



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ о передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № ВАС-11401/12

Москва

17 октября 2012 года

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Гросула Ю.В., судей Козырь О.М., Пауля Г.Д., рассмотрев в судебном заседании заявление товарищества собственников жилья «ТСЖ на Фадеева» (г. Москва) о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 07.02.2012 по делу № А40-121855/09-238-10, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 03.08.2012 по тому же делу по иску товарищества собственников жилья «ТСЖ на Фадеева» к Департаменту имущества города Москвы о признании и восстановлении без определения долей право общей долевой собственности физических и юридических лиц – собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Фадеева, дом 5 на все нежилые подвальные помещения дома, определенные экспликациями ЦТБТИ как: помещение № I, в состав которого входят комнаты: № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, общей площадью 91,9 кв. м.; 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. м.; о признании отсутствующим право государственной (муниципальной) собственности

города Москвы на нежилые подвальные помещения в доме по адресу: г. Москва, ул. Фадеева, дом 5: кадастровый (или условный) номер 142720, свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АГ 453485 (помещение I, ком. 6 - 13) площадью 91,9 кв. м.; кадастровый (или условный) номер 174502, свидетельство о государственной регистрации права 77 АА 235162 (помещение I ком. 1) площадью 97 кв. м.; кадастровый (или условный) номер 7343, свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АГ 806069 (помещение 1а ком. 2 - 5, 14 - 16, 18 - 21, 23, 23 а, 24) площадью 174,3 кв. м.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Росреестра по г. Москве, ОАО фирма «КЕДР», ООО «ИП компьютерс», Департамент жилищной политики и жилищного фонда, Префектура ЦАО г. Москвы.

установила:

решением Арбитражного суда города Москвы от 07.02.2012 оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2012 и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 03.08.2012, в удовлетворении иска отказано.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, «ТСЖ на Фадеева» просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

Рассмотрев указанное заявление, изучив материалы дела, коллегиальный состав судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации пришел к выводу о наличии оснований для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в связи со следующим.

Как установлено судом и следует из материалов дела, помещения, являющиеся предметом настоящего спора, находятся в подвальном этаже жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Фадеева, дом 5. В указанном жилом доме создано товарищество собственников жилья «ТСЖ на Фадеева» (далее – ТСЖ), что подтверждается протоколом от 26.04.2006 № 1 и Уставом ТСЖ. Собственником спорных подвальных помещений является город Москва.

Полагая, что подвальные помещения относятся к общему имуществу жилого дома, которое не может находиться в единоличной собственности города Москвы, ТСЖ обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил 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).

Суд апелляционной инстанции согласился с указанной позицией суда первой инстанции.

Суд кассационной инстанции, оставляя в силе судебные акты первой и апелляционной инстанций, не рассмотрел доводы жалобы относительно наличия признаков, исключающих возможность включения спорных помещений подвала в общее имущество многоквартирного дома. Суд указал, что несмотря на наличие протокола от 19.09.2010 № 1, подтверждающего полномочия ТСЖ на обращение в суд с настоящим иском о признании права общей долевой собственности на подвальные помещения, ТСЖ исходя из положений статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации, не может быть признано надлежащим истцом, так как из указанной нормы права следует, что товарищество собственников жилья обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе путем обращения в суд, в

отношениях с третьими лицами, однако, публично-правовое образование город Москва, чьи интересы в настоящем процессе представляет Департамент имущества г. Москвы, является не третьим лицом, а собственником части неприватизированных жилых помещений в здании, и следовательно, также имеет право на долю в праве общей собственности на общее имущество в здании, данный спор должен рассматриваться с участием самих собственников.

При этом в подтверждение своих выводов суд кассационной инстанции сослался на Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2009 № 12537/09.

Между тем указанное постановление принято по делу с иными фактическими обстоятельствами, в частности, собственники помещений в многоквартирном доме не предоставляли товариществу собственников жилья права на обращение в суд с иском о признании права общей долевой собственности.

В соответствии с постановлением Президиума ВАС РФ от 13.10.2009 № 7319/09 товарищество собственников жилья, без наделения его собственниками помещений правом на обращение в суд с иском о признании права общей долевой собственности на помещение, от своего имени не может обращаться в суд с иском к ответчику в собственности которого также находятся жилые помещения в доме.

В соответствии с положениями пункта 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, 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 может 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. При этом собственники помещений в доме должны предоставить товариществу право на обращение в суд с подобным иском. В материалах настоящего дела имеется протокол от 19.09.2010 № 1, подтверждающий полномочия товарищества собственников жилья «ТСЖ на Фадеева» на обращение в арбитражный суд с настоящим иском о признании права общей долевой собственности (л.д. 82-85 т. 2).

Суды трех инстанций, с учетом положения указанных норм права, не исследовали имеющий значение для правильного разрешения спора вопрос о том, может ли ТСЖ, при наличии протокола, подтверждающего его полномочия на обращение в арбитражный суд с иском о признании права общей долевой собственности, требовать в интересах части собственников – членов товарищества 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.

В связи с изложенным, в целях единообразного применения положений пункта 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации и формирования практики рассмотрения споров указанной категории дел судебная коллегия считает необходимым передать настоящее дело в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра принятых по нему судебных актов в порядке надзора.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 299, 301, 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Передать в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации дело № А40-121855/09-238-10 Арбитражного суда города Москвы для пересмотра в порядке надзора решения от 07.02.2012, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 03.08.2012 по тому же делу.

2. Направить копии настоящего определения, заявления о пересмотре судебного акта в порядке надзора и прилагаемых к нему документов лицам, участвующим в деле.

3. Предложить лицам, участвующим в деле, представить отзывы в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации на заявление в срок до 19 ноября 2012 года.

Председательствующий судья

Ю.В. Гросул

Судья

О.М.Козырь

Судья

Г.Д. Пауль