



**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**  
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12  
адрес электронной почты: [info@mail.9aas.ru](mailto:info@mail.9aas.ru)  
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**№ 09АП-22286/2013-ГК**

г. Москва  
08 августа 2013 года

Дело № А40-55751/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 01 августа 2013 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 08 августа 2013 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Н.И. Левченко,  
судей В.Р. Валиева, Е.Б. Расторгуева  
при ведении протокола судебного заседания секретарем М.В. Казаковой,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу  
ТСЖ «Казенная Слобода»  
на решение Арбитражного суда города Москвы от 20 июня 2013 года  
по делу № А40-55751/2012, принятое судьей О.Ю. Лежневой,  
по иску ТСЖ «Казенная Слобода»  
(ОГРН1077799020200; 105064, Большой Казенный пер., д. 5, кв. 16)  
к Департамент имущества города Москвы  
(ОГРН 1037739510423; 127006, ул. Каретный Ряд, д. 2/1)  
третьи лица: Управление Росреестра по Москве,  
Департамент земельных ресурсов г. Москвы, ГУП «МосГорБТИ»,  
Префектура ЦАО г. Москвы  
о признании права общей долевой собственности собственников помещений,  
расположенных по адресу: г. Москва, Большой Казенный переулок, д. 5а.

при участии в судебном заседании:  
от истца: Дороженко С.С. (по доверенности от 15.07.2013),  
Соколова Е.Б. (протокол № 4 от 03.11.2011)  
от ответчика: Мягких Д.К. (по доверенности от 27.02.2013)  
в судебное заседание не явились представители третьих лиц – извещены.

**У С Т А Н О В И Л:**

Товарищество собственников жилья «Казенная Слобода» (далее – ТСЖ «Казенная Слобода», истец) обратилось от имени и в интересах собственников помещений дома №5А по Большому Казенному переулку г. Москвы с иском к Департаменту имущества г. Москвы (далее – Департамент, ответчик) о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Москва, Большой Казенный переулок, д.5А на

нежилое подвальное помещение № I (комнаты 2-19, 21-23) площадью 203,3 кв.м (кадастровый №77-77-11/011/2010-929).

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле были привлечены: Управление Росреестра по Москве, Департамент земельных ресурсов г.Москвы (Департамент городского имущества города Москвы), ГУП «МосГорБТИ», Префектура ЦАО г. Москвы.

Определением суда от 03.04.2013 произведена процессуальная замена ответчика на правопреемника - Департамент имущества города Москвы на Департамент городского имущества города Москвы.

Исковые требования заявлены на основании статей 12, 289, 290, 291 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статей 11, 36, 135, 138 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), статей 1, 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 12.08.2006 № 491 и мотивированы тем, что на дату первой приватизации в доме 09.09.1992 спорное помещение подвала №I учтено как «техническое», не имеет самостоятельного назначения и является вспомогательным по отношению ко всем помещениям многоквартирного дома, учтено как общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, не выбывало из их владения и использовалось для нужд других помещений дома, и соответственно является общей долевой собственностью.

Решением суда от 20.06.2013 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с указанным судебным актом ТСЖ «Казенная Слобода» обратилось в Девятый арбитражный апелляционный суд с жалобой в которой просило решение от 20.06.2013 отменить и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленного искового требования.

Истец указывает, что обратился в суд с требованиями направленными на восстановление положения существовавшего до нарушения права, в порядке статьи 12 ГК РФ и пункта 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ, в подтверждение полномочий ссылается на положения Устава ТСЖ «Казенная Слобода» (пункты 1.13, 3.1.6, 9.1.2) и решение общего собрания собственников помещений от 27.02.2012, в том числе решение представителя г. Москвы, как собственника части жилых и нежилых помещений, голосовавшего «за» обращение ТСЖ в суд с данным иском, а также на документы ЦТБТИ от 1985г. (до даты первой приватизации квартиры 09.09.1992) об учете подвального помещения как «техническое», ссылается на экспертное Заключение от 27.11.2007 о техническом назначении подвала, на решение МВК Префектуры ЦАО г.Москвы от 09.04.2009, решение МВК Департамента имущества г.Москвы от 17.04.2011 о признании технического подвального помещения общим имуществом, ссылается на пункт 3.5 приказа Руководителя Департамента имущества от 23.05.2011 №326-п об обязательности решения межведомственной комиссии для представителей Департамента, принимающих участие в судебных разбирательствах.

Заявитель также указывает, что техническое подвальное помещение № I было сформировано и учтено с присвоением кадастрового номера, и зарегистрировано в собственность г.Москвы лишь 15.12.2010, что существенно позже даты первой приватизации в данном доме 09.09.1992, то есть после даты возникновения права общей долевой собственности, и указывает, что представители третьих лиц не возражали против заявленных требований, представители ГУП «МосГорБТИ» и Префектуры ЦАО г.Москвы в судебных заседаниях 11.12.2012 и 16.01.2013 выступили в поддержку исковых требований, в отзыве от 03.04.2013 и представленных документах последней инвентаризации 11.11.1985 (до даты первой приватизации) ГУП «МосГорБТИ» подтверждает, что спорное помещение подвала было учтено как «прочее» по функциональному назначению «бойлерная, насосная, помещение

техническое» с отметкой: «общее имущество собственников помещений многоквартирного дома».

Кроме того заявитель указывает, что ответчик неоднократно 20.11.2012, 16.01.2013, 22.02.2013, 03.04.2013 ходатайствовал перед судом об отложении судебных заседаний для заключения мирового соглашения по делу, в письменных пояснениях от 22.02.2013 и в отзыве от 03.04.2013 подтверждает, что ни в коей мере не уклоняется от заключения мирового соглашения и полагает возможным решение спора миром, что по мнению истца фактически является позицией ответчика по делу о признании исковых требований.

Заявитель апелляционной жалобы указывает, что при рассмотрении дела были допущены нарушения процессуальных норм, в связи с чем истец подавал жалобу председателю Арбитражного суда г.Москвы, заявлял ходатайства о наложении штрафа на ответчика.

Заявитель указывает, что решение Арбитражного суда г.Москвы, объявленное 11.06.2013, усугубляет длящееся нарушение прав собственников многоквартирного дома, являющихся материальными истцами по делу, владеющих техническим подвальным помещением №I и несущих бремя его содержания, как общего долевого имущества, нарушает единство применения и толкования судами норм права.

Заявитель полагает, что из представленных в материалы дела доказательств возможно однозначно определить целевое назначение спорного технического помещения подвала и его правовую природу, а также позицию собственников помещений дома, в том числе г. Москвы, голосовавшего за его возврат в общее имущество дома.

