



# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: [info@fasmo.arbitr.ru](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва

26 марта 2014 года

Дело № А40-71323/12

Резолютивная часть постановления объявлена 19 марта 2014 года

Полный текст постановления изготовлен 26 марта 2014 года

Федеральный арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Кобылянского В.В.,

судей Ананьиной Е.А., Стрельникова А.И.,

при участии в заседании:

от истца: Товарищества собственников жилья «Берег» - Пукенко Т.Г. по протоколу от 16.01.2014 № 59, Лебедева Т.В. по дов. от 15.07.2013,

от ответчика: Департамента городского имущества города Москвы – Медушевская Т.В. по дов. от 27.12.2013,

от третьих лиц: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве – неявка, извещено,

Абарышевой Ольги Николаевны – неявка, извещена,

Гараган Александра Сергеевича – неявка, извещен,

Гараган Людмилы Николаевны – лично по паспорту,

Каратеевой Валентины Петровны – неявка, извещена,

Пукенко Татьяны Геннадьевны – лично по паспорту,

Региональной общественной организации инвалидов «Свет» - неявка, извещена,

Региональной общественной организации «Физкультурно-спортивный клуб «Раунд» - неявка, извещена,  
общества с ограниченной ответственностью «АрктиЛайн» - неявка, извещено,  
рассмотрев 19 марта 2014 года в судебном заседании кассационную жалобу ответчика – Департамента городского имущества города Москвы  
на решение от 27 сентября 2013 года  
Арбитражного суда города Москвы,  
принятое судьей Мысак Н.Я.,  
и постановление от 20 декабря 2013 года  
Девятого арбитражного апелляционного суда,  
принятое судьями Левченко Н.И., Лаврецкой Н.В., Птанской Е.А.,  
по иску Товарищества собственников жилья «Берег»  
к Департаменту городского имущества города Москвы  
о признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома на нежилые помещения подвала,  
третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Абарышева Ольга Николаевна, Гараган Александр Сергеевич, Гараган Людмила Николаевна, Каратеева Валентина Петровна, Пукенко Татьяна Геннадьевна, Региональная общественная организация инвалидов «Свет», Региональная общественная организация «Физкультурно-спортивный клуб «Раунд», общество с ограниченной ответственностью «АрктиЛайн»,

УСТАНОВИЛ: Товарищество собственников жилья «Берег» (далее – истец, ТСЖ «Берег») обратилось в Арбитражный суд города Москвы к Департаменту имущества города Москвы (далее – ответчик, Департамент) с иском, с учетом принятых судом уточнений заявленных требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Академика Бочвара, д. 15 на нежилые помещения подвала: № III ком. 1-3, № V ком. 2, № VIII ком. 1-7, 9, 11-18, № X ком. 1-3, № XI ком. 1-4, 13, № XVII ком. 8-11, № 14 ком. 1-13, 13а, 14-23 (по экспликации БТИ помещение № XIV), являющихся техническими, носящими вспомогательное назначение по отношению к

другим помещениям жилого дома, содержащих инженерные коммуникации оборудование, обслуживающих более одного помещения жилого дома, требующих постоянного открытого доступа для эксплуатации и контроля; о прекращении права собственности города Москвы на указанные нежилые помещения подвала.

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 Москве, Абарышева Ольга Николаевна, Гараган Александр Сергеевич, Гараган Людмила Николаевна, Каратеева Валентина Петровна, Пукенко Татьяна Геннадьевна, Региональная общественная организация инвалидов «Свет», Региональная общественная организация «Физкультурно-спортивный клуб «Раунд», общество с ограниченной ответственностью «АрктиЛайн».

Судом первой инстанции в порядке статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации произведена процессуальная замена ответчика по делу – Департамента имущества города Москвы на правопреемника – Департамент городского имущества города Москвы, в связи с реорганизацией.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27 сентября 2013 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 декабря 2013 года, заявленные иски удовлетворены частично. Суд признал право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Академика Бочвара, д. 15 на нежилые помещения, подвал: пом. № III ком. 1-3 (площадью 118,5 кв.м.), пом. № V ком. 2 (площадью 33,3 кв.м.), всего общей площадью 151,8 кв.м. (являющиеся частью объекта площадью 742,8 кв.м., запись регистрации № 77-01/08-227/2001-3194 от 22.10.2001); пом. № VIII ком. 1-7, 9, 11-18, общей площадью 196,1 кв.м; пом. № X ком. 1-3, пом. № XVII ком. 8-11, общей площадью 130,1 кв.м; пом. № XI ком. 1-4, 13, общей площадью 50,1 кв.м; пом. № 14 ком. 1 -13, 13а, 14-23 общей площадью 186,7 кв.м.

