



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11401/12

Москва

22 января 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М.,
Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю.,
Гросула Ю.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А.,
Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление товарищества собственников жилья
«ТСЖ на Фадеева» о пересмотре в порядке надзора решения
Арбитражного суда города Москвы от 07.02.2012 по делу
№ А40-121855/09-23-810, постановления Девятого арбитражного
апелляционного суда от 28.04.2012 и постановления Федерального
арбитражного суда Московского округа от 03.08.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – товарищества собственников жилья «ТСЖ на Фадеева» – Грозовский Б.В., Лагранский Л.М., Лебедева Т.В.;

от Департамента имущества города Москвы – Жданович Л.А., Мягких Д.К.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве – Ходаковский А.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «ИП компьютерс» – Дорофеева Ю.С., Иванушкина Т.Н., Казак В.Ю., Румянцев А.Е.

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

Товарищество собственников жилья «ТСЖ на Фадеева» (далее – товарищество, ТСЖ) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту имущества города Москвы (далее – департамент) о признании и восстановлении без определения долей права общей долевой собственности физических и юридических лиц – собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Фадеева, д. 5, на все нежилые подвальные помещения дома, определенные экспликациями ЦТБТИ, а именно: помещение № I, в состав которого входят комнаты № 6 – 13 общей площадью 91,9 кв. метра; помещение № 1а, в состав которого входят комнаты № 1, 1а, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 23а, 24 общей площадью 273,6 кв. метра; о признании отсутствующим права собственности города Москвы на следующие нежилые подвальные помещения в указанном доме: с кадастровым (или условным) номером 142720, свидетельство о государственной регистрации права серии 77 № АГ 453485 (помещение I, комнаты 6 – 13) площадью 91,9 кв. метра; с кадастровым (или условным) номером 174502, свидетельство о государственной регистрации права серии 77 № АА 235162 (помещение I, комната 1) площадью 97 кв. метров;

с кадастровым (или условным) номером 7343, свидетельство о государственной регистрации права серии 77 № АГ 806069 (помещение 1а, комнаты 2 – 5, 14 – 16, 18 – 21, 23, 23 а, 24) площадью 174,3 кв. метра (далее – спорные помещения).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве (далее – управление Росреестра), открытое акционерное общество Фирма «КЕДР», общество с ограниченной ответственностью «ИП компьютерс» (далее – общество «ИП компьютерс»), Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, префектура Центрального административного округа города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 07.02.2012 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 03.08.2012 решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов ТСЖ просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, принять новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

В отзыве на заявление общество «ИП компьютерс» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Управление Росреестра в отзыве на заявление просит обжалуемые судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Как установлено судом и усматривается из материалов дела, помещения, являющиеся предметом настоящего спора, находятся в подвале жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Фадеева, д. 5. В данном жилом доме создано ТСЖ, что подтверждается протоколом от 26.04.2006 № 1 и Уставом данного товарищества. Собственником спорных помещений является город Москва.

Полагая, что в спорных помещениях размещено оборудование, предназначенное для обслуживания более одного помещения в жилом доме, право общей долевой собственности на которое принадлежит всем собственникам квартир в многоквартирном жилом доме в силу закона, ТСЖ обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что спорные помещения по своим характеристикам не могут быть отнесены к общему имуществу жилого дома, право общей долевой собственности на которое возникает у собственников помещений жилого дома в силу закона (статья 290 Гражданского кодекса Российской Федерации; далее – Гражданский кодекс).

Суд кассационной инстанции оставил без изменения судебные акты первой и апелляционной инстанций.

В обоснование исковых требований и в заявлении о пересмотре судебных актов в порядке надзора ТСЖ ссылалось на то, что спорные помещения относятся к общему имуществу жилого дома в силу закона – статьи 290 Гражданского кодекса, так как в них расположены инженерные коммуникации, и не являются самостоятельными помещениями.

В соответствии с положениями статьи 290 Гражданского кодекса, статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, в том числе подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Правовой режим подвальных помещений как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в жилых домах определяется на дату приватизации первой квартиры в доме (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2010 № 13391/09).

Если по состоянию на дату приватизации первой квартиры в жилом доме подвальные помещения были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло.

При этом для определения правового режима названных помещений не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома.

Суды установили, что на дату приватизации первой квартиры в упомянутом жилом доме (1991 – 1992 годы) спорные помещения,

изначально запроектированные для поквартирного или покомнатного заселения, были предназначены для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, использовались для сдачи в аренду под нужды различных организаций, поэтому право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения возникнуть не могло.

С 1947 года назначение спорных помещений было определено как «лечебно-санитарные» (использовались Научно-исследовательским институтом нейрохирургии им. Н.Н. Бурденко по прямому назначению в качестве административной и лечебной площади), с 1999 года – «учрежденческие» (использовались различными организациями, в том числе обществом «ИП компьютерс», открытым акционерным обществом Фирма «КЕДР»). Спорные помещения состоят из кабинетов, подсобных помещений, санузлов, имеют изолированные выходы и не связаны с другими помещениями дома, выделены капитальными стенами, находящимися в подвале с момента постройки дома (1917 год).

Поскольку судами первой и апелляционной инстанций в соответствии с их компетенцией установлено, что у собственников помещений названного дома право общей долевой собственности на расположенные в нем спорные помещения не возникло, оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения, а заявление товарищества – оставлению без удовлетворения.

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 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 07.02.2012 по делу № А40-121855/09-23-810, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 03.08.2012 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление товарищества собственников жилья «ТСЖ на Фадеева» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов