



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-38333/2013-ГК

г. Москва
20 декабря 2013 года

Дело № А40-71323/12

Резолютивная часть постановления объявлена 25 ноября 2013 года
Постановление изготовлено в полном объеме 20 декабря 2013 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Н.И. Левченко,
судей Н.В. Лаврецкой, Е.А. Птанской
при ведении протокола судебного заседания секретарем Д.М. Хундиашвили,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
Департамента городского имущества города Москвы
на решение Арбитражного суда города Москвы от 27 сентября 2013 года
по делу № А40-71323/12, принятое судьей Н.Я. Мысак,
по иску Товарищества собственников жилья «Берег»
к Департаменту городского имущества города Москвы
третьи лица: 1) Управление Росреестра по г. Москве, 2) Абарышева О.Н.,
3) Гараган А.С., 4) Гараган Л.Н., 5) Каратеева В.П., 6) Пукенко Т.Г., 7) РОО инвалидов
«Свет»; 8) РОО «Физкультурно-спортивный клуб «Раунд»; 9) ООО «АрктиЛайн»
о признании права общей долевой собственности собственников помещений
многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Академика Бочвара, д. 15 на нежилые
помещения подвала:
при участии в судебном заседании:
от истца: член правления Пукенко Т.Г. (протокол № 37 от 26.12.2011)
от ответчика: Деменкова Д.А. (доверенность от 27.02.2013)
от третьих лиц: Гараган Л.Н. лично, Пукенко Т.Г. лично.
в судебное заседание не явились представители:
от иных третьих лиц: извещены.

У С Т А Н О В И Л:

Товарищество собственников жилья «Берег» (далее – ТСЖ «Берег», истец) обратились в Арбитражный суд города Москвы с исковыми требованиями к Департаменту имущества города Москвы (Департаменту городского имущества города Москвы) (далее - Департамент, ответчик) о признании отсутствующим ранее зарегистрированного права собственности города на подвальные помещения № III комн. 1-3, № V комн. 2, № VIII комн.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),

являющиеся частью жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д. 15 и о признании за собственниками помещений многоквартирного дома (в том числе за 2-6 третьим лицом) права общей долевой собственности на указанные помещения, а также с заявлением о принятии мер по обеспечению иска в виде установления запрета Департаменту имущества города Москвы и другим лицам совершать любые действия по распоряжению спорным имуществом, принадлежащим ответчику на праве собственности, до разрешения спора по существу.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле были привлечены Абарышева О.Н., Гараган А.С., Гараган Л.Н., Каратеева В.П., Пукенко Т.Г.

Определением от 17.10.2012 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования на предмет спора привлечены РОО инвалидов «Свет»; РОО «Физкультурно-спортивный клуб «Раунд»; ООО «АрктиЛайн».

Определением от 23.11.2012 удовлетворены ходатайства истца об уточнении исковых требований в части состава помещения VIII, комн. с 1 по 7, 9, с 11 по 18, а также о назначении экспертизы по делу. Производство экспертизы суд поручил ЗАО «Независимое агентство строительных экспертиз», предупредив эксперта об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Определением от 27.05.2013 производство по делу возобновлено в связи с поступлением в суд экспертного заключения от 27.04.2013.

Определением суда от 25.06.2013 произведена замена ответчика Департамент имущества города Москвы на Департамент городского имущества города Москвы, назначен совместный осмотр 15.07.2013 спорных нежилых помещений подвала по указанному адресу.

Определением от 23.07.2013 суд удовлетворил ходатайство об уточнении исковых требований, в котором истец просит признать право 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), являющиеся техническими, носящие вспомогательное назначение по отношению к другим помещениям жилого дома, содержащие инженерные коммуникации оборудование, обслуживающие более одного помещения жилого дома, требующие постоянного открытого доступа для эксплуатации и контроля; прекратить право собственности г. Москвы 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), расположенные в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Академика Бочвара, д. 15.

Решением суда от 27.09.2013 исковые требования удовлетворены в части признания права 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 (пл. 118,5 кв.м), пом. № V ком. 2 (пл. 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 суд отказал.

С указанным судебным актом не согласился ответчик, обратился с апелляционной жалобой, считает решение суда в части удовлетворения заявленных требований

незаконным, необоснованным и подлежащим отмене; указывает, что истцом избран ненадлежащий способ защиты права, поскольку собственники помещений в здании могут обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения в случае, если ответчик владеет помещением, лишая других собственников доступа в это помещение.

Вместе с тем, ответчик подтверждает, что как видно из акта совместного осмотра от 15.07.2013, собственникам помещений многоквартирного жилого дома обеспечен полный беспрепятственный доступ в спорные помещения.

Заявитель высказывает замечания по проведенной экспертизе, предполагает, что инженерные коммуникации и оборудование, размещенные в спорных помещениях, возможно обслуживают иные помещения в данном доме, также принадлежащие городу Москве, в связи с чем полагает, что спорные объекты не отвечают критериям статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ); просит в удовлетворении заявленных требований отказать в полном объеме.

Истец представил отзыв на апелляционную жалобу, считает доводы ответчика надуманными, утверждения голословными, противоречащими фактическим обстоятельствам и доказательствам по делу, действующему законодательству, разъяснениям высших судебных инстанций и сформированной судебной практике по данной категории дел; указывает, что истцом избран надлежащий способ защиты, фактически направленный на восстановление положения существовавшего до нарушения права; указывает на технический, вспомогательный характер спорных помещений, фактически находящихся во владении истца; ссылается на заключение эксперта; отмечает, что первая приватизация квартиры осуществлялась 25.03.1993, когда дом относился к ведомственному жилому фонду, в связи с чем полагает, что Выписки из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы, представленные в регистрирующий орган, сфальсифицированы ответчиком и регистрация права собственности города Москвы в 2001-2009 годах произведена незаконно.

Иными лицами, участвующими в деле, отзывов на апелляционную жалобу не представлено.

В заседание суда апелляционной инстанции явились представитель ответчика, представитель истца и третьи лица Гараган Л.Н., Пукенко Т.Г.

Третьи лица Управление Росреестра по г. Москве, Абарышева О.Н., Гараган А.С., Каратева В.П., РОО инвалидов «Свет»; РОО «Физкультурно-спортивный клуб «Раунд»; ООО «АрктиЛайн» в заседание суда апелляционной инстанции не явились, извещены в порядке статей 123 АПК РФ.

В соответствии со статьей 156 АПК РФ, апелляционная жалоба рассмотрена в отсутствие третьих лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Заявитель поддержал апелляционную жалобу в полном объеме по доводам, изложенным в ней.

Представители истца, третьи лица Гараган Л.Н., Пукенко Т.Г. возражали против удовлетворения жалобы, считают решение суда законным и обоснованным, доводы апелляционной жалобы несостоятельными, просили решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Повторно рассмотрев дело по правилам статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, изучив доводы жалобы, заслушав объяснения представителей истца и ответчика, исследовав и оценив представленные доказательства, Девятый арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены или изменения решения Арбитражного суда города Москвы от 27.09.2013 на основании следующего.