В удовлетворении требований о прекращении права собственности города Москвы на вышеуказанные помещения отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ответчик обратился в Федеральный арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменить в части удовлетворенных требований, и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме, ссылаясь на неправильное применение судами обеих инстанций норм материального права, несоответствие выводов судов, изложенных в решении и постановлении, фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в дела доказательствам, неполное выяснение имеющих существенное значение для дела обстоятельств.

В обоснование приведенных в кассационной жалобе доводов ответчик указал, что судами не определен правовой режим спорных помещений, как относящихся к общей долевой собственности, на дату приватизации первой квартиры в доме. В материалах дела отсутствуют доказательства того, что на момент приватизации подвальные помещения жилого дома фактически использовались домовладельцами в качестве общего имущества. Право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Судами не выяснено, были ли на момент приватизации спорные подвальные помещения предназначены для самостоятельного использования либо они предназначались для обслуживания нескольких или всех помещений в доме, и не установлено, относятся ли данные помещения к общему имуществу дома, для каких целей первоначально предназначались помещения и как они в связи с этим использовались. До настоящего времени спорные помещения использовались по самостоятельному назначению, что не делало невозможным эксплуатацию жилых помещений (квартир) на других этажах. Истцом избран ненадлежащий способ защиты права; истцом не представлено доказательств регистрации права общей долевой собственности и нахождения спорных помещений в его фактическом владении, соответственно, вопрос о праве собственности на такое имущество может быть разрешен только при рассмотрении виндикационного иска с соблюдением правил, предусмотренных статьями 223 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно совместному акту осмотра от 15.07.2013 спорными помещениями владеют арендаторы Департамента (ООО «АрктиЛайн»),

РОО «ФОК «Раунд», РООИ «Свет»). При этом истцом не представлены доказательства того, что использование городом Москвой в лице уполномоченных организаций указанных нежилых помещений каким-либо образом затрудняют собственникам жилых помещений в доме реализацию прав владения, пользования и распоряжения принадлежащими им жилыми помещениями, в том числе, создают угрозу безопасному функционированию систем жизнеобеспечения дома. Тот факт, что на момент приватизации первой квартиры в доме город Москва не был собственником спорных помещений, не является подтверждением того, что данные помещения относятся к общедолевой собственности. Собственность города Москвы возникла не в соответствии с Постановлением Верховного совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1, а в связи с передачей спорных помещений из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации в 1993 году. Из заключения судебной экспертизы следует, что не во всех спорных помещениях находятся коммуникации, предназначенные для обеспечения более одной квартиры дома. Наличие в спорных помещениях инженерных коммуникаций не имеет правового значения для определения правового режима данных помещений, принимая во внимание их выделение для самостоятельного использования и тот факт, что они не связаны с обслуживанием всего жилого дома (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2010 № 13391/09), в связи чем, проведение строительно-технической экспертизы, отвечающей на вопросы о наличии инженерных коммуникаций и оборудования в соответствующей части подвала и о том, являются ли помещения, техническими, предназначенными для обслуживания более одного помещения в жилом доме, требующими постоянного открытого доступа, не дает оснований автоматически считать этот объект недвижимости общей долевой собственностью домовладельцев, отвечающей критериям статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2009 № 12537/09), поскольку в случае, если указанные в экспертном заключении, а также в акте осмотра технические объекты обслуживают только помещения, принадлежащие на праве собственности городу Москве, то вывод эксперта о том, что коммуникации обслуживают более одного помещения, не может быть применен в отношении не принадлежащих

городу помещений с целью определения права общей долевой собственности.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель заявителя поддержала доводы и требования кассационной жалобы.

