, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо установить признаки, характеризующие спорное помещение как общее, в том числе исследовать вопрос, каким образом предполагалось использовать помещение в соответствии с первичной строительно-проектной документацией.

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, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 31.01.2013 по делу № А40-123167/12, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 24.07.2013 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

А.А. Иванов