Как следует из материалов дела, многоквартирный дом по адресу: г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 15 находится в управлении ТСЖ «Берег», созданного в порядке статьи 291 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), зарегистрированного 21.02.2008 (т. 1 л.д. 101).

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 статье 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство РФ устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе, в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать, в том числе, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 4 части 1.1 статьи 161 ЖК РФ).

В силу пунктов 6, 7, 8 статьи 138 ЖК РФ в обязанности товарищества собственников жилья входит: обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; принимать меры, необходимые 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; представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

В Постановлении от 15.12.2009 № 12537/09 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее - ВАС РФ) указал, что товарищество, обязанное в силу закона представлять интересы всех собственников, не может от своего имени требовать признания права общей долевой собственности на объект недвижимости (часть дома), если право собственности на него зарегистрировано за одним из собственников, которому принадлежит и часть жилых помещений в доме.

Предъявляя в арбитражный суд иск о признании права общей долевой собственности, товарищество не может иметь самостоятельного экономического интереса, отличного от интересов его членов. Оно уполномочено действовать лишь в интересах собственников помещений в доме, которые и являются материальными истцами по делу. Товарищество участвует в подобных делах в качестве законного представителя собственников помещений. При этом собственники помещений в доме должны предоставить товариществу право на обращение в суд с подобным иском.

Определением ВАС РФ от 23.01.2013 № ВАС-18238/12 подтверждается, что 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.

Как установлено судом, законные полномочия истца подтверждены решением общего собрания собственников помещений от 29.09.2012 (т. 3 л.д. 5-6), принятым в порядке, установленном ЖК РФ, никем не оспоренным и не признанным недействительным.

Более того, в материалы дела представлено Решение представителя ответчика (города Москвы), как собственника помещений в указанном доме, по вопросам, поставленным на голосование на указанном общем собрании собственников помещений от 29.09.2012, проголосовавшего «за» подтверждение полномочий Правления ТСЖ «Берег» на обращение в суды РФ всех инстанций, от имени собственников помещений, в защиту прав на общее имущество (т. 6 л.д. 4).

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 13.10.2009 № 7319/09 отмечено, что товарищество не является надлежащим лицом, имеющим право на обращение в суд с иском в том случае, если в материалы дела не представлены доказательства, подтверждающие передачу ему собственниками помещений такого права, в частности на основании решения общего собрания членов товарищества.

В материалы дела также представлен протокол № 1 очередного общего собрания членов ТСЖ «Берег» от 29.11.2009, согласно которому утвержден состав общего имущества, включающий помещения технического подвала, спорные по настоящему делу, а правлению Товарищества поручено провести проверку и принять меры по прекращению незаконного использования общего имущества дома, с правом обращения в суд (т.1 л.д. 61-68).

Исковые требования заявлены ТСЖ «Берег» от имени и в интересах собственников помещений дома № 15 по ул. Академика Бочвара, и фактически направлены на восстановление положения существовавшего до нарушения права, в порядке статьи 12 ГК РФ и статьи 11 ЖК РФ, исходя из следующего.

Постановлением Верховного Совета РФ 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, автономных областей, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга, и муниципальную собственность» определено (пункт 2): объекты государственной собственности, указанные в Приложении 3 к настоящему Постановлению, независимо от того, на чьем балансе они находятся, передаются в муниципальную собственность городов (кроме городов районного подчинения) и районов (кроме районов в городах).

Пунктом 1 Приложения 3 установлено, что такие объекты государственной собственности, как жилой и нежилой фонд, находящиеся в ведении соответствующих советов народных депутатов, отнесены к муниципальной собственности, собственности Москвы и Санкт-Петербурга.

В то же время, в пункте 16 названного Постановления указано, что установленный порядок разграничения государственной собственности 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 (то есть, в порядке приватизации).

Из материалов дела следует, что многоквартирный дом по адресу: г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 15, построенный в 1956 году, относился к ведомственному жилому фонду Главного управления медико-биологических и экстремальных проблем при Министерстве здравоохранения РСФСР (реорганизовано в Федеральное управление при Министерстве здравоохранения РФ).

Позднее, согласно Приказу Федерального управления медико-биологических и экстремальных проблем при Минздраве РФ 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 указанный дом 15 по ул. Бочвара, был передан на баланс Префектуры Северо-Западного округа города Москвы (т. 6 л.д. 16).

Префектура в письме от 20.08.2013 № 12-04-8416/3 подтверждает, что данный многоквартирный дом принят на баланс города Москвы в 2006 году (т. 7 л.д. 109).

Первые квартиры были приватизированы в указанном доме в период его принадлежности к ведомственному жилому фонду 18.03.1993 и 25.03.1993, согласно договорам передачи № 08В373-000299, № 08В373-000309 (зарегистрированы 12.04.1993), заключенным проживающими в квартирах гражданами и Конторой по эксплуатации административных зданий и жилого фонда Главного управления медико-биологических и экстремальных проблем при Минздраве РФ (т. 1 л.д. 92, т. 4 л.д. 25).

Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» 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 (часть 2 статьи 23).

Кроме того, в пункте 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» разъясняется, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП.

Согласно статье 289 ГК РФ, части 1 статьи 37 ЖК РФ, собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома, пропорциональная размеру общей площади указанного помещения.

В соответствии с частью 2 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.

Аналогичная 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.

В постановлении Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 № 13391/09 разъяснено, 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 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.

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

Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.

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

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.

Поскольку именно приватизация гражданами жилья являлась основанием появления в одном доме нескольких собственников и возникновения у них права общей долевой собственности на общее имущество дома, в том числе на технические этажи и подвалы, то это право в отношении каждого дома возникло только один раз – в момент приватизации первого помещения в доме.

Принятые в дальнейшем законодательные акты (включая Закон Российской Федерации от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», Временное положение о кондоминиуме, утвержденное Указом Президента РФ от 23.12.1993 № 2275, статью 290 ГК РФ, статью 36 ЖК РФ) лишь подтверждали наличие у собственников уже возникшего права общей долевой собственности на общее имущество дома и уточняли его состав, но не порождали названное право заново, как указал Президиум ВАС РФ в постановлении от 02.03.2010 № 13391/09.

Так, статья 8 Закона РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» предусматривала, что общим имуществом кондоминиума (единого комплекса недвижимого имущества) являются предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы; лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры, крыши, технические этажи и подвалы; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения; прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и для его использования (часть 1). Общее имущество находится в общей долевой собственности домовладельцев и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения кондоминиума (часть 2).

Статья 3 Временного положения о кондоминиуме, утвержденного Указом Президента РФ от 23.12.1993 № 2275, устанавливала, что общей долевой собственностью домовладельцев являются межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие, ограждающие не несущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного домовладельца, земельные участки в установленных границах с элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства, а также отдельно стоящие объекты, непосредственно и неразрывно связанные в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере и служащие его целевому использованию.

К объектам общей собственности, не подлежащим отчуждению и передаче в пользование, относятся межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, несущие и ограждающие не несущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного домовладельца, а также все участки подъездных путей, пешеходных дорожек, другие места общего пользования, отчуждение или передача в пользование которых делают невозможным реализацию прав домовладельцев.