В представленном отзыве на кассационную жалобу истец указал, что правовой режим спорных помещений на дату приватизации первой квартиры в доме определен, как общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного дома ведомственного жилого фонда. Судами сделан правильный вывод о том, что поскольку многоквартирный дом с даты его постройки и на момент приватизации первой квартиры, т.е. на момент возникновения общей долевой собственности, относился к ведомственному жилому фонду и не был передан городу Москве, то на указанную дату собственности города Москвы, как на дом в целом, так и на спорные помещения подвала, не имелось. Спорные помещения изначально предназначались и фактически использовались для обслуживания всего дома. При этом ответчиком не представлено доказательств размещения технических помещений в иной части здания на дату первой приватизации (18.03.1993), самостоятельного использования спорных вспомогательных технических помещений для нужд, не связанных с обслуживанием других помещений дома, формирования и учета спорных помещений как самостоятельных объектов с присвоением кадастрового номера на дату первой приватизации квартиры, а также не доказано, каким образом могло бы возникнуть его право в ведомственном жилом фонде на подвальные помещения. Ссылка ответчика на передачу дома как единого объекта на баланс Префектуры СЗАО г. Москвы не свидетельствует о передаче спорных помещений из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации. Тот факт, что на момент первой приватизации квартиры в доме (18.03.1993) город Москва не был собственником спорных помещений, также является подтверждением, что они относились к общедолевой собственности. Вопреки доводам ответчика, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, тот факт, что право собственности ответчика на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРП, не означает, что право собственности на общее имущество, возникшее в силу закона, прекратилось. Истцом избран надлежащий способ защиты права, фактически направленный на восстановление положения существовавшего до наруше-

ния права, поскольку доказательствами по делу, в том числе заключением судебной строительно-технической экспертизы и актом совместного осмотра от 15.07.2013, подтверждается, что спорные подвальные помещения являются техническими, вспомогательными по отношению к другим помещениям жилого дома, содержат общедомовые инженерные коммуникации и оборудование, обслуживающие более одного помещения, и требуют постоянного беспрепятственного доступа для их ремонта, обслуживания и контроля, т.е. для обеспечения безопасного существования дома и его жителей. Спорные помещения не были сформированы, как самостоятельные объекты на дату приватизации первой квартиры в данном доме и перешли в общую долевую собственность, право на которую возникло одновременно с регистрацией права на первую приватизированную квартиру. Спорные помещения не выбывали из владения собственников дома, фактически использовались и используются как общее имущество, обслуживаются истцом, и не передавались ответчику, соответственно, заключенные ответчиком с третьими лицами договоры аренды на часть спорных помещений ничтожны в силу их незаконности. Согласно экспертному заключению, не оспоренного ответчиком, во всех спорных помещениях подвала находятся несущие конструкции здания, инженерные коммуникации и оборудование, имеющие техническое и вспомогательное назначение; использование технических подвалов арендаторами ответчика является небезопасным. В материалы дела не представлено доказательств того, что на дату приватизации первой квартиры спорные помещения использовались в целях, не связанных с обслуживанием других помещений в доме, и в них не были размещены инженерные коммуникации и оборудование, т.е., что в доме позднее проводились реконструктивные работы. Использование спорных помещений без нарушения права общей долевой собственности всех собственников дома невозможно. Решения об отчуждении подвальных помещений в собственность ответчика либо о предоставлении части общего имущества для доступа его арендаторов во вспомогательные помещения технического подвала собственниками данного многоквартирного дома не принималось.

Явившиеся в судебное заседание представители истца и третьи лица Гараган Л.Н. и Пукенко Т.Г. поддержали доводы отзыва, возражали против доводов кассационной жалобы, указывая на законность и обоснованность обжалуемых судебных

актов.

От иных лиц отзывы на кассационную жалобу не поступили.

Иные третьи лица в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, несмотря на надлежащее извещение о месте и времени рассмотрения кассационной жалобы, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что, согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Обсудив доводы кассационной жалобы, изучив материалы дела, заслушав объяснения явившихся в судебное заседание представителей лиц, участвующих в деле, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемых судебных актах, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены или изменения обжалуемых решения и постановления ввиду следующего.

