



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12537/09

Москва

15 декабря 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е.,
Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю.,
Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А.,
Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Комитета по управлению городским
имуществом Санкт-Петербурга о пересмотре в порядке надзора решения
Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
от 18.02.2009 по делу № А56-42253/2007 и постановления Федерального
арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.06.2009 по тому же
делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (ответчика) – Валина Е.М.;

от товарищества собственников жилья «Черняховского, 51А» (истца) – Морозова С.Г.;

от государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (третьего лица) – Вьюрков А.Е.

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

Товарищество собственников жилья «Черняховского, 51А» (далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Комитету по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее – комитет) о признании права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, ул. Черняховского, д. 51, лит. А, на подвальное помещение 7Н площадью 109,5 кв. метра, кадастровый номер 78:31:1523:1:3:6, расположенное по этому же адресу. В исковом заявлении товарищество указало, что выступает как законный представитель собственников жилого дома.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее – управление инвентаризации).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.02.2009 иск удовлетворен.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 19.06.2009 оставил решение суда первой инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора, комитет просит их отменить, ссылаясь на нарушение арбитражными судами единообразия в толковании и применении норм права.

Как указывает комитет, спорное подвальное помещение было сформировано на площади бывших квартир, индивидуализировано и десятилетиями использовалось в качестве самостоятельного объекта недвижимости в целях, не связанных с обслуживанием дома, – для размещения различных учреждений. С учетом изложенного комитет полагает, что вывод судов о распространении на это помещение правового режима общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренного статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, является ошибочным.

В отзыве на заявление товарищество просит оставить упомянутые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

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

Вывод суда первой инстанции о том, что спорное подвальное помещение принадлежит собственникам помещений (домовладельцам) многоквартирного жилого дома на праве общей долевой собственности в силу закона, обоснован результатами строительно-технической экспертизы, подтвердившей наличие в этом помещении инженерных коммуникаций и технологического оборудования, предназначенных для обслуживания более одного помещения в жилом доме.

Аргументы комитета и управления инвентаризации относительно того, что данное помещение сформировано на площади бывших квартир для самостоятельного функционального использования и использовалось

в таком качестве с 1978 года, суд отклонил как не имеющие правового значения для целей применения названных правовых норм.

Суд отверг и довод комитета о пропуске срока исковой давности, указав, что в данном случае в качестве материального истца в суде самостоятельно выступает товарищество. Оно создано 03.03.2006, не могло узнать о нарушении своего права раньше, чем создано, и, обратившись в суд 23.10.2007, трехлетний срок исковой давности не пропустило.

Суд кассационной инстанции согласился с доводами, оценкой обстоятельств, правильностью применения правовых норм и выводами суда первой инстанции.

Однако судами не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации общие помещения в многоквартирном доме, его несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам квартир в многоквартирном доме.

В силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

На основании пункта 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в таком доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно пункту 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации в обязанности товарищества собственников жилья входит представление интересов собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Таким образом, право собственности на общее имущество многоквартирного дома на основании законодательных положений может принадлежать только собственникам помещений в этом доме, но не товариществу собственников жилья как юридическому лицу.

Из толкования во взаимосвязи названных норм следует, что предъявляя в арбитражный суд иск о признании права общей долевой собственности, товарищество не могло иметь самостоятельного экономического интереса, отличного от интересов его членов. Оно уполномочено действовать лишь в интересах собственников помещений в доме, которые и являются материальными истцами по делу.

Выводы судов о наличии у товарищества прав материального истца и необходимости исчисления срока исковой давности с момента образования товарищества являются неверными. Товарищество участвует в подобных делах в качестве законного представителя собственников помещений.

При этом собственники помещений в доме должны предоставить товариществу право на обращение в суд с подобным иском. Однако в деле такие документы отсутствуют и судами не проверялось, наделили ли собственники помещений необходимыми полномочиями товарищество.

Не обсуждался судами и вопрос о том, может ли товарищество, обязанное в силу закона представлять интересы всех собственников, от своего имени требовать признания права общей долевой собственности на объект недвижимости (часть дома), если право собственности на него зарегистрировано за одним из собственников, которому принадлежит и часть жилых помещений в доме, о чем свидетельствует выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга, приобщенная к делу.

Кроме того, признавая спорный объект недвижимости общей долевой собственностью, суды исходили из результатов строительно-технической экспертизы и не учли иных критериев, в том числе правового характера, указанных в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

На основании статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу дома, на которое возникает право общей долевой собственности домовладельцев, относятся 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Таким образом, в силу прямого указания этой нормы право общей долевой собственности домовладельцев возникает не на любую подвальную часть жилого дома, а лишь на технические подвалы.

Следовательно, проведение строительно-технической экспертизы, отвечающей только на вопрос о наличии инженерных коммуникаций и оборудования в подвале или соответствующей части подвала, не дает оснований автоматически считать этот объект недвижимости общей долевой собственностью домовладельцев, отвечающей критериям статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Между тем при назначении экспертизы по настоящему делу суд первой инстанции не ставил перед экспертами вопрос о том, является ли спорная часть подвала технической, требующей постоянного открытого доступа к инженерному оборудованию для его эксплуатации и контроля. Не выяснил суд и условия эксплуатации упомянутых коммуникаций и

оборудования с момента их установки (обновления) с учетом размещения на площади спорного объекта недвижимости сначала жилых квартир, а затем учреждений.

Суд также не учел, что результаты экспертизы подлежали правовой оценке исходя из нормативных требований к определению состава инженерных коммуникаций, входящих в общее имущество дома, предусмотренных Правительством Российской Федерации в постановлении от 13.08.2006 № 491.

Кроме того, к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в доме и не имеющие самостоятельного назначения. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты 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.

При рассмотрении дела комитет представлял доказательства того, что спорный объект (часть подвала) был сформирован из бывших квартир и использовался как самостоятельный объект недвижимости в целях, не связанных с обслуживанием других помещений (квартир) дома, еще до создания товарищества и возникновения права собственности на квартиры и комнаты у жильцов дома.

Однако суд первой инстанции неосновательно отверг указанные доводы и доказательства как не имеющие правового значения.

В ходе рассмотрения дела в суде кассационной инстанции отмеченные недостатки не восполнены и не устранены.

Таким образом, оспариваемые судебные акты подлежат отмене в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального

кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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 Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.02.2009 по делу № А56-42253/2007 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.06.2009 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Председательствующий

А. А. Иванов