Иные объекты общей собственности могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу, являющемуся членом товарищества или не являющемуся таковым. Передача таких объектов в пользование допускается в случаях, когда пользование ими не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

Из статьи 13 Временного положения следовало, что предметом деятельности товарищества, в том числе, является защита интересов домовладельцев и представление их общих интересов в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

Принятыми в дальнейшем законодательными актами закреплялись следующие нормы.

Законом города Москвы № 19-87 от 09.11.1994 «О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений» уточнялся перечень объектов общего пользования в жилых домах, являющихся общим имуществом собственников помещений, не подлежащих отчуждению или использованию без их согласия, а в случае создания собственниками товариществ и приема ими домов в управление, подлежащих безвозмездной передаче в общую собственность. К объектам, неразрывно связанным с системами жизнеобеспечения дома и не подлежащих отчуждению, пунктом 18 указанного Закона отнесены технические этажи для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, расположенные, в том числе, в нижней части здания (техническое подполье).

Пунктом 13 Распоряжения Мэра Москвы № 275-РМ от 13.05.2002 «О мерах по развитию самоуправления граждан в жилищной сфере как инструмента реализации жилищно-коммунальной реформы в интересах населения» устанавливался запрет Департаменту имущества города Москвы и Префектурам административных округов на отчуждение нежилых помещений, являющихся объектами общего имущества (общей долевой собственности) в жилых домах.

Как следует из материалов дела, в марте 1993 года прекратилось право собственности Федерального управления медико-биологических и экстремальных проблем при Минздраве РФ на всё жилое здание, в том числе на спорные помещения подвала, в связи с возникновением у собственников помещений в данном многоквартирном доме права общей долевой собственности на общее имущество.

Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества (пункт 2 статьи 218 ГК РФ).

В соответствии с частью 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. Аналогичная норма установлена частью 2 статьи 290 ГК РФ.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленном порядке распоряжаются общим имуществом (часть 2 статьи 36 ЖК РФ). Уменьшение размеров общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников, путем его реконструкции (часть 3 статьи 36, часть 2 статьи 40 ЖК РФ).

Доказательств, подтверждавших бы факт отчуждения собственниками спорного имущества городу Москве либо иным физическим и/или юридическим лицам, одним из установленных законом способов, в материалы дела не представлено.

В пункте 6 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 указано, что по решению собственников помещений, принимаемому в порядке, предусмотренном ЖК РФ, может устанавливаться режим использования общего имущества здания, в частности отдельных общих помещений. По соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование (пункт 7).

В материалы дела не представлено доказательств принятия собственниками помещений данного дома решения, в порядке, установленном статьями 44, 46, 137 ЖК РФ, о предоставлении в пользование третьим лицам общего имущества (спорных помещений подвала III комнаты 1-3; V комната 2; VIII комнаты 1-7, 9, 11-18; X комнаты 1-3; XI комнаты 1-4, 13; XVII комнаты 8-11; 14 (XIV) комнаты 1-13, 13а, 14-23 либо его части (иных помещений или объектов общего пользования) для доступа третьих лиц в/из спорных помещений.

Применительно к рассматриваемому делу, судебная коллегия считает необходимым отметить, что поскольку данный многоквартирный дом с даты его постройки и на момент приватизации первых квартир в марте 1993 года, то есть, на момент возникновения общей долевой собственности, относился к ведомственному жилому фонду и не был передан городу Москве, следовательно, на указанную дату, собственности города Москвы на дом в целом, как и на спорные помещения подвала - не имелось.

Кроме того, на даты первых приватизаций квартир в марте 1993, помещения подвала не были сформированы как самостоятельные объекты, предназначенные для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома.

Этот факт подтверждает также в уведомлении Федерального медико-биологического агентства (ФМБА России) от 18.07.2013 № Б-115 о том, что в Центральном архиве отсутствуют данные о заключении договоров аренды подвала указанного жилого дома до 12.04.1993, то есть даты регистрации первых договоров приватизации квартир (т. 6 л.д. 18).

Доказательств обратного, в порядке статьи 65 АПК РФ, в материалы дела не представлено.

Довод апелляционной жалобы ответчика о том, что спорные помещения переданы им по договорам аренды от 2000, 2004, 2007 годов, не имеет правового значения для рассматриваемого спора, поскольку факт распоряжения имуществом годом Москвой в указанный период не изменяет правовой режим спорных помещений, относящихся к общей долевой собственности многоквартирного дома с даты первой приватизации квартиры в нем в марте 1993 года.

В соответствии с частью 1 статьи 290 ГК РФ, пунктами 1, 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, установлено, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме: общие помещения, то есть, помещения, 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 (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), то есть технические подвалы; 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.

Согласно разъяснениям, данным в постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64, при рассмотрении споров, связанных с определением правового режима общего имущества здания, помещения в котором принадлежат на праве собственности нескольким лицам, судам необходимо исходить из следующего.

Собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

При рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В этой связи судебная коллегия указывает на неправомерность довода апелляционной жалобы о том, что если инженерные коммуникации и оборудование, размещенные в спорных помещениях, обслуживают более одного помещения, которые также принадлежат городу Москве, то спорные объекты не отвечают критериям, установленным статьей 36 ЖК РФ.

Указанный вывод ответчика не основан на законе, которым к общему имуществу в многоквартирном доме отнесены помещения «обслуживающее более одного помещения», вне зависимости от того, в чьей собственности обслуживаемые помещения находятся.

Многочисленными комиссионными обследованиями установлено, что в спорных помещениях функционируют общедомовые системы ЦО, ХВС, ГВС, канализации, слаботочных и магистральных электросетей, вентиляции, с инженерным оборудованием (запорная и измерительная арматура, люки и прочистки, узлы учета и элеваторный узел) (т. 1 л.д. 48-60, т. 3 л.д. 59-60, т. 6 л.д. 8-10).

Тем не менее, для разъяснения вопросов, требующих специальных знаний, определением от 23.11.2012 суд удовлетворил ходатайство истца о назначении экспертизы по делу, производство которой поручил ЗАО «Независимое агентство строительных экспертиз», предупредил эксперта об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, обязал истца и ответчика обеспечить доступ эксперта в обследуемые помещения, приостановил производство по делу.

Истец внес на депозитный счет Арбитражного суда города Москвы 25 000 рублей для оплаты экспертному учреждению (т. 5 л.д. 14).

На разрешение экспертизы суд поставил следующие вопросы:

1. Расположены ли в помещениях подвала (пом. № III комн. 1-3; пом. № V комн. 2; пом. № VIII комн. с 1 по 7, 9, с 11 по 18; пом. № X комн. с 1 по 3; пом. № XI комн. с 1 по 4, 13; пом. № XIV комн. с 1 по 13, 13а, с 14 по 23; пом. № XVII комн. с 8 по 11) жилого дома по адресу: г. Москва ул. Академика Бочвара д. 15 инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в жилом доме оборудование, требующее постоянного, открытого доступа для его эксплуатации и контроля?