Как усматривается из материалов дела и установлено судами, многоквартирный дом по адресу: г. Москва, ул. Академика Бочвара, д. 15 возведен в 1956 году и относился к ведомственному жилому фонду Главного управления медико - биологических и экстремальных проблем при Министерстве здравоохранения РСФСР, впоследствии реорганизованного в Федеральное управление при Министерстве здравоохранения Российской Федерации.

Согласно приказу Федерального управления медико-биологических и экстремальных проблем при Минздраве Российской Федерации от 21.07.1993 № 29-з «О передаче жилого фонда Конторы по эксплуатации административных зданий и жилого фонда», в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 12.05.1993 № 293, ведомственный жилищный фонд, в том числе спорный жилой дом, был передан на баланс Префектуры Северо-Западного округа города Москвы.

В 2006 году данный многоквартирный дом принят на баланс города Москвы.

Вместе с тем, по договорам передачи от 18.03.1993 № 08В373-000299 и от



25.03.1993 № 08B373-000309 были приватизированы первые квартиры в указанном доме (договоры зарегистрированы 12.04.1993).

Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома № 15 по ул. Академика Бочвара, совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме собственниками всех помещений 21.02.2008 образовано ТСЖ «Берег».

В связи с тем, что в процессе работы по описанию общего имущества собственников было установлено, что в нарушение действующего законодательства все подвалы, в которых расположены инженерные коммуникации и иное оборудование, предназначенное для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в период с 1995 года по 2009 год были оформлены в собственность города Москвы, ТСЖ «Берег» со ссылкой на статьи 12, 247, 289, 290, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1, 3 статьи 36, пункт 1 части 4 статьи 37, часть 1 статьи 38, часть 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, статью 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пункт 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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» обратился с настоящим иском в арбитражный суд. Полномочиями на обращение с настоящим иском товарищество было наделено решением общего собрания собственников помещений от 29.09.2012.

Удовлетворяя заявленные требования в части признания за собственниками помещений права общей долевой собственности на подвальные помещения, суды обеих инстанций исходили из того, что материалами дела подтверждено, что спорные подвальные помещения являются техническими, вспомогательным по отношению ко всем помещениям данного дома, которыми владеют собственники помещений дома; на дату приватизации первой квартиры в доме (18.03.1993) подвальные помещения не имели самостоятельного назначения, не связанного с обслуживанием

других помещений дома. Данные помещения не были сформированы как самостоятельные объекты недвижимости, реально существовали и фактически использовались как общее имущество дома. В материалах дела отсутствуют доказательства формирования спорных помещений как самостоятельных объектов недвижимости и присвоения им кадастровых номеров на дату приватизации первой квартиры в доме. Факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами возникновения права собственности или законного владения. Заявленные исковые требования являются надлежащим способом защиты права, иск заявлен надлежащим истцом, полномочия которого подтверждены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 29.09.2012 в соответствии с действующим законодательством.

Выводы судов в части удовлетворения требований ТСЖ о признании за собственниками помещений в многоквартирном доме права общей долевой собственности на нежилые подвальные помещения кассационная коллегия находит правомерными и обоснованными, соответствующими фактическим обстоятельствам, имеющимся в деле доказательствам и действующему законодательству.

В соответствии с пунктом 1 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» регулирование отношений собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено статьями 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

В силу пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В соответствии с пунктом 1 Приложения № 3 к Постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» такие объекты государственной собственности, как жилой и нежилой фонды, находящиеся 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, 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.

В силу подпункта «а» пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Разъясняя смысл вышеназванных норм, Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 19.05.2009 № 489-О-О указал, что 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 пункте 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, разрешение вопроса о том, относится ли конкретное помещение к общему имуществу многоквартирного дома, зависит не только от технических характеристик объекта и наличия в нем инженерных коммуникаций, но и от назначения данного помещения – возможности его использования как самостоятельного.

Правовой режим отдельных помещений как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности собственников помещений в доме зависит от того, были ли спорные помещения предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, использовались ли фактически в качестве общего имущества домовладельцами (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2010 № 13391/09).

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП (пункт 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64).

Таким образом, собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

В соответствии с пунктом 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 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.

Судами установлено, что на момент приватизации первой квартиры в марте 1993 года помещения подвала не были сформированы как самостоятельные объекты, предназначенные для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома.

Так, согласно представленному в дело уведомлению Федерального медико-биологического агентства от 18.07.2013 № Б-115, в Центральном архиве отсутству-

ют данные о заключении договоров аренды подвала спорного жилого дома до 12.04.1993.

Согласно результатам проведенных комиссионных обследований в спорных помещениях функционируют общедомовые системы ЦО, ХВС, ГВС, канализации, слаботоочных и магистральных электросетей, вентиляции, с инженерным оборудованием (запорная и измерительная арматура, люки и прочистки, узлы учета и элеваторный узел).

Согласно заключению эксперта ЗАО «Независимое агентство строительных экспертиз», составленному по результатам проведенной судебной экспертизы, в результате осмотра помещений подвала в ряде из обследованных помещений зафиксировано наличие инженерных коммуникаций и оборудования, обслуживающих более одного помещения в жилом доме и требующих постоянного, открытого доступа для его эксплуатации и контроля: помещения подвала III комната 2; V комната 2; лестница Ж, ведущая к помещениям III и V; помещение VIII комнаты 1, 6, 12, 15, 16; помещение X комнаты 1, 2, 3; помещение XVII комнаты 8, 9-11; спорные помещения являются вспомогательными и по санитарно-гигиеническим требованиям не предназначены для проживания и не соответствуют требованиям статей 10 и 19 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к безопасным для здоровья человека условиям проживания и пребывания в зданиях и сооружениях; ряд из осмотренных помещений по своему назначению являются техническими: площадка лестницы Ж, ведущей к помещениям III и V; помещение VIII комнаты 6, 12, 16; помещение XVII комната 8; спорные помещения предназначены для учета и контроля инженерных систем более одного помещения, а также для обслуживания более одного помещения в жилом доме, требующими постоянного открытого доступа; спорные помещения на момент осмотра по своему функциональному назначению носят вспомогательный характер по отношению к жилым помещениям многоквартирного жилого дома.

Доказательства того, что после приватизации первой квартиры в многоквартирном доме № 15 по ул. Академика Бочвара проводились реконструкция либо капитальный ремонт, предусматривающие в подвальных помещениях монтаж инженерных коммуникаций и оборудования, ранее в них не располагавшихся, материа-

лы дела не содержат.

При таких обстоятельствах, суды пришли к правильному выводу о том, что с момента постройки дома на дату приватизации первой квартиры помещения подвала являлись, и в настоящее время являются, техническими, вспомогательного назначения по отношению к другим помещениям жилого дома, содержали и содержат инженерные коммуникации, оборудование, обслуживающие более одного помещения жилого дома, требовали и требуют постоянного открытого доступа для их эксплуатации и контроля, фактически использовались и используются в качестве общего имущества для нужд других, жилых и нежилых помещений в данном доме.

Возможность самостоятельного использования всех спорных помещений без нарушения права общей долевой собственности собственников помещений данного дома на общее имущество представленными в материалы дела документами не подтверждается.

Суды правильно указали, что поскольку данный многоквартирный дом с даты его постройки и на момент приватизации первой квартиры, т.е. на момент возникновения общей долевой собственности, относился к ведомственному жилому фонду и не был передан городу Москве, то право собственности города Москвы как на дом в целом, так и на спорные помещения подвала, не возникло.

В материалы дела представлены свидетельства о государственной регистрации права за 2001, 2003, 2008, 2009 годы о том, что город Москва является собственником спорных помещений и впоследствии передал их в пользование третьим лицам. При этом доказательств отчуждения собственниками спорного имущества городу Москве либо иным физическим и/или юридическим лицам, а также принятия ими решения о предоставлении в пользование третьим лицам общего имущества спорных помещений подвала либо его части (иных помещений или объектов общего пользования) для доступа третьих лиц в/из спорных помещений материалы дела не содержат.

В отношении представленных ответчиком документов, в том числе явившихся основанием для регистрации права города Москвы на спорные помещения, суд апелляционной инстанции правильно указал на их противоречивость, как в части нумерации и площади помещений, так и в части представленных распорядитель-

ных актов, что свидетельствует об отсутствии должной правовой экспертизы при проведении регистрации права собственности города Москвы, обязательность которой предусмотрена частью 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

В качестве документов, послуживших основаниями регистрации права собственности города Москвы, указаны Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1, Постановление Московской городской Думы от 20.05.1998 № 47, а также выписки из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы от 2002, 2008 годов.