В судебном заседании апелляционной инстанции представитель истца, от имени собственников дома № 5А по Большому Казенному переулку г.Москвы, поддержал в полном объеме доводы апелляционной жалобы о техническом вспомогательном назначении подвального помещения, фактически находящегося во владении истца, как полномочного представителя собственников помещений многоквартирного дома, об отсутствии доказательств формирования и учета спорного помещения, как самостоятельного объекта недвижимости на дату первой приватизации 09.09.1992.

Представитель истца считает решение суда незаконным и необоснованным, пояснил, что судом не исследованы обстоятельства, имеющие значение для дела, нарушены нормы материального права, выводы суда не соответствуют обстоятельствам дела, просит отменить решение суда от 20.06.2013, объявленное 11.06.2013.

Представитель истца заявил ходатайство о приобщении к материалам дела поэтажного плана с пояснениями и письменных объяснений в порядке статьи 81 АПК РФ, в которых указывает, что иск заявлен владеющим собственником в соответствии со статьей 12 ГК РФ, статьей 11 ЖК РФ и направлен на восстановление положения существовавшего до нарушения жилищного права, указывает на наличие полномочий ТСЖ «Казенная Слобода» действовать от имени собственников помещений многоквартирного дома № 5а по Большому Казенному переулку и представлять их интересы в суде, указывает, что на дату первой приватизации 09.09.1992 спорная часть подвала не была учтена и сформирована как самостоятельный объект с присвоением кадастрового номера, являлась технической и фактически использовалась как общее имущество в целях обслуживания других помещений дома, указывает, что право собственности города Москвы на подвал дома 1954г. постройки - зарегистрированы в 2010 году, как «вновь созданный объект» и, что на момент внесения записи в реестр объектов собственности города Москвы и регистрации права собственности, спорные помещения подвала были учтены как «общее имущество собственников помещений многоквартирного дома», указывает на невозможность их самостоятельного использования, отмечает противоречивость позиции ответчика, который неоднократно

ходатайствовал об отложении судебных заседаний для заключения мирового соглашения по делу.

По мнению заявителя, действия представителей ответчика направлены на умышленное затягивание процесса и противоречат нормам части 1 статьи 10 ГК РФ, не допускающей действий граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Отзывы на апелляционную жалобу, лицами участвующими в деле не представлены.

Представитель ответчика оставил разрешение жалобы на усмотрение суда, сослался на реорганизацию Департамента имущества г.Москвы путем присоединения к Департаменту земельных ресурсов г.Москвы.

Третьи лица Управление Росреестра по Москве, Департамент земельных ресурсов г.Москвы (Департамент городского имущества города Москвы), ГУП «МосГорБТИ», Префектура ЦАО г. Москвы не явились, извещены в порядке статьи 123 АПК РФ.

В соответствии с пунктом 3 статьи 156 АПК РФ, апелляционная жалоба рассмотрена в отсутствие третьих лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Повторно рассмотрев дело по правилам статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, изучив доводы жалобы, заслушав объяснения представителей истца, ответчика и третьего лица, исследовав и оценив представленные доказательства, Девятый арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что решение Арбитражного суда города Москвы от 20.06.2013 подлежит отмене на основании следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судом апелляционной инстанции, по адресу г.Москва, Большой Казенный переулок, д.5А, право собственности города Москвы зарегистрировано 15.12.2010. на основании выписки из реестра объектов недвижимости находящихся в собственности г.Москвы от 23.11.2010, выданной Департаментом имущества г.Москвы (запись в реестре № 01-113497(000) от 22.11.2010), Постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1, Постановления Московской городской Думы от 20.05.1998 № 47, на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 203,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I комнаты с 2 по 19, с 21 по 23, кадастровый №77-77-11/011/2010-929, существующих ограничений (обременений) права не зарегистрировано (т.2 л.д.6).

В соответствии с пунктом 1 статьи 291 ГК РФ собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья).

В соответствии с пунктом 1 статьи 135 ЖК РФ 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 части 1, пунктам 3-5 части 1.1, части 2.2 статьи 161 ЖК РФ, товарищество собственников жилья несет ответственность за содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, решение вопросов пользования общим имуществом, надлежащее содержание общего имущества, в соответствии с требованиями законодательства РФ и обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов,

необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должно обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пунктам 6, 7, 8 статьи 138 ЖК РФ в обязанности товарищества собственников жилья входит обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому, представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных 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 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. При этом собственники помещений в доме должны предоставить товариществу право на обращение в суд с подобным иском. Указанная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 15.12.2009 №12537/09.

Судом установлено, что в названном жилом доме создано Товарищество собственников жилья «Казенная Слобода», что подтверждается материалами дела: Протоколом № 1 от 22.05.2007 общего собрания собственников помещений домов №5,5А,7 по Большому Казенному переулку в г.Москве (т.1 л.д.109-112) и Уставом ТСЖ (т.1 л.д.81-108).

Полномочия ТСЖ «Казенная Слобода» на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома в судебных инстанциях предусмотрены пунктами 1.13, 3.1.6, 9.1.2 Устава ТСЖ и решением общего собрания собственников помещений дома №5А по Б.Казенному переулку (Протокол №4 от 27.02.2012, т.1 л.д.113-114), о чем суд указал на странице 3 Решения.

В общем собрании собственников помещений 27.02.2012 принимал участие также представитель г.Москвы, как собственник части жилых и нежилых помещений, и голосовал за наделение ТСЖ «Казенная Слобода» полномочиями на обращение в суд с иском о признании за собственниками помещений в многоквартирном доме права общей долевой собственности на подвальные помещения данного дома, как следует из голосования представителя г.Москвы по пункту 3 письменных решений собственников помещений, представленных в материалы дела (т. 2 л.д.67-74).

Указанное решение общего собрания собственников помещений от 27.02.2012 принято в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ большинством голосов 72,0% собственников помещений от 100% голосов всех собственников в многоквартирном доме, не оспорено и не признано недействительным в установленном законом порядке.

Судом приобщены доверенности (т.3 л.д. 54-66), выданные собственниками помещений многоквартирного дома на право представлять их интересы в данном споре

и действовать от их имени, также приобщены письменные Заявления собственников помещений в адрес суда в поддержку исковых требований ТСЖ (т. 3 л.д.72-97).

При таких обстоятельствах судебная коллегия считает обоснованным отказ суда в привлечении всех собственников многоквартирного дома третьими лицами не заявляющими самостоятельных требований, согласно представленного истцом реестра собственников (т.3 л.д.98), поскольку доказательствами по делу подтверждается, что их интересы представляет истец, который обратился в суд от имени собственников помещений многоквартирного дома, в защиту их интересов с требованием о признании права общей долевой собственности на общее имущество: техническое подвальное помещение № I (комнаты 2-19, 21-23) площадью 203,3 кв.м.

Права и полномочия истца на обращение в суд с иском подтверждены документально.

Соответственно, судебная коллегия считает неправомерным вывод суда, изложенный на странице 8 обжалуемого решения, о невозможности обращения ТСЖ в суд с подобным иском, поскольку доказательствами по делу подтверждается, что в настоящем споре ТСЖ «Казенная Слобода» действует не от своего имени, а от имени собственников помещений многоквартирного дома №5А по Большому Казенному переулку г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и представленными полномочиями.

Указанная правовая позиция определена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.10.2009 по делу № 7319/09, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 15.12.2009 №12537/09, изложена в Определении ВАС РФ №ВАС-18238/12 от 23.01.2013: поскольку право действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в целях защиты их законных интересов предоставлено товариществу, то именно товарищество правомочно действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме при обращении в арбитражный суд.

В Постановлении ФАС МО от 04.05.2012 по делу №А40-51937/2011 также разъясняется вопрос о наличии законных прав и интересов ТСЖ как объединения собственников помещений в многоквартирном доме (статьи 135, 138 ЖК РФ) на защиту их интересов. Судебная коллегия Федерального арбитражного суда Московского округа разъяснила, что истец, как представитель собственников помещений в многоквартирном доме, является не только лицом, заинтересованным, но и имеющим на такой иск право.

Как отмечает суд на странице 9 обжалуемого решения, в предмет судебного исследования не подлежали включению обстоятельства наделения всеми собственниками помещений необходимыми полномочиями товарищества.

Однако на странице 3 решения суд указывает, что в соответствии со статьей 246 ГК РФ, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В этой связи судебная коллегия считает необходимым отметить, что в силу содержащихся в главе 6 ЖК РФ специальных норм, решение о порядке владения, пользования и распоряжения общим имуществом дома, находящимся в долевой собственности, принимается не по соглашению всех участников общей долевой собственности на общее имущество дома на основе консенсуса, как это предусмотрено статьями 246, 247 ГК РФ, а большинством голосов на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома (статья 46 ЖК РФ). Вводя такое регулирование в жилищном законодательстве, федеральный законодатель руководствовался конституционным принципом пропорциональности, с тем, чтобы соблюсти баланс частных и публичных интересов и обеспечить реализацию конституционного права граждан иметь в частной собственности жилье и в общей долевой собственности общее

имущество дома, не нарушая сложившиеся в жилищно-коммунальной сфере технологические связи.

На этот же порядок указывает Высший Арбитражный суд Российской Федерации в пункте 6 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»: по решению собственников помещений, принимаемом в порядке, предусмотренном статьями 44 - 48 ЖК РФ, может устанавливаться режим использования общего имущества здания, в частности отдельных общих помещений.

Частью 2 статьи 290 ГК РФ предусмотрено, что собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. Аналогичные нормы установлены и пунктами 1, 2 части 4 статьи 37 ЖК РФ.

Согласно части 3 статьи 36, части 2 статьи 40 ЖК РФ, уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

В соответствии с пунктом 8 статьи 138 ЖК РФ, в обязанности товарищества собственников жилья входит представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Судебная коллегия считает неправомерным вывод суда о невозможности обращения ТСЖ в суд с подобным иском в связи с тем, как указал суд на странице 8, 9 решения, что в данном споре («иск собственников против собственника»), наличие или отсутствие полномочий всех собственников помещений в доме на право обращения товарищества в суд с подобным иском в качестве их законного представителя, не имеет правового значения. Соответственно, указанный вывод суда не основан на законе.

На странице 8 обжалуемого решения суд разъяснил, что принимая решение по делу учитывает то, что собственником жилых помещений в многоквартирном доме является также г. Москва, который наравне с другими собственниками наделен правом на общее имущество дома в силу положений статей 290 ГК РФ, 36 ЖК РФ.

В этой связи судебная коллегия считает необходимым отметить, что в силу положений части 4 статьи 37 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, отчуждать свою долю, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ, выраженной в Постановлении от 13.10.2009 № 7319/09, спор о праве общей долевой собственности на спорное помещение между лицами, являющимися собственниками жилья, должен рассматриваться с участием самих собственников.

Суд апелляционной инстанции отмечает, что настоящий спор рассматривается с участием самих собственников помещений указанного многоквартирного дома, в лице их полномочных представителей, поскольку интересы г.Москвы представляет Департамент городского имущества г.Москвы в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 08.02.2013 №49-ПП, а интересы всех собственников помещений данного дома, в том числе одного из них, г.Москвы, представляет ТСЖ «Казенная Слобода» в соответствии с полномочиями, представленными ему законом (пункты 6, 7, 8 статьи 138 ЖК РФ), Уставом ТСЖ (пункты 1.13, 3.1.6, 9.1.2) и решением общего собрания собственников помещений от 27.02.2012, в том числе решением представителя г.Москвы, как собственника части жилых и нежилых помещений, голосовавшего «за» обращение ТСЖ в суд с данным иском, согласно представленным в материалы дела его письменным решениям (т.2 л.д.67-74), а также в соответствии с

Доверенностями, выданными собственниками помещений многоквартирного дома на право представлять их интересы в данном споре и действовать от их имени (т.3 л.д. 54-66), и письменными Заявлениями собственников помещений в адрес суда в поддержку исковых требований (т.3 л.д.72-97).

Соответственно, судебная коллегия отклоняет, как ошибочный, вывод суда, изложенный на странице 9 решения о том, что истец является представителем лишь конкретных лиц, являющихся в настоящее время собственниками помещений данного дома, согласно представленного истцом реестра. Указанный вывод суда противоречит доказательствам по делу, нормам права и разъяснениям высших судебных инстанций.

Пунктом 1 статьи 1 Гражданского кодекса РФ установлено, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, свободы договора, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, а также обеспечения восстановления нарушенных прав и их судебной защиты.

Частью 1 статьи 2 АПК РФ предусмотрено, что задачей судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность. Часть 1 статьи 4 АПК РФ устанавливает, что заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 58 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ 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»: лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Согласно правовой позиции ВАС РФ, изложенной в пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество. 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 реестре 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 ГК РФ).

Суд на странице 9 решения установил, что в предмет судебного исследования не подлежали включению обстоятельства наделения всеми собственниками помещений необходимыми полномочиями товарищества и признание спорного нежилого помещения общим имуществом дома или самостоятельным объектом гражданских прав, исходя из заявленных требований истца.

Защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными статьей 12 ГК РФ. Как разъяснено в пункте 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ 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», к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из



чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

Суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что заявленное истцом требование соответствует способам защиты, предусмотренным статьей 12 ГК РФ, согласно которой защита гражданских прав осуществляется путем признания права, и фактически направлено на восстановление положения, существовавшего до нарушения жилищного права, пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения, в соответствии с пунктами 1, 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ.

В этой связи, судебная коллегия считает обоснованными заявленные и поддержанные истцом, от имени собственников помещений многоквартирного дома, требования о признании права общей долевой собственности на спорное имущество, находящееся во владении истца, как законного представителя собственников помещений данного дома, в том числе одного из них, г.Москвы, подтвердивших право ТСЖ «Казенная Слобода» на иск, в соответствии с нормами, установленными ЖК РФ.

Статьей 305 ГК РФ установлено, что права, предусмотренные статьями 301-304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Истец, во владении которого находится спорное имущество, обратился в суд с иском, направленным на защиту права общей долевой собственности собственников помещений указанного многоквартирного дома, то есть, за защитой и восстановлением их нарушенных прав на общее имущество.

Доказательств необоснованности предъявленных истцом требований, ответчиком в порядке статьи 65 АПК РФ, не представлено.

На странице 4 оспариваемого решения, суд указал, что приобретая конкретную квартиру в многоквартирном доме, собственник одновременно становится участником общей собственности на общие части жилого дома: общие помещения, несущие конструкции, оборудование дома, межквартирных лестниц, коридоров, крыш, подвалов и других мест общего пользования, внеквартирного инженерного оборудования и придомовой территории и несут бремя их содержания.

В силу пунктов 2, 3 статьи 37 ЖК РФ, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение, а при переходе права собственности на помещение, доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Указанная норма установлена и статьей 135 ГК РФ, согласно которой вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Согласно пункту 1 статьи 38 ЖК РФ, при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Соответственно, необходимости уточнения первоначально заявленных требований, то есть, оснований воспользоваться статьей 49 АПК РФ, у истца не имелось, поскольку получение судом в процессе рассмотрения дела сведений о конкретных лицах, являющихся в настоящее время собственниками определенных

помещений в данном доме, на которые указывает суд на странице 9 решения, не имеет правового значения.

На странице 8 обжалуемого решения суд ссылается на пункты 4, 5 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», разъясняющие порядок рассмотрения споров о размере доли собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество здания.

В этой связи судебная коллегия отмечает, что указанный вопрос не являлся предметом заявленных требований и предметом судебного исследования.

В соответствии с частью 1 статьи 37 ЖК РФ, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

При таких обстоятельствах правомерен вывод суда о том, что отсутствие указания конкретной доли не является препятствием для признания права долевой собственности на общее имущество.

Суд на странице 4 оспариваемого решения делает вывод о том, что общая собственность возникает непосредственно в силу факта приобретения гражданами в собственность конкретных помещений.

Судебная коллегия считает необходимым уточнить в этой связи, что согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ выраженной в Постановлении от 02.03.2010г. №13391/09, основанием возникновения права общей долевой собственности на общее имущество дома, в том числе на технические этажи и подвалы, в отношении каждого дома возникло только один раз - в момент приватизации первого помещения в доме, поскольку именно приватизация гражданами жилья являлась основанием появления в одном доме нескольких собственников и возникновения у них права общей долевой собственности.

Президиум ВАС РФ в указанном Постановлении разъясняет, что с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», жилой дом в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности.

Поэтому правовой режим помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности, определяется на дату приватизации первой квартиры в доме в зависимости от того, были ли эти помещения предназначены (учтены, сформированы) на тот момент для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома или использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами.

В Определении ВАС РФ от 12.09.2011 №ВАС-10188/11 разъясняется, что формированием самостоятельного объекта недвижимости является присвоение кадастрового номера.

Таким образом право общей долевой собственности на общее имущество возникает в момент приватизации первого помещения в доме и в отношении имущества, которое реально существовало в тот момент и фактически использовалось в качестве общего.

Судом апелляционной инстанции установлено, что из материалов дела усматривается следующее.

Спорное помещение № I (комнаты 2-19, 21-23) площадью 203,3 кв.м расположено в подвале жилого дома по адресу: г.Москва, Большой Казенный переулок, дом 5А, построенного в 1954 году.

Как следует из договора передачи №010208-000-634, первая квартира в указанном доме была приватизирована 09.09.1992 (т.1 л.д.13-14).

Согласно представленному Свидетельству о государственной регистрации права от 15.12.2010 № 77АМ 832831 в собственность города Москвы зарегистрирована часть подвала: помещение №I комнаты 2-19, 21-23 общей площадью 203,3 кв.м с присвоением кадастрового номера: 77-77-11/011/2010-929.

Согласно экспликации Центрального ТБТИ на дату последнего обследования 11.11.1985 спорное помещение № I учтено по типу «Прочее», характеристика комнат 2-19, 21-23 «помещение техническое», общая площадь помещения № I указана суммарно 246,7 кв.м (комнаты 1-23), как «вспомогательная» (т.1 л.д.15-33).

Часть помещения №I, а именно: комната «а» сход в подвал (экспликация т.1 л.д.32), комнаты 1, 20 в собственность города Москвы не зарегистрированы и являются общим имуществом собственников многоквартирного дома.

При этом, из представленного в материалы дела поэтажного плана подвального помещения следует, что вход в отчужденную г. Москвой часть помещения № I комнаты 2-19, 21-23 («помещения технические») возможен исключительно через помещения общего имущества: сход в подвал (комната «а»). В комнаты 21 и 22 - вход возможен исключительно через комнату 20 «насосная», являющуюся общим имуществом собственников данного жилого дома и не отчужденную в собственность г. Москвы.

Более того, доступ к помещениям общего имущества так же возможен исключительно через помещения, отчужденные в собственность г.Москвы: в комнату 1 «бойлерная» - доступ через комнату 2, а в комнату 20 «насосная» - через комнаты 2-19, а именно комнаты 2,6,7,10-13,17,19, что по мнению судебной коллегии подтверждает вспомогательный характер спорных помещений, невозможность их самостоятельного использования, в целях не связанных с обслуживанием других помещений в доме.

Из представленного отзыва третьего лица ГУП «МосГорБТИ» от 03.04.2013 (т.2 л.д.110-112) и учетно-технической документации ЦТБТИ (экспликация т.2 л.д.122) следует, что по результатам проведения последнего обследования 11.11.1985, то есть на дату приватизации первой квартиры в доме 09.09.1992г., площадь объекта учета (помещение №I подвала) составляла 246,7 кв.м, по функциональному назначению спорное помещение отнесено к «прочим», в помещении имеются комнаты «бойлерная», «насосная», «помещение техническое».

Согласно представленному третьим лицом Управлением Росреестра по Москве делу правоустанавливающих документов №77-77-11/011/2010-929 (т.2 л.16-28), право собственности г.Москвы зарегистрировано в 2010 г. как «вновь созданный объект».

Соответственно, на дату приватизации первой квартиры в доме 09.09.1992 спорное помещение подвала № I комнаты 2-19, 21-23 общей площадью 203,3 кв.м, являющееся частью подвального помещения № I, не было предназначено (учтено, сформировано) для самостоятельного использования, а фактически использовалось домовладельцами в целях, связанных с обслуживанием жилого дома в качестве общего имущества и представляло собой единый объект учета площадью 246,7 кв.м, в которую входили: комната 1 «бойлерная» площадью 30,7 кв.м, комната 20 «насосная» площадью 12,7 кв.м, комнаты 2-19, 21-23 «пом.техническое» суммарной площадью 203,3 кв.м, а также комната «а» «сход в подвал» площадью 5,1 кв.м, не входящая в общую площадь здания, и относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома.

Судебная коллегия приходит к выводу, что помещение подвала № I (комнаты 1-23) на дату приватизации первой квартиры в доме 09.09.1992 являлось единым комплексом технических вспомогательных помещений, не выделенных для самостоятельного использования и фактически использовавшихся домовладельцами в качестве общего имущества в целях обслуживания жилого дома.

Доказательств самостоятельного использования спорного помещения подвала для нужд не связанных с обслуживанием других помещений многоквартирного дома, лицами участвующими в деле порядке статьи 65 АПК РФ не представлено.

Суд, на странице 5-6 обжалуемого решения, отмечает, что поэтажный план и экспликация ТБТИ указывают на выделенные капитальными стенами помещения самостоятельного назначения, самостоятельный выход, и иные признаки, указывающие на помещения, имеющие самостоятельное назначение. По мнению суда, спорные помещения не обладают признаками, характерными для технического подвала, установленными Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003: помещения имеют высоту потолков 2.4м; система отопления устанавливалась с момента строительства дома.

Судебная коллегия полагает неправомерным указанный вывод суда о самостоятельном назначении спорных помещений, учтенных как «помещение техническое».

Указанные на поэтажном плане ЦТБТИ капитальные стены являются ограждающими несущими конструкциями здания, отнесенными в соответствии с частью 1 статьи 290 ГК РФ, пунктом 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ, пунктом В) статьи 2 Постановления Правительства РФ №491 от 13.08.2006 к общей долевой собственности собственников помещений, как общее имущество в многоквартирном доме.

Нормами ведения технической документации БТИ (поэтажный план и экспликация) не предусмотрен учет наличия либо отсутствия инженерных коммуникаций. Следовательно, из указанных документов БТИ, определить наличие системы отопления и время ее установки в подвальных помещениях - не представляется возможным.

Кроме того, система отопления, установленная с момента строительства дома, как указал суд на странице 6 решения, является инженерным оборудованием обслуживающим более одного помещения многоквартирного дома, и также в силу части 1 статьи 290 ГК РФ, пункта 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ, пункта Д) статьи 2 Постановления Правительства РФ №491 от 13.08.2006 отнесена к общему имуществу, принадлежащему собственникам помещений дома на праве общей долевой собственности в силу закона.

Постановление Госстроя № 170 от 27.09.2003 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», на которое ссылается суд на странице 6 решения, не устанавливает признаки, характерные для технического подвала, а определяет требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью: обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Признаки, характерные для технического подвала, установлены положениями статьи 290 ГК РФ, статьи 36 ЖК РФ и Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 Соответственно, установить наличие указанных признаков технического подвала в спорных помещениях возможно из иных доказательств по делу.

Согласно представленному в материалы дела экспертному заключению агентства проектных решений «Профит-Проперти» о техническом обследовании подвалов по указанному адресу от 27.11.2007, по своему назначению подвал дома относится к категории «технических подвалов», в нем размещены мусоропровод, канализационные и водосточные стояки с ревизиями, разводящие канализационные и водопроводные

сети подачи к санитарно-техническим системам здания, индивидуальный тепловой пункт с присоединением систем отопления и горячего водоснабжения, к которым необходим постоянный доступ для обслуживания и ремонта (т.1 л.д.36-54).

Актом комиссионной проверки от 04.06.2008 проведенной с участием специалистов Департамента имущества г.Москвы, подтверждено, что нежилые помещения дома являются техническими и служат для размещения в них инженерных коммуникаций необходимых для обеспечения жизнедеятельности и обслуживания жилых помещений и фактически относятся к общему имуществу собственников в доме (т.1 л.д.55-56).

Как следует из представленной в материалы дела выписки из протокола заседания Комиссии по обеспечению реализации решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах на территории ЦАО г.Москвы (протокол от 09.04.2009) принято решение о признании подвального помещения № I площадью 246,7 кв.м техническим, общей долевой собственностью (т.1 л.д.57).

Согласно разъяснениям Конституционного Суда Российской Федерации данным в Определении от 19.05.2009 № 489-О-О, к общему имуществу домовладельцев относятся помещения не имеющие самостоятельного назначения.

Соответственно, если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, то есть общее имущество в многоквартирном доме, то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников. Из части 1 статьи 36 ЖК РФ не следует, что помещение должно быть предназначено для обслуживания всех или нескольких помещений и иметь исключительно технический характер.

Иных критериев, в том числе критерия наличия иных полезных свойств у помещения, который используется в судебной практике для исключения нежилых помещений из состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, часть 1 статьи 36 ЖК РФ не содержит.

Таким образом, Конституционный Суд Российской Федерации разъяснил, что какие-либо иные критерии, в том числе высота потолков, наличие либо отсутствие самостоятельного выхода и иные признаки (какие именно, в решении от 20.06.2013 - не указано), на которые ссылается суд на странице 5, 6 обжалуемого решения - не имеют правового значения.

Из материалов дела усматривается, что спорные помещения подвала не имеют самостоятельного входа/выхода, поскольку вход во все спорные помещения №1 комнаты 2-19 возможен исключительно через помещение общего имущества «сход в подвал» (на поэтажном плане помещение «а»), вход в комнаты 21-22 также возможен исключительно через помещение общего имущества - комната 20 «насосная».

Таким образом, материалами дела подтверждается технический характер спорных помещений подвала, не имеющих самостоятельного назначения, не предназначенных для самостоятельного использования и фактическое использование помещения №1 подвала для нужд других помещений многоквартирного дома в качестве общего имущества. Соответственно, спорные помещения самостоятельными объектами недвижимости не являются и самостоятельными объектами права быть не могут.

В соответствии с частью 1 статьи 82 АПК РФ, для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Истец при рассмотрении настоящего дела воспользовался своим правом и в судебном заседании 23.05.2013 заявил ходатайство (т.3 л.д.99-100) в порядке ст.82 АПК РФ о назначении судебной строительно-технической экспертизы, в котором

указывает, что в соответствии с отзывом ответчика истец понуждается к заявлению данного ходатайства для установления не только вспомогательного и технического назначения указанного подвального помещения, а также для ответа на вопросы: имеются ли признаки того, что инженерные коммуникации и оборудование, обслуживающие более одного помещения в данном доме появились в подвальном помещении № I после 13.04.2012 (начало рассмотрения спора в суде), после 09.09.1992 (даты первой приватизации) и где именно указанные общедомовые инженерные коммуникации и оборудование функционировали до 13.04.2012, до 09.09.1992.

Заявитель указал, что с учетом представленных в материалы дела доказательств возможно однозначно определить целевое назначение подвальных помещений и их правовую природу, в связи с чем признает нецелесообразность назначения экспертизы с возложением дополнительных финансовых затрат на собственников помещений данного дома, которые несут бремя содержания и ремонта указанных технических подвальных помещений и размещенных в них общедомовых коммуникаций.

Протокольным определением от 23.05.2013 суд правомерно отказал истцу в удовлетворении заявленного ходатайства и указал, что обязательность экспертизы в рассматриваемом случае законом не установлена, а ответы на вопросы, поставленные истцом перед экспертами, следуют из самих материалов дела и специальных знаний для ответа на них не требуется.

На странице 8 оспариваемого решения, суд указывает, что доводы истца об отнесении спорных помещений к помещениям, предназначенным для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников не может быть принят судом во внимание, поскольку положениями ч.1 ст.36 ЖК РФ однозначно определено, что такие помещения не должны принадлежать отдельным собственникам, в то время, как спорные помещения зарегистрированы за городом Москвой.

Судебная коллегия считает необходимым указать на ошибочность указанного вывода суда в связи со следующим.

Истцом по настоящему делу заявляются требования, мотивированные, в том числе, пунктом 1 части 1 статьи 36 ЖК РФ о принадлежности спорного помещения к категории технических подвалов, а не к помещениям, предназначенным для удовлетворения социально-бытовых потребностей, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 36 ЖК РФ.

Споры аналогичные данному следуют именно из того обстоятельства, что права собственности зарегистрированы за конкретными лицами (в данном случае, за городом Москвой) на помещения, принадлежащие в силу закона собственникам квартир в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности и, соответственно, принадлежать отдельным собственникам не могут.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 27.07.2011 № 1457/11 разъясняется, что 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, право общей долевой собственности исключает наличие индивидуальной собственности на это же имущество.

Заявленные истцом требования о признании права общей долевой собственности направлены именно на устранение нарушения права общей долевой собственности, выразившегося в наличии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) записи об индивидуальном праве собственности ответчика.

В пунктах 3, 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 указывается, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП и в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей

долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

Как разъяснено в пунктах 58, 59 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010, лицо считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Иск о признании права, заявленный лицами, права которых в отношении спорного имущества не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ.

Вместе с тем, частью 2 статьи 23 Федерального закона №122-ФЗ от 21.07.1997 предусмотрено, что государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права долевой собственности на общее имущество.

В материалы дела представлен Договор передачи от 09.09.1992, зарегистрированный в установленном порядке 22.10.1992 № 2-322830 (т.1 л.д.13).

Согласно правовой позиции ВАС РФ, изложенной в Постановлении от 02.03.2010 № 13391/09, дата первой приватизации квартиры в указанном доме является датой возникновения общей долевой собственности на общее имущество в данном доме.

Соответственно, по смыслу части 2 статьи 23 Федерального закона №122-ФЗ от 21.07.1997, дата регистрации права собственности (в данном доме 22.10.1992) на указанную первую приватизированную квартиру, одновременно явилась и датой регистрации неразрывно связанного с ним права долевой собственности на общее имущество в данном доме - на помещения, которые на тот момент не были выделены (учтены, сформированы) в качестве самостоятельных объектов недвижимости и фактически использовавшихся для нужд других помещений дома, то есть в данном доме - на всё помещение подвала № I.

По смыслу пунктов 52, 53 указанного Постановления объединенного Пленума №10/22, наличие зарегистрированного в ЕГРП права собственности г.Москвы на спорное имущество, в отношении которого заявлен иск о признании права, само по себе не может явиться основанием отказа в удовлетворении заявленных требований.

Судебная коллегия усматривает из материалов дела, что спорное помещение в надлежащем порядке из общей долевой собственности в индивидуальную собственность ответчика не передавалось, следовательно, из состава общей долевой собственности домовладельцев оно не выбывало и собственники помещений в доме, и в настоящее время, являются собственниками данного подвального помещения в силу закона.

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 установлено, что состав общего имущества определяется: собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества; органами государственной власти в целях контроля за содержанием общего имущества; органами местного самоуправления в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

Из представленных в материалы дела сообщения ЦТБТИ от 31.12.2010 №5980 (т.1 л.д.70) и протокола №2 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №5А по Б.Казенному переулку от 25.02.2009 (т.1 л.д.115-117)

следует, что на основании решения указанного общего собрания от 25.02.2009 в техническую документацию БТИ внесена отметка об общем имуществе собственников многоквартирного дома на подвальное помещение № I по данному адресу.

Таким образом, судебной коллегией установлено и материалами дела подтверждается, что на момент внесения записи 22.11.2010 в реестр объектов недвижимости находящихся в собственности г.Москвы и на момент регистрации прав собственности г.Москвы 15.12.2010 спорные помещения №I комнаты 2-19, 21-23, согласно технической документации ЦТБТИ были учтены как общее имущество собственников помещений многоквартирного дома: тип «прочие» (вспомогательные суммарной площадью 203,3 кв.м) по функциональному назначению «помещение техническое» (последнее обследование 11.11.1985г. до даты первой приватизации 09.09.1992).

Судебная коллегия не может согласиться с выводами суда, изложенными на странице 4-5 оспариваемого решения от 20.06.2013 со ссылкой на Постановление Пленума ВАС РФ 15.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», поскольку в Постановлении Пленума ВАС РФ №23 от 29.04.2010 «О признании утратившим силу Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8» указано:

«В связи с принятием постановления Пленума Верховного Суда РФ и постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ 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» признать утратившим силу постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Правила толкования норм права, предложенные в постановлении Пленума Верховного Суда РФ и постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22, являются основанием для пересмотра судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам в порядке, предусмотренном пунктом 5.1 постановления Пленума ВАС РФ от 12.03.2007 № 17 «О применении Арбитражного процессуального кодекса РФ при пересмотре вступивших в законную силу судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам».

Судебная коллегия считает необходимым подчеркнуть, что в соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 36 указанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22, факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения.

Согласно представленному свидетельству о государственной регистрации, право собственности города Москвы на спорное помещение зарегистрировано 15.12.2010 с присвоением кадастрового №77-77-11/011/2010-929 именно на основании выписки из реестра объектов недвижимости находящихся в собственности г.Москвы от 23.11.2010, выданной Департаментом имущества г.Москвы (запись в реестре № 01-113497(000) от 22.11.2010), Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1, Постановления Московской городской Думы от 20.05.1998 № 47 (об утверждении Перечня объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений), учитываемых на балансе предприятий «Дирекция единого заказчика», т.2 л.д.7-9).

Более того, из представленного Перечня объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений), учитываемых на балансе предприятий «Дирекция единого заказчика» следует, что на балансе ДЕЗ Басманного района учитывался данный жилой дом, как единый объект. Из представленного Перечня не следует, что часть спорного



помещения подвала №I (комнаты 2-19, 21-23) площадью 203,3 кв.м являлась бы самостоятельным объектом учета.

Указанные документы (Выписка из реестра и сведения о балансовой принадлежности) датированы 2010г. и 1998г. соответственно, то есть после даты первой приватизации квартиры в данном доме в 1992г., то есть даты, когда жилой дом утратил статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности.

Таким образом, документами-основаниями для регистрации права собственности г.Москвы указаны документы (Выписка из реестра и Перечень объектов учитываемых на балансе), не являющиеся доказательствами права собственности или законного владения, в соответствии с разъяснениями Пленума ВС РФ и ВАС РФ №10/22.

Кроме того, в пункте 16 Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 №3020-1 указано, что порядок разграничения государственной собственности, установленный настоящим Постановлением, не распространяется на объекты, ранее переданные в собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов, районов в порядке, установленном Законом Российской Федерации «О дополнительных полномочиях местных Советов народных депутатов в условиях перехода к рыночным отношениям» на объекты, ранее находившиеся в государственной собственности и отчужденные в законном порядке в собственность граждан.

Как указано в Постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 25.06.2013 по делу №А40-151141/2012, в соответствии с правовой позицией выработанной Президиумом ВАС РФ в Постановлении от 02.03.2010 № 13391/09, пунктом 1 Приложения № 3 к Постановлению Верховного Совета РФ от 27.12.1991 №3020-1 предусмотрено, что такие объекты государственной собственности, как жилой и нежилой фонд, находящийся в ведении соответствующих советов народных депутатов, отнесены к муниципальной собственности, собственности Москвы и Санкт-Петербурга.

В то же время, поскольку с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности, то правовой режим подвальных помещений, включая спорные по делу, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме, которая – первая квартира – в спорном доме была приватизирована 09.09.1992.

Согласно правовой позиции ВАС РФ выраженной в Определении от 12.09.2011 №ВАС-10188/11 согласие на принятие в собственность и принятие на себя бремени расходов по содержанию общего долевого имущества предусматривается при приватизации или приобретении в собственность ранее приватизированных помещений. Отказ от права общей долевой собственности в данном случае законом не предусмотрен.

Как установлено статьей 249 ГК РФ, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Статьей 39 ЖК РФ (часть 1, 2) предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно статье 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Часть 3 статьи 137 ЖК РФ предусматривает, что в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Президиум ВАС РФ в Постановлении №15222/11 от 17.04.2012 разъяснил, что именно собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества.

Представленными в материалы дела уведомлениями эксплуатирующей компании ООО УК «Дом-Мастер» (т. 3 л.д. 36-37) подтверждается, что г.Москва, в собственность которого зарегистрированы помещения подвала №I комнаты 2-19, 21-23, не вносит платы за их содержание и ремонт, соответственно, и не несет бремени расходов в содержании общего имущества собственников помещений данного многоквартирного дома.

Доказательств обратного ответчиком в порядке статьи 65 АПК РФ не представлено.

Судебная коллегия считает необоснованным вывод суда, изложенный на странице 6 оспариваемого решения, что истцом документально не подтверждено несение бремени расходов по ремонту и содержанию спорных помещений, поскольку вышеуказанными доказательствами по делу подтверждается, что собственники помещений данного дома фактически несут расходы по содержанию и ремонту спорных помещений, владеют ими и используют в целях, связанных с обслуживанием дома.

Судом установлено, что г.Москва является собственником части жилых помещений в указанном доме и в любом случае является участником общей долевой собственности, то есть имеет долю в праве общей долевой собственности на общее имущество.

Согласно части 4 статьи 37 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме не вправе выделять в натуре и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество.

В соответствии с частью 2 статьи 40 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в соответствии с решением общего собрания собственников. Уменьшение общего имущества возможно только с согласия всех собственников.

Спорное помещение в надлежащем порядке из общей долевой собственности в собственность ответчика не передавалось, следовательно, из состава общей долевой собственности домовладельцев оно не выбывало и собственники помещений в доме, и в настоящее время, являются собственниками данного подвального помещения в силу закона.

Судебная коллегия полагает неправомерным указание суда (страница 5 решения), что каких-либо доказательств, подтверждающих недействительность регистрации права собственности г.Москвы на спорные нежилые помещения, суду истцом не представлено. Основания возникновения права собственности города Москвы не оспорены.

В этой связи, судебная коллегия считает необходимым указать на следующее.

Как выше указано судебной коллегией, согласно разъяснениям Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22, факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения

имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения.

Согласно представленному Свидетельству о государственной регистрации права от 15.12.2010 № 77АМ 832831 в собственность города Москвы действительно зарегистрирована часть подвала: помещение №I комнаты 2-19, 21-23 общей площадью 203,3 кв.м с присвоением кадастрового номера: 77-77-11/011/2010-929.

Наличие Свидетельства подтверждает факт государственной регистрации права, но не влияет на факт его существования.

Третьим лицом Управлением Росреестра по Москве в материалы судебного дела представлено Дело правоустанавливающих документов №77-77-11/011/2010-929 «Вновь созданный объект» (т.2 л.д.16-28).

Однако, согласно подписанному представителем Департамента имущества г.Москвы заявлению на регистрацию (т.2 л.д. ), право собственности г.Москвы на часть подвального помещения № I комнаты 2-19, 21-23 заявлялись к регистрации как ранее возникшее (до 31.01.1998) право.

Указанным противоречиям в представленных документах, правовая оценка судом не дана.

Кроме того, судебная коллегия считает необходимым указать, что судом не дана должная оценка противоречивости позиции ответчика, признавшего решением МВК Департамента имущества от 17.04.2011 спорное техническое помещение подвала общим долевым имуществом и голосовавшего 27.02.2012 на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома «ЗА» обращение ТСЖ в суд с данным иском и неоднократно 20.11.2012, 16.01.2013, 22.02.2013, 03.04.2013 ходатайствовавшего об отложении судебных заседаний для заключения мирового соглашения по делу.

Намерение решить спор миром ответчик подтверждает в обращении в адрес Председателя ТСЖ «Казенная Слобода» от 20.11.2012 № ЕК-12-31994, в адрес Префекта ЦАО г.Москвы от 04.05.2011 № 11/9067, в письменных пояснениях от 22.02.2013 и в отзыве от 03.04.2013, но в то же время, возражает против удовлетворения иска, что является нарушением требования об обязательности решения межведомственной комиссии для представителей Департамента, принимающих участие в судебных разбирательствах (пункт 3.5 Положения о Межведомственных комиссиях, утвержденного приказом Руководителя Департамента имущества от 23.05.2011 №326-п).

В материалы дела представлен Приказ руководителя Департамента имущества от 23.05.2011 №326-п «О создании Межведомственных окружных комиссий по выявлению на территориях административных округов г.Москвы спорного имущества, относящегося в соответствии со ст.36 ЖК РФ к общему долевному имуществу собственников помещений многоквартирных жилых домов, на которые в установленном порядке зарегистрировано право собственности г.Москвы» и соответствующее «Положение о Межведомственных окружных комиссиях» (т. 3 л.д.28, 29-31).

Приобщенная к доказательствам по делу Выписка из Протокола №11/11 от 17.04.2011 заседания Межведомственной окружной комиссии по выявлению на территории ЦАО г.Москвы спорного имущества, относящегося в соответствии со ст.36 ЖК РФ к общему долевному имуществу собственников помещений многоквартирных жилых домов на которое зарегистрировано право собственности г.Москвы, свидетельствует о том, что Комиссией рассмотрены материалы адресного перечня, представленного заместителем Мэра Москвы в правительстве Москвы П.П.Бирюковым (вх. от 12.04.2011 №00-021899/11) о возможности отнесения нежилых подвальных помещений по адресу: Б.Казенный пер., д.5А к общему долевному имуществу собственников многоквартирного дома. Подвал, расположенный по указанному адресу

(помещение I) площадью 203,3 кв.м находится в собственности города, обременений не имеет. Согласно документам БТИ учтен как техническое помещение.

Межведомственной комиссией принято решение о целесообразности признания указанного помещения общим долевым имуществом (т.1 л.д.34-35).

В соответствии с пунктом 3.5. указанного «Положения о Межведомственных окружных комиссиях», решение Комиссии обязательно для учета при голосовании представителя г.Москвы на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, для представителей Департамента имущества г.Москвы, принимающих участие в судебных разбирательствах по вопросам рассмотренным на Комиссиях.

В соответствии с указанным решением Межведомственной комиссии от 17.04.2011 и пунктом 3.5. «Положения о Межведомственных окружных комиссиях», представитель г.Москвы на общем собрании собственников помещений от 27.02.2012, как собственник части жилых и нежилых помещений, голосовал «ЗА» (пункт 3 письменных решений) надление ТСЖ «Казенная Слобода» полномочиями на обращение в суд с исковым заявлением о признании за собственниками помещений в многоквартирном доме права общей долевой собственности на подвальные помещения данного дома (т. 2 л.д.67-74).

Соответственно, в силу нормы, установленной пунктом 3.5. указанного «Положения о Межведомственных окружных комиссиях» об обязательности решения Комиссии для представителей Департамента имущества г.Москвы, принимающих участие в судебных разбирательствах, представитель ответчика неоднократно ходатайствовал об отложении судебных заседаний для заключения мирового соглашения по делу, как следует из судебных Определений от 20.11.2012, 16.01.2013, 22.02.2013, 03.04.2013.

В письменных пояснениях от 22.02.2013 (страница 4) и в отзыве от 03.04.2013 (страница 7) ответчик подчеркивает, что ни в коей мере не уклоняется от заключения мирового соглашения по делу и полагает возможным решение указанного судебного спора миром.

Однако, в тех же письменных пояснениях от 22.02.2013 и в отзыве от 03.04.2013 ответчик возражает против заявленных истцом требований и указывает, что решение Межведомственных комиссий носит рекомендательный характер (страница 3 письменных пояснений, страница 2 отзыва).

Указанная позиция ответчика противоречит положениям Приказа руководителя Департамента имущества от 23.05.2011 №326-п и решению Межведомственной окружной комиссии от 17.04.2011, нарушает нормы АПК РФ о добросовестности осуществления процессуальных прав и раскрытии доказательств, противоречит нормам части 1 статьи 10 ГК РФ, не допускающей действий граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Таким образом, изучив материалы дела в соответствии с главой 34 АПК РФ, частью 6.1. статьи 268 АПК РФ, выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, коллегия апелляционного суда установила:

во-первых, наличие у ТСЖ «Казенная Слобода» процессуального права на предъявление иска в соответствии с законом и подтвержденными полномочиями,

во-вторых, отнесение спорного помещения № I комнаты 2-19, 21-23 к категории технических подвалов, право общей долевой собственности на которые возникает у собственников помещений многоквартирного дома в силу закона, вне зависимости от его регистрации в ЕГРП,

в-третьих, отсутствие на дату первой приватизации квартиры в доме 09.09.1992 доказательств учета (формирования) спорного помещения, как самостоятельного

объекта недвижимости, не связанного с обслуживанием иных помещений в доме, с присвоением индивидуального кадастрового номера,

в-четвертых, обоснованность заявленных требований, направленных на восстановление нарушенного права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома.

Судебная коллегия приходит к выводу, что права г.Москвы на спорное помещение не имелось, соответственно, заявленные иски подлежат удовлетворению, решение Арбитражного суда г.Москвы от 20.06.2013 подлежит отмене.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 8, 12, 135, 210, 249, 289-291, 304, 305 ГК РФ, 11, 36, 37-40, 44-46, 48, 135, 138, 161 ЖК РФ, статьями 176, 266-268, пунктом 2 статьи 269, статьями 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **П О С Т А Н О В И Л:**

Решение Арбитражного суда города Москвы от 20 июня 2013 года по делу № А40-55751/2012 отменить.

Признать право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, Большой Казенный переулок, дом 5а, на нежилое подвальное помещение № I, площадью 203, 3 кв.м. (комнаты №№ 2-19, 21-23).

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Федеральный арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

Н.И. Левченко

Судьи:

В.Р. Валиев

Е.Б. Расторгуев