2. Являются ли помещения, расположенные в подвале жилого дома по адресу: г. Москва ул. Академика Бочвара д. 15, подвал: пом. № III комн. 1-3; пом. № V комн. 2; пом. № VIII комн. с 1 по 7, 9, с 11 по 18; пом. № X комн. с 1 по 3; пом. № XI комн. с 1

по 4, 13; пом. № XIV комн. с 1 по 13, 13а, с 14 по 23; пом. № XVII комн. с 8 по 11 техническими, предназначенными для обслуживания более одного помещения в жилом доме, требующим постоянного открытого доступа?

3. Имеют ли данные помещения самостоятельное назначение (в т.ч. имеют ли отдельные входы, изолированные от входной группы) или носят вспомогательный характер по отношению к другим помещениям многоквартирного жилого дома?

Определением от 27.05.2013 производство по делу возобновлено в связи с поступлением в суд экспертного заключения (т. 4 л.д. 79-121).

Экспертом дана подписка о том, что он предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения (т. 4 л.д. 87).

Согласно выводам эксперта:

1. В результате осмотра помещений, 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.

2. В результате осмотра помещений установлено, что данные 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; данные 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.

3. В результате осмотра помещений установлено, что данные помещения на момент осмотра по своему функциональному назначению носят вспомогательный характер по отношению к жилым помещениям многоквартирного жилого дома.

В материалы дела не представлено доказательств того, что после даты первых приватизаций квартир в марте 1993 года, в указанном многоквартирном доме проводились бы реконструкция либо капитальный ремонт, предусматривающие в подвальных помещениях монтаж инженерных коммуникаций и оборудования, ранее в них не располагавшихся.

Таким образом, доказательствами по делу подтверждается, что с момента постройки дома, на дату первой приватизации квартир и по настоящее время помещения подвала являлись и 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, то есть, фактически использовались и используются в качестве общего имущества для нужд других, жилых и нежилых помещений в данном доме.

Однако, несмотря на то, что спорное имущество отвечает критериям отнесения его к общему имуществу многоквартирного дома; перешло в порядке приватизации в собственность граждан одновременно с приватизацией квартир в марте 1993 года; несмотря на то, что с даты первых приватизаций квартир в доме и по настоящее время спорное имущество не передавалось из общей долевой собственности в собственность ответчика в надлежащем порядке, следовательно, из общего имущества домовладельцев не выбывало; собственники помещений в доме являлись и являются собственниками спорных помещений подвала в силу закона, вне зависимости от

регистрации в ЕГРП, тем не менее, согласно Свидетельствам о государственной регистрации права, с 2001, 2003, 2008, 2009 годов город Москва является собственником спорных помещений и передает их в пользование третьим лицам, без соответствующего решения собственников помещений данного жилого дома.

При этом, судебная коллегия обращает внимание на противоречивость представленных документов.

Так, Свидетельство 77 АК 735002 от 27.10.2009 (документы-основания: Постановление ВС РФ № 3020-1, Постановление МГД № 47 от 20.05.1998), подвал: помещение III комнаты 1-3, помещение V комната 2 (часть объекта площадью 742,8 кв.м, включающего помещения первого и второго этажей), кадастровый (или условный) номер 138873, запись регистрации № 77-01/08-227/2001-3194 от 22.10.2001 (т. 1 л.д. 80-81).

Из представленного в материалы дела договора аренды от 14.12.2000 и дополнительных соглашений к нему от 24.11.2004, 15.12.2004, 23.12.2009 (т. 3 л.д. 61-106) усматривается, что договор заключен Департаментом имущества города Москвы с ООО «Розовая жемчужина» в 2000 году на ещё не зарегистрированное за городом Москвой имущество; договор зарегистрирован (то есть, согласно пункту 2.2 вступил в силу) лишь 20.11.2001; срок действия договора установлен по 09.11.2005 (продлен дополнительными соглашениями по 30.11.2014); площадь арендуемого помещения 754,3 кв.м, в том числе подвал 147,7 кв.м.

Однако, в экспликации от 29.03.2001 площадь передаваемого подвала составляла 149,3 кв.м, а не указанные в договоре 147,7 кв.м (площадь помещения III учтена 116 кв.м, что в сумме с помещением V комната 2 площадью 33,3 кв.м составляет 149,3 кв.м а не 147,7 кв.м).

Из дополнительного соглашения от 15.12.2004 (т. 3 л.д. 75) следует, что арендатор ООО «Розовая жемчужина», в лице генерального директора Андреевой Л.В., уступает право аренды по указанному договору ООО «АрктиЛайн», также в лице генерального директора Андреевой Л.В., на помещения общей площадью 401,8 кв.м, в том числе помещения подвала III комнаты 1-2, IV комнаты 1-2, V комнаты 2-5, VI комнаты 1-5, причем, на «Особых условиях»: с применением по арендной плате корректирующего коэффициента «0,5», как предприятию малого бизнеса (т. 3 л.д. 80). Однако, в материалы дела представлена идентичная копия «Особых условий», также без указания даты их подписания, в которой указан уже иной коэффициент «0», но опять же, как предприятию малого бизнеса (т. 3 л.д. 94), при этом, согласно Выписке из технического паспорта Северо-Западного ТБТИ от 27.09.2004 (т. 3 л.д. 82-83), площадь передаваемого помещения учтена иная - 412,1 кв.м.

При этом, в Акте приема-передачи объекта от 15.12.2004 (т. 3 л.д. 76) указано, что все инженерные конструкции, коммуникации, оборудование, находящиеся в помещении, передаются вместе с ним.

В материалах регистрационного дела № 77-01/08-227/2001-3194 (т. 2 л.д. 75-89) содержатся: заявление Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы о государственной регистрации права от 20.06.2001 на помещения иной площадью - 754,3 кв.м, а не указанные в Свидетельстве от 27.10.2009 742,8 кв.м, а также опись приложенных документов от 16.08.2001.

В пункте 7 указанной описи значится: «Решение полномочных органов о передаче объекта в собственность города Москвы» (т. 2 л.д. 75).

Однако, в материалах регистрационного дела не содержится указанного Решения о передаче объекта в собственность города Москвы, а лишь Распоряжение самого Департамента имущества от 09.11.2000 об использовании помещений по ул. Академика Бочвара, д.15.

Более того, в материалах данного регистрационного дела содержится обращение Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы (Северо-

Западное территориальное агентство) от 13.08.2001 в адрес руководителя СЗТА Москомрегистрации с просьбой о возобновлении регистрации, приостановленной в связи с возникшими у регистратора сомнениями в наличии оснований для государственной регистрации собственности города Москвы на объект недвижимого имущества общей площадью 754,3 кв.м (т. 2 л.д. 78).

Заявитель сообщает, что акт приема-передачи и авизо о передаче с баланса «Спецмедснаба» на баланс ДЕЗ «Щукино» отсутствуют, имеется только извещение № 5 от 29.07.1993 о передаче ведомственного жилого фонда в муниципальную собственность.

В материалы регистрационного дела представлено указанное извещение № 5 от 29.07.1993 Конторы по эксплуатации административных зданий и жилого фонда в адрес ДЕЗ «Щукино» о том, что на основании постановления Правительства Москвы № 293 от 12.05.1993 «О ходе передачи ведомственного жилого фонда в собственность Правительства Москвы» передается с баланса на баланс жилой дом № 15 по ул. Академика Бочвара (т. 2 л.д. 87).

Кроме того, в указанном обращении от 13.08.2001 в Москомрегистрацию, Департамент имущества сообщает (без представления соответствующих документов), что помещение площадью 754,3 кв.м сдавалось в аренду для размещения столовой с 23.12.1993, то есть уже после даты первых приватизаций квартир в данном доме в марте 1993 года.

Из технической документации Северо-Западного ТБТИ от 05.04.2010 (поэтажный план подвальных помещений и Экспликация, т. 1 л.д. 102-111) усматривается, что спорные помещения III комнаты 1-3 площадью 118,5 кв.м и V комната 2 площадью 33,3 кв.м (суммарной площадью 151, 8 кв.м) не входят в состав иных помещений, в том числе, зарегистрированных с ними совместно помещений первого и второго этажа, но спорное помещение V комната 2 площадью 33,3 кв.м является частью помещения V комнаты 1, 2 «помещения подсобные» общей площадью 38,9 кв.м; помещения III и V имеют доступ с лестницы «Ж» (помещение общего имущества), причем доступ в помещение общего имущества (комната 1 помещения V) возможен только из помещения, зарегистрированного в собственность ответчика (комната 2 помещения V);

Свидетельство 77 АА 264153 от 15.05.2003 (документы-основания: Постановление ВС РФ № 3020-1, Постановление МГД № 47 от 20.05.1998), подвал: помещение VIII комнаты 1 -7, 9, 11, общей площадью 196,6 кв.м, Кадастровый (или условный) номер 197125; запись регистрации № 77-01/08-464/2003-139 от 15.05.2003, произведена перепланировка не зарегистрированная в установленном порядке; обременений не зарегистрировано (т. 1 л.д. 82-83).

Из материалов регистрационного дела № 77-01/08-464/2003-139 (т. 2 л.д. 62-74) усматривается, что 07.05.2003 Департаментом имущества города Москвы подано заявление о государственной регистрации права на нежилое помещение площадью 196,6 кв.м, которое согласно Экспликации Северо-Западного ТБТИ от 06.03.2003 учтено, как помещение подвала VIII комнаты 1 -7, 9, 11, по типу «Прочие» с назначением комнат «служебные», то есть, предназначенные для обслуживания жилого здания, в соответствии с частью 1 статьи 290 ГК РФ, с пунктами 1, 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ, с пунктом 2 части 1 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, как помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Позднее, Департамент имущества города Москвы передал указанное помещение РОО «Физкультурно-спортивный клуб «Раунд» (с понижающим коэффициентом 0,3) по договору аренды от 03.09.2007 (со ссылкой на договор аренды от 31.08.2006) сроком по 30.07.2008 (т. 3 л.д. 29-40) .

Согласно пункту 3.1 указанного договора, передача объекта производится по Акту приема-передачи; в случае неподписания акта, договор на регистрацию не направляется и считается не заключенным.

Акт приема-передачи в материалы дела не представлен, договор не был зарегистрирован.

Согласно Экспликации от 13.08.2007, приложенной к договору аренды (т. 3 л.д. 38), помещение подвала VIII учтено меньшей площадью 196,1 кв.м, по типу «Прочие», с отметкой «помещение переоборудовано без разрешения», с иной нумерацией и характеристиками комнат: 1 -7, 9, 11-18, в том числе комнаты: 12 «служебное»; 13 «помещение подсобное».

Таким образом, передаваемое в 2007 году имущество указано в договоре, как помещение VIII с нумерацией комнат: 1-7, 9, 11-18, меньшей площадью 196,1 кв.м, а не 196,6 кв.м, как зарегистрировано в собственность города Москвы в 2003 году, но именно так, как данное помещение зарегистрировано существенно позже, лишь 07.09.2012, в период рассмотрения настоящего дела в Арбитражном суде города Москвы (Свидетельство 77 АО 292696, т. 7 л.д. 111).

Согласно повторно представленной в материалы дела копии указанного договора аренды от 03.09.2007, его регистрация (совместно с дополнительным соглашением от 17.09.2012 о продлении срока аренды по 30.06.2015) была произведена лишь 08.11.2012, то есть, также в период рассмотрения настоящего дела в суде (т. 6 л.д. 122, т. 7 л.д. 3).

В материалы дела представлены обращение Председателя РОО «ФСК «Раунд» от 29.11.2010 в адрес председателя Правления ТСЖ «Берег», с просьбой согласовать акт от завершенном переустройстве помещения, а также отказ ТСЖ от 09.12.2010, ввиду того, что указанная перепланировка произведена без согласования с собственниками помещений многоквартирного дома в техническом помещении подвала, относящемся к общему имуществу, привела к его уменьшению, затруднила доступ к инженерным коммуникациям, нарушила температурно-влажностный режим помещения (т. 4 л.д. 42-44).

Из технической документации Северо-Западного ТБТИ от 05.04.2010 (поэтажный план подвальных помещений и Экспликация, т. 1 л.д. 102-111) усматривается, что спорное помещение VIII учтено площадью 196,1 кв.м (комнаты 1-7, 9, 11-18), является частью помещения VIII комнаты 1-18 общей площадью 229,7 кв.м, включающего комнаты 8 «бойлерная» и 10 «служебная» (помещения общего имущества), причем доступ в указанные технические помещения возможен только из помещений, зарегистрированных в собственность ответчика (комнаты 18, 9 «коридор»);

Свидетельство 77 АЖ 608576 от 02.03.2009 (документы-основания: Постановление МГД № 47 от 20.05.1998, Выписка из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы от 29.10.2002 № 09-001627(000); Выписка из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы от 24.10.2008 № 09-112279(000), подвал: помещение X комнаты 1-3, помещение XVII комнаты 8-11, общей площадью 130,1 кв.м, Кадастровый (или условный) номер 77-77-08/054/2009-305, запись регистрации № 77-77-08/054/2009-305 от 02.03.2009, произведена перепланировка не зарегистрированная в установленном порядке; обременений не зарегистрировано (т. 1 л.д. 84-85).

В материалах регистрационного дела № 77-77-08/054/2009-305 (т. 2 л.д. 48-61) не содержится Выписка из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы от 29.10.2002 и от 24.10.2008, указанных в Свидетельстве о регистрации права, как документы-основания, а представлена лишь Справка Департамента имущества от 02.02.2006 о принадлежности объекта недвижимого имущества (помещения X комнаты 1-3; XVII комнаты 8-11 площадью 130,1 кв.м) к казне города Москвы (т. 2 л.д. 59).

В заявлении от 03.02.2009 Департамент имущества просит регистрирующий орган внести в ЕГРП запись об изменении технических характеристик объекта недвижимого имущества: площадью 130,1 кв.м кадастровый (условный) номер 178325, № 77-77-08/100/2008-014, на новые: «было 130, 1 кв.м стало 130, 1 кв.м», указав в Примечании на некое «слияние объектов»: № 178325 площадью 115,8 кв.м с № 392760 площадью 14,3 кв.м.

Из материалов данного регистрационного дела не представляется возможным идентифицировать указанные «сливаемые объекты», поскольку площадью 14,3 кв.м учтена комната 1, являющаяся частью помещения X, через которую возможен единственный доступ в комнаты 2, 3, при этом, площадь 115,8 кв.м приходится суммарно на помещение XVII комнаты 8-11 площадью 42,2 кв.м и комнаты 2, 3, общей площадью 73,6 кв.м, помещения X.

Вместе с тем, в материалах указанного регистрационного дела содержится справка МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ) от 14.01.2009, что по данным технического учета по состоянию на 21.06.1956 указанные помещения учитывались как помещение X комнаты 3, 4; помещение XI комнаты 8-11, площадью 115,8 кв.м; на дату последнего обследования 11.02.2008 площадь помещений подвала X комнаты 1, 2, 3; XVII комнаты 8-11 составляет 115,8 кв.м.

Из технической документации Северо-Западного ТБТИ от 05.04.2010 (поэтажный план подвальных помещений и экспликация, т. 1 л.д. 102-111) усматривается, что спорные помещения X комнаты 1-3 площадью 87,9 кв.м, XVII комнаты 8-11 площадью 42,2 кв.м (суммарной площадью 130,1 кв.м) включают «люк» из помещения X и доступ с лестницы «в», относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома;

Свидетельство 77 АЖ 609349 от 27.10.2008 (документы-основания: Постановление МГД № 47 от 20.05.1998, Выписка из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы от 29.09.2008 № 09-111643(000), подвал: помещение XI комнаты 1- 4, 13, общей площадью 50,1 кв.м, Кадастровый (или условный) номер 77-77-08/072/2008-660, запись регистрации № 77-77-08/072/2008-660 от 27.10.2008, произведена перепланировка не зарегистрированная в установленном порядке; обременений не зарегистрировано (т. 1 л.д. 86-87).

В материалы регистрационного дела № 77-77-08/072/2008-660 (т. 2 л.д. 31-47) включены обращения председателя Правления ТСЖ «Берег» от 11.03.2008, от 26.06.2008 на имя руководителя Управления Федеральной регистрационной службы по Москве (вх. № 24544/08 от 25.04.2008, вх. № 39605/08 от 02.07.2008, соответственно) о приостановлении любых регистрационных действий в отношении нежилых помещений по данному адресу (т. 2 л.д. 31-32).

Регистрирующим органом 11.07.2008 установлен «Информационный учет», который был «временно снят» 27.10.2008, как «не препятствующий проведению регистрационных действий», для проведения государственной регистрации собственности города Москвы (т. 7 л.д. 82).

При этом, регистрация права собственности города Москвы на помещение подвала № XI ком. 1- 4, 13, общей площадью 50,1 кв.м произведена в соответствии с заявлением Департамента имущества о регистрации «права», а не «ранее возникшего до 31.01.1998 права». Таким образом, представитель заявителя признает, что права города Москвы на указанное помещение не имелось.

В тоже время, Департамент имущества города Москвы, согласно договору аренды от 02.12.2009 передал некоему ООО «Бетта» сроком по 03.12.2019, помещения X комнаты 1-3, XI комнаты 1- 4, 13; XVII комнаты 8-11, как единый объект, суммарной площадью 180,2 кв.м (т. 3 л.д. 41-52).

Договор сторонами не подписан, акт приема-передачи в материалы дела не представлен. В указанных помещениях X, XI, XVII располагаются службы ТСЖ «Берег» (т. 6 л.д. 9-10).

Из технической документации Северо-Западного ТБТИ от 05.04.2010 (поэтажный план подвальных помещений и Экспликация, т. 1 л.д. 102-111) усматривается, что спорное помещение XI комнаты 1- 4, 13 общей площадью 50,1 кв.м имеет доступ с лестницы «В» (помещение общего имущества) и является частью помещения XI комнаты 1-7, 12, 13 общей площадью 95,5 кв.м, включая комнаты 5 «коридор», 6, 7, 12 «мусорокамеры», причем доступ в указанные помещения общего имущества возможен только из помещений, зарегистрированных в собственность ответчика (комнаты 3, 2 «коридор» и комнату 1 «помещение специальное»).

Согласно информации Главного управления Министерства РФ по делам ГО, ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий по городу Москве от 27.08.2012 (т. 5 л.д. 40), помещения подвала по указанному адресу не относятся к защитным сооружениям гражданской обороны, несмотря на то, что комнаты 8 помещения XVII, комнаты 1-3 помещения X, комнаты 1, 4, 13 помещения XI, комната 26 помещения XIV, учтены как «помещение специальное»;

Свидетельство 77 АА 264968 от 25.03.2003 (документы-основания: Постановление ВС РФ № 3020-1, Постановление МГД № 47 от 20.05.1998), подвал: помещение 14 комнаты 1-13, 13а, 14-23 общей площадью 186,7 кв.м, Кадастровый (или условный) номер 40123, запись регистрации 77-01/08-294/2003-468 (т. 1 л.д. 88-89).

Однако, согласно материалам регистрационного дела № 77-01/08-294/2003-468, данное помещение учтено за № XIV (т. 2 л.д. 14-30).

Согласно представленному в материалы дела дополнительному соглашению от 11.11.2011 к Договору от 06.01.2004 (т. 3 л.д. 58), Департамент имущества города Москвы передал в аренду РОО инвалидов «Свет» сроком по 30.06.2015 помещение № XIV (комнаты 1-13, 13а, 14-23), а не помещение № 14.

Дополнительное соглашение от 11.11.2011 сторонами не подписано, в установленном порядке не зарегистрировано, договор от 06.01.2004 в материалы дела не представлен.

В материалы дела повторно представлена копия указанного дополнительного соглашения от 11.11.2011, зарегистрированного лишь 18.10.2012, то есть, так же в период рассмотрения настоящего дела в Арбитражном суде города Москвы (т. 6 л.д. 38, т. 7 л.д. 45).

В акте осмотра помещения № 14 (XIV) от 27.03.2012, проведенного Департаментом имущества города Москвы, указано, что данное помещение, переданное в аренду для использования инвалидами, не оборудовано пандусом (т. 3 л.д. 59-60).

Кроме того, в материалах данного регистрационного дела № 77-01/08-294/2003-468 (т. 2 л.д. 14-30) содержится Распоряжение префекта Северо-Западного административного округа от 17.01.2002 № 177-рп «Об утверждении протокола № 12 заседания Окружной межведомственной комиссии от 25.12.2001» и Выписка из указанного Протокола, согласно которой, разрешена внутренняя перепланировка нежилых помещений с устройством отдельного входа и реконструкция фасада по указанному адресу.

Однако, из названных документов не представляется возможным установить, в каких именно нежилых помещениях разрешена перепланировка.

Более того, в представленной Выписке указано, что данный вопрос рассматривался Окружной межведомственной комиссией по обращению председателя Правления РОО инвалидов воинов-интернационалистов «Луч», то есть, иной организации, чем РОО инвалидов «Свет», которой спорное помещение № XIV (14) передано в аренду, однако, без оформления соответствующей документации (т. 2 л.д. 18).

Из технической документации Северо-Западного ТБТИ от 05.04.2010 (поэтажный план подвальных помещений и Экспликация, т. 1 л.д. 102-111) усматривается, что

спорное помещение № 14 (XIV) комнаты 1-13, 13а, 14-23 общей площадью 186,7 кв.м, является частью помещения XIV комнаты 1-29 общей площадью 264,7 кв.м, включая комнаты 24, 25 «коридор», 26 «помещение специальное», 27, 29 «тоннель», 28 «мусоросборник»; помещения имеют доступ с лестницы «А» (помещение общего имущества).

Из материалов дела следует, что организация отдельного входа («тамбур» 13а) в помещение XIV (14) осуществлена путем выгородки 1,9 кв.м из помещения общего имущества - общедомового технологического коридора (комната 29 «тоннель»), с выполнением проема в несущей стене (без устройства каркаса), с изменением конфигурации и заглублением трубопроводов инженерных сетей жилого дома (т. 1 л.д. 58, т.4 л.д.93 экспертного заключения).

Из представленных документов следует невозможность самостоятельного использования всех спорных помещений без нарушения права общей долевой собственности собственников помещений данного дома на общее имущество.

Кроме того, в отношении вышеописанных документов, в том числе документов, явившихся основанием для регистрации права города Москвы на спорные помещения, судебная коллегия считает необходимым указать, что их противоречивость, как в части нумерации и площади помещений, так и в части представленных распорядительных актов, свидетельствует об отсутствии должной правовой экспертизы при проведении регистрации права собственности города Москвы, обязательность которой предусмотрена частью 1 статьи 16 Федерального закона о регистрации от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

Так, в качестве документов, послуживших основаниями регистрации права собственности города Москвы в 2001, 2003, 2008, 2009 годах, указаны Постановление Верховного Совета РФ 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.

Однако, как неоднократно разъяснялось арбитражным судом всех инстанций, документы БТИ не являются правоустанавливающими; в соответствии с указаниями, содержащимися в постановлениях 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», 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 (пункт 36).

Как уже отмечалось, в Постановлении Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 указано, что установленный порядок разграничения государственной собственности, независимо от того, на чьем балансе она находится (например, как в данном случае, ведомственный жилой фонд), не распространяется на объекты, ранее находившиеся в государственной собственности и отчужденные в законном порядке в собственность граждан (то есть, в порядке приватизации).

Кроме того, из представленных в материалы дела Приказа Федерального управления медико-биологических и экстремальных проблем при Минздраве РФ от 21.07.1993 о передаче жилого фонда Конторы по эксплуатации административных зданий и жилого фонда на баланс Префектуры Северо-Западного округа города Москвы (т. 6 л.д. 16), извещения № 5 от 29.07.1993 Конторы в адрес ДЕЗ «Щукино» о передаче с баланса на баланс жилого дом № 15 по ул. Академика Бочвара (т. 2 л.д. 87), Перечня объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений), учитываемых на балансе предприятий «Дирекция единого заказчика», утвержденного постановлением Мосгордумы от 20.05.1998 № 47 об учете на балансе ДЕЗ МО «Щукино» за № 296 жилого дома по адресу: Бочвара Академика 15 (т.2 л.д. 19-21) и письма Префектуры

Северо-Западного округа города Москвы от 20.08.2013 о том, что данный многоквартирный дом принят на баланс города Москвы в 2006 году (т. 7 л.д. 109) - не усматривается, что спорные по настоящему делу нежилые помещения подвала III комнаты 1-3; V комната 2; VIII комнаты 1-7, 9, 11-18; X комнаты 1-3; XI комнаты 1- 4, 13; XVII комнаты 8-11; 14 (XIV) комнаты 1-13, 13а, 14-23, являлась бы самостоятельными объектами учета.

Из материалов дела следует, что существенно позже даты первой приватизации в марте 1993года, 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 приватизированы в марте 1993 года, то есть, право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома возникло, в том числе на спорные помещения, в 1993 году, до передачи данного дома из ведомственного жилого фонда, соответственно, не имелось правовых оснований для внесения спорных помещений в реестр объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы и, следовательно, представление в регистрирующий орган Выписок из реестра от 2002, 2008 годов - неправомерно.

Соответственно, указанные документы, явившиеся основанием для регистрации права собственности города Москвы, датированные 2002 и 2008 годами (Выписки из реестра) и 1998 годом (сведения о балансовой принадлежности), не являются доказательствами права собственности или законного владения города Москвы, в соответствии с разъяснениями Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 10/22.

Наличие Свидетельства подтверждает лишь факт произведенной регистрации права, но не факт его существования.

В постановлении Президиума ВАС РФ от 26.03.2013 № 14828/12 разъяснено, что отчуждение общего имущества многоквартирного дома неуправомоченным лицом невозможно и не создает права собственности на это имущество. 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.

Таким образом, материалами дела подтверждается технический характер спорных помещений подвала, не имеющих самостоятельного назначения, не предназначенных для самостоятельного использования и фактическое их использование для нужд других помещений многоквартирного дома в качестве общего имущества.

Судебной коллегией установлено, что доказательствами по делу подтверждается отсутствие оснований возникновения права собственности ответчика на спорные помещения подвала, следовательно, отсутствие правовых оснований для произведенной регистрации права собственности ответчика, поскольку истец доказал применение к спорным правоотношениям положений статей 289, 290 ГК РФ, статей 36, 37 ЖК РФ.

Ответчик не доказал, на каком основании спорное имущество является его собственностью.

Судебная коллегия считает незаконными произведенные городом Москвой действия по регистрации права собственности на помещения общего имущества и передаче их третьим лицам.

Предоставление одним из сособственников помещений в доме, в данном случае городом Москвой, нежилых подвальных помещений в пользование третьим лицам без согласия иных собственников, не влияет на правовой режим спорного имущества, в силу закона относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

Соответственно, довод апелляционной жалобы об отнесении либо не отнесении помещений к общей долевой собственности многоквартирного дома в зависимости от наличия либо отсутствия договорных отношений у ответчика - неправомерен.

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

Ссылка ответчика на передачу спорных помещений в аренду не является доказательством того, что на дату первой приватизации в марте 1993 года, указанные помещения имели самостоятельное назначение и использовались в целях, не связанных с обслуживанием иных помещений в доме.

В апелляционной жалобе ответчик указывает, что собственники помещений в здании могут обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения в случае, если ответчик владеет помещением, лишая других собственников доступа в это помещение.

Вместе с тем, ответчик подтверждает, что как видно из акта совместного осмотра от 15.07.2013, собственникам помещений многоквартирного жилого дома обеспечен полный беспрепятственный доступ во все помещения подвала (т. 6 л.д. 8-10).

Судебная коллегия отклоняет довод заявителя апелляционной жалобы о том, что истцом избран ненадлежащий способ защиты права, поскольку доказательствами по делу подтверждается, что указанные технические вспомогательные помещения подвала использовались и используются для нужд других помещений в доме и фактически находятся во владении собственников помещений данного многоквартирного дома. Согласно разъяснению, данному в постановлении Пленума ВАС РФ 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.

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).

Из разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума ВС и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, следует, что длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом (пункт 49).

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 (пункт 58).

Спорные помещения самостоятельными объектами недвижимости не являются и самостоятельными объектами права быть не могут, соответственно, город Москва не был вправе самостоятельно распоряжаться частью общего имущества всех собственников помещений данного многоквартирного дома.

Действия либо намерение лица по передаче в пользование части общего имущества без решения общего собрания собственников, принятого в установленном ЖК РФ порядке, нарушает право общей долевой собственности.

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 19.05.2009 № 489-О-О разъяснил, что 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 РФ указал, что какие-либо иные критерии, в том числе высота потолков, наличие либо отсутствие самостоятельного входа/выхода и иные признаки (например, возможность использования иных полезных свойств технических помещений для предоставления их в пользование третьим лицам), не имеют правового значения.

В постановлении Президиума ВАС РФ от 27.07.2011 № 1457/11 отмечается, что право общей долевой собственности исключает наличие индивидуальной собственности на это же имущество (то есть, в данном случае, собственности города Москвы).

Нарушение права общей долевой собственности заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве собственности (ответчика). Данное нарушение может проявляться в препятствовании осуществлению права всех собственников предоставлять общее имущество здания в пользование третьим лицам.

Заявленные истцом требования о признании права общей долевой собственности фактически направлены именно на устранение нарушения права общей долевой собственности, выразившегося в наличии в ЕГРП записи об индивидуальном праве собственности ответчика.

Доводы апелляционной жалобы, сводящиеся к утверждению об избрании истцом надлежащего способа защиты права, подлежат отклонению как не имеющие правового значения для рассмотрения спора, с учетом установленного функционального назначения спорных помещений.

Судебная коллегия считает верным вывод суда о том, что передача ответчиком спорных помещений в аренду, не может являться основанием для отказа в удовлетворении заявленного иска.

Спорным имуществом фактически владеют собственники помещений данного дома, лице ТСЖ, представители которого имеют доступ к помещениям подвала в связи с необходимостью обеспечения ежедневной эксплуатации находящихся в них инженерных систем и оборудования. Данный факт подтверждается материалами дела, ни ответчиком, ни третьими лицами не оспаривался.

В связи с тем, что истец обеспечивает жизнеобеспечение и эксплуатацию, в том числе, спорных помещений, имеет к ним ежедневный доступ, суд обоснованно пришел к выводу о том, что иск о признании права собственности заявлен истцом, который помещениями владеет.

Сделки Департамента имущества по передаче в аренду части помещений подвала, противоречат закону и являются ничтожными в связи с тем, что право собственности города Москвы на данные помещения не возникло.

В этой связи суд правомерно отказал в удовлетворении требования истца о прекращении права собственности города Москвы на спорные помещения, поскольку данное требование может касаться только прекращения права на недвижимое имущество, которое существовало у ответчика, но по основаниям установленным законом, прекратилось. В данном случае, доказательствами по делу подтверждается, что права собственности города Москвы на спорное помещение не имелось.

В соответствии с разъяснениями Постановления Пленума ВС и ВАС РФ от 29.04.2010 №10/22, оспаривание зарегистрированного права осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Судебной коллегией установлено, что у суда не имелось оснований для отказа в удовлетворении заявленных требований о признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома на спорные помещения подвала.

Удовлетворяя заявленные требования, суд обоснованно признал ранее возникшее в 1993 году (дата первой приватизации) право общей долевой собственности всех собственников помещений в многоквартирном доме на общее имущество, в том числе на спорные технические подвальные помещения, в силу закона.

При изложенных обстоятельствах, судебная коллегия считает требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению. Доводы апелляционной жалобы о незаконности и необоснованности решения суда, отклоняются, поскольку не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела, и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного решения, либо опровергали выводы суда первой инстанции.

Кроме того, судебная коллегия считает необходимым указать на следующее.

В материалах дела представлено уведомление Хорошевской межрайонной Прокуратуры от 03.08.2011 № 257ис-2006 о результатах проведенной проверки, которой установлено, что копия Акта осмотра нежилых подвальных помещений от 09.06.2011, высланная Департаментом имущества в адрес ТСЖ «Берег» имеет существенные различия с актом, составленным непосредственно по проведенному осмотру, что указывает на умышленное изменение данного документа Департаментом имущества города Москвы (т. 1. л.д. 60).

Согласно уведомлениям Департамента имущества от 29.07.2011, от 08.08.2011 в адрес ТСЖ «Берег», вопрос принадлежности и использования подвальных помещений жилого дома по указанному адресу был рассмотрен 16.06.2011 на заседании «Межведомственной окружной комиссии по выявлению на территории Северо-Западного административного округа города Москвы спорного имущества, относящегося в соответствии со статьей 36 ЖК РФ к общему долевому имуществу собственников помещений многоквартирных жилых домов, на которые в установленном порядке зарегистрировано право собственности города Москвы» (т. 1 л.д. 41, 54).

Согласно Приказу руководителя Департамента имущества города Москвы от 23.05.2011 № 326-п «О создании Межведомственных окружных комиссий по выявлению на территориях административных округов города Москвы спорного имущества, относящегося в соответствии со статьей 36 ЖК РФ к общему долевому имуществу собственников помещений многоквартирных жилых домов, на которые в установленном порядке зарегистрировано право собственности города Москвы», указанные комиссии созданы в целях недопущения нарушения прав граждан в отношении такого имущества.

В соответствии с пунктом 1.1 Положения о названных комиссиях, они являются органами, созданными для выявления такого имущества и принятия решения о его передаче собственникам помещений многоквартирных жилых домов.

Из пункта 3.5 указанного Положения об МВК, решение комиссии обязательно для учета при голосовании представителя города Москвы на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, для представителей Департамента имущества города Москвы, принимающих участие в судебных разбирательствах по вопросам рассмотренным на комиссиях.

В отношении данного многоквартирного дома, Комиссией принято решение от 16.06.2011, что указанные спорные помещения могут быть признаны общим имуществом домовладельцев на основании заключения специализированной организации и соответствующего решения Арбитражного суда (т. 1 л.д. 41, 54).

Исходя из изложенного, судебная коллегия полагает, что при наличии заключения судебной экспертизы по делу от 27.04.2013, проведенной специализированной организацией ЗАО «Независимое агентство строительных экспертиз» (т. 4 л.д. 79-121) и решения Арбитражного суда города Москвы от 27.09.2013, обращение ответчика с апелляционной жалобой - неправомерно, поскольку противоречит решению, принятому Межведомственной окружной комиссией 16.06.2011 и нарушает нормы АПК РФ о добросовестности осуществления процессуальных прав и раскрытия 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.

При изложенных обстоятельствах решение Арбитражного суда города Москвы от 27.09.2013 является законным и обоснованным.

Судебные ходы подлежат распределению в порядке статьи 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 176, 266-268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 27 сентября 2013 года по делу № А40-71323/12 оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

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:

Н.В. Лаврецкая

Е.А. Птанская