Между тем, в соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 36 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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», 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.

Документы БТИ не являются правоустанавливающими; 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.

В Постановлении Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 указано, что установленный порядок разграничения государственной собственности, независимо от того, на чьем балансе она находится, не распространяется на объекты, ранее находившиеся в государственной собственности и отчужденные в законном порядке в собственность граждан.

Из материалов дела следует, что спорные помещения были сформированы как самостоятельные объекты с присвоением кадастровых номеров лишь в 2001, 2003, 2008, 2009 годах из части технического подвала, являвшегося общим имуществом собственников помещений данного дома.

Более того, поскольку первые квартиры в данном доме были приватизирова-



ны в марте 1993 года, до передачи данного дома из ведомственного жилого фонда, то правовые основания для внесения спорных помещений в реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы отсутствовали, соответственно, представление в регистрирующий орган выписок из реестра от 2002, 2008 годов неправомерно, а сами выписки не являются доказательствами права собственности или законного владения города Москвы.

Наличие свидетельства подтверждает лишь факт произведенной регистрации права, но не факт и основания его существования.

Тот факт, что право собственности ответчика на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРП, не означает, что право собственности жильцов на общее имущество в многоквартирном доме прекратилось.

Аналогичный вывод содержится в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.03.2013 № 14828/12.

Материалами дела подтвержден технический характер спорных помещений подвала, не имеющих самостоятельного назначения, и не предназначенных для самостоятельного использования, а также фактическое их использование для нужд других помещений многоквартирного дома в качестве общего имущества. Доказательств обратного ответчиком не представлено.

При таких обстоятельствах, суды пришли к правильному выводу о том, что ответчиком не доказано основание возникновения у города Москвы права индивидуальной собственности на спорное имущество.

Предоставление помещения либо его части в пользование третьим лицам без согласия собственников иных помещений дома, не влияет на правовой режим спорного имущества.

Согласно акту совместного осмотра от 15.07.2013, собственникам помещений многоквартирного жилого дома обеспечен полный беспрепятственный доступ во все помещения подвала. Истец имеет доступ к помещениям подвала в целях обеспечения ежедневной эксплуатации находящихся в них инженерных систем и оборудования.

При таких обстоятельствах, кассационная коллегия приходит к выводу, что суды обеих инстанций правомерно удовлетворили заявленные требования ТСЖ,

признав за собственниками помещений в многоквартирном доме ранее возникшее в 1993 году право общей долевой собственности на нежилые помещения, расположенные в подвале дома.

Поскольку фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судами первой и апелляционной инстанций на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле доказательств, с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц, а окончательные выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального и процессуального права, у суда кассационной инстанции отсутствуют основания для отмены либо изменения принятых по делу судебных актов, предусмотренные статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Доводы заявителя кассационной жалобы, в том числе, о том, что истцом избран ненадлежащий способ защиты права, были исследованы и правомерно отклонены арбитражным судом апелляционной инстанции, соответственно, они не могут служить основанием для отмены обжалуемых судебных актов, поскольку не свидетельствуют о нарушении судами норм материального и процессуального права, а лишь указывают на несогласие с оценкой доказательств и направлены на переоценку исследованных судами доказательств и установленных обстоятельств, что в силу положений статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит в полномочия суда кассационной инстанции.

При рассмотрении дела и принятии обжалуемых судебных актов судами обеих инстанций были установлены все существенные для дела обстоятельства и им дана надлежащая правовая оценка. Выводы судов основаны на всестороннем и полном исследовании доказательств по делу. Нормы материального права применены правильно.

Нарушений норм процессуального права, которые могли бы явиться основанием для отмены обжалуемых судебных актов, судом кассационной инстанции не установлено.

Руководствуясь статьями 176, 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

## ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 27 сентября 2013 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 декабря 2013 года по делу № А40-71323/12 оставить без изменения, кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

В.В. Кобылянский

Судьи:

Е.А. Ананьина

А.И. Стрельников