



# 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

02 декабря 2013 года

Дело № А40-1702/10

Резолютивная часть постановления объявлена 25 ноября 2013 года

Полный текст постановления изготовлен 02 декабря 2013 года

Федеральный арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Кобылянского В.В.,

судей Нужнова С.Г., Ананьиной Е.А.,

при участии в заседании:

от истца: общества с ограниченной ответственностью «Русский «ПЕН-центр» - Налетова И.Г. по дов. от 10.07.2013, Герасюкевич В.Н. по дов. от 20.05.2013, Цапок П.А. по дов. от 08.08.2013,

от ответчика: Департамента городского имущества города Москвы – Медушевская Т.В. по дов. от 27.02.2013,

от третьих лиц: Товарищества собственников жилья «Ленинградский проспект-26-2» - Воробьев Д.В. по дов. от 20.11.2013, Кузнецова Н.И. по протоколу от 07.10.2013,

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве – неявка, извещено,

Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы – неявка,

извещен,

Казачковой И.К. – неявка, извещена,

Овсянниковой Е.Н. – неявка, извещена,

Кузнецовой Н.И. – лично по паспорту,

Андреева А.И. – неявка, извещен,

Чугровой М.М. – неявка, извещена,

Михеевой М.А. – неявка, извещена,

рассмотрев 25 ноября 2013 года в судебном заседании кассационные жалобы истца – общества с ограниченной ответственностью «Русский «ПЕН-центр» и третьего лица, заявляющего самостоятельное требование относительно предмета спора – Товарищества собственников жилья «Ленинградский проспект-26-2»

на решение от 24 мая 2013 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Барановой И.В.,

и постановление от 21 августа 2013 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Левиной Т.Ю., Кузнецовой Е.Е., Кораблевой М.С.,

по иску общества с ограниченной ответственностью «Русский «ПЕН-центр»

к Департаменту городского имущества города Москвы

о признании недействительным зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество, признании права собственности на помещения,

третье лицо, заявляющее самостоятельное требование относительно предмета спора: Товарищество собственников жилья «Ленинградский проспект-26-2»,

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета

спора: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Москве, Департамент жилищной политики и жилищного фонда го-

рода Москвы, Казачкова И.К., Овсянникова Е.Н., Кузнецова Н.И., Андреев А.И.,

Чугрова М.М., Михеева М.А.,

УСТАНОВИЛ: общество с ограниченной ответственностью «Русский «ПЕН-центр» (далее по тексту – истец, ООО «Русский «ПЕН-центр»,) обратилось в Арбитражный суд города Москвы к Департаменту имущества города Москвы (право-

преемник – Департамент городского имущества города Москвы) (далее по тексту - ответчик) с иском (с учетом уточнений, принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) о признании недействительным зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество - помещения подвала площадью 318,1 кв.м. (помещение VI, комнаты с 1 по 11) и помещение подвала площадью 426,6 кв.м. (помещение IV, комнаты с 1 по 19), а также о признании права собственности ООО «Русский «ПЕН-центр» на указанные помещения.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы и Департамент земельных ресурсов города Москвы, Казачкова И.К., Овсянникова Е.Н., Кузнецова Н.И., Андреев А.И., Чугрова М.М., Михеева М.А.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30 марта 2011 года иски удовлетворены частично. Суд признал право собственности ООО «Русский «ПЕН-центр» на помещения подвала площадью 318, 1 кв.м. (помещения VI, комнаты с 1 по 11) и помещение подвала площадью 426, 6 кв.м. (помещение IV, комнаты с 1 по 19). В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного суда города Москвы от 06 апреля 2012 года решение суда первой инстанции отменено. Производство по делу в части признания права собственности ООО «Русский «ПЕН-центр» на помещение подвала (комната 8, помещение № IV, общей площадью 12, 1 кв.м.), расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.26, корп.2 прекращено в связи с принятием судом отказа истца от иска в указанной части. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 23 июля 2013 года принятые по делу судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При этом суд кассационной инстанции указал суду первой инстанции на не-

обходимость при новом рассмотрении дела установить, с какого момента собственниками помещений (квартир) в доме стали несколько лиц, исследовать вопрос о том, были ли спорные подвальные помещения на момент отчуждения первой квартиры (помещения) в доме предназначены для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, либо использовались в качестве общего имущества домовладельцев, определить круг лиц, участвующих в деле, и их процессуальный статус, рассмотреть вопрос о возможности и необходимости назначения по делу повторной судебной экспертизы с целью установления технических характеристик спорных подвальных помещений и возможных способов их эксплуатации.

При новом рассмотрении дела определением от 26 сентября 2013 года к участию в деле в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Товарищество собственников жилья «Ленинградский проспект-26-2» (далее по тексту - ТСЖ «Ленинградский проспект-26-2»).

Требования ТСЖ «Ленинградский проспект-26-2» (с учетом их уточнений, принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) заявлены о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.26 корп. 2 на помещения подвала площадью 318,1 кв.м. (помещение VI, комнаты с 1 по 11) и помещения подвала площадью 400,1 кв.м. (помещение IV, комнаты с 1 по 7, с 9 по 19).

Судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации также приняты уточнения иска ООО «Русский «ПЕН-центр», в соответствии с которыми истец просил: признать за ним право собственности на помещения подвала площадью 318,1 кв. м. (помещение VI, комнаты с 1 по 11) и помещения подвала площадью 400,1 кв. м. (помещение IV, комнаты с 1 по 7, с 9 по 19) по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 26 корп. 2.

По результатам нового рассмотрения дела решением Арбитражного суда города Москвы от 24 мая 2013 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21 августа 2013 года, в удовлетворе-

нии исковых требований ООО «Русский «ПЕН-центр» и самостоятельных требований третьего лица - ТСЖ «Ленинградский проспект-26-2» отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, истец и третье лицо, заявляющее самостоятельные требования на предмет спора, обратились в Федеральный арбитражный суд Московского округа с кассационными жалобами.

В кассационной жалобе истец просит принятые по делу решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменить в части отказа в удовлетворении требования истца и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять по делу новый судебный акт, которым удовлетворить требования в указанной части.

По мнению заявителя кассационной жалобы, выводы суда об избрании истцом ненадлежащего способа защиты права не соответствуют требованиям процессуального законодательства, принципам судопроизводства, целям и задачам отправления правосудия, и правовым позициям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, указывая на необходимость предъявления требования о признании права отсутствующим, судами ошибочно истолкованы положения пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которым указанный способ защиты права является исключительным и подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления иных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством, в том числе и предъявлением иска о признании права, кроме того, в данном случае право собственности на спорное имущество зарегистрировано за одним лицом - городом Москвой, что исключает предъявление иска о признании права отсутствующим (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.2012 г. № 10288/12, от 21.05.2013 г. № 1686/12), системное толкование пунктов 52, 58, 59 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной

практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» однозначно свидетельствует о безальтернативности иска о признании права в рамках настоящего спора, кроме того, суд в нарушение требований статьи 133 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не определил, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела, в связи с чем, отказ в иске по мотиву избрания ненадлежащего способа защиты права является недопустимым.

В кассационной жалобе ТСЖ «Ленинградский проспект-26-2» просит принятые по делу решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменить в части отказа в удовлетворении требования третьего лица с самостоятельными требованиями и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять по делу новый судебный акт, которым удовлетворить требования в указанной части.

По мнению заявителя кассационной жалобы, выводы судов, содержащиеся в решении и постановлении, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, судами неправильно применены нормы материального права - не применены подлежащие применению статья 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, не учтены разъяснения, приведенные в пункте 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников на общее имущество здания», а также правовая позиция Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенная в Постановлении Президиума от 02.03.2010 № 13391/09, судами проигнорированы выводы экспертного заключения, которым определено назначение спорных помещений, вывод судов о том, что спорные помещения используются самостоятельно и сдаются в аренду с апреля 1994 по настоящее время основан на ненадлежащих доказательствах, вместе с тем доводы ТСЖ «Ленинградский проспект 26 -2» об обратном судами не приняты во внимание.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители истца и третьего лица с самостоятельными требованиями относительно предмета спора,

каждый в отдельности, поддержали доводы и требования своих кассационных жалоб, возражая против доводов жалоб друг друга.

Представитель ответчика возражала против доводов кассационных жалоб, ссылаясь на законность и обоснованность обжалуемых судебных актов.

Остальные лица, участвующие в деле, несмотря на надлежащее извещение о месте и времени рассмотрения кассационных жалоб, явку своих представителей в судебное заседание суда кассационной инстанции не обеспечили.

Обсудив доводы кассационных жалоб, 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 в указанных судебных актах установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, кассационная коллегия пришла к выводу, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене с принятием по делу нового судебного акта об отказе в удовлетворении исковых требований ООО «Русский ПЕН-центр» и об удовлетворении самостоятельных требований ТСЖ «Ленинградский проспект 26 -2» в отношении спорных помещений.

Как усматривается из материалов дела и установлено судами, 01 декабря 1992 по поручению Правительства Москвы между городом Москвой в лице Департамента муниципального жилья (продавец) и Товариществом с ограниченной ответственностью «Русский ПЕН-центр» (правопреемник ООО «Русский «ПЕН-центр», покупатель) заключен договор купли-продажи жилого дома, по условиям которого продавец передает в собственность покупателя все строение (жилой дом), расположенное по адресу: Ленинградский проспект, дом 26, строение 2, разрешенное к продаже на основании Постановления Правительства Москвы от 16.06.1992 № 396 и зарегистрированное в БТИ Ленинградского района г. Москвы б/н от 03.07.1992 (п. 1 договора).

В п. 5 названного договора сторонами согласовано, что покупатель приобретает право собственности на строение с момента регистрации настоящего договора в Департаменте муниципального жилья города Москвы.

Договор зарегистрирован в Департаменте муниципального жилья города Москвы 02.12.1992 за № 2-401976.02.12.1992. Правопродшественнику ООО «Русский «ПЕН-центр» - ТОО «Русский ПЕН-центр» выдано свидетельство о собственности на жилище № 0066238, согласно которому, товарищество является собственником жилого строения по адресу: Ленинградский проспект, дом 26, строение 2, общей площадью 3358 кв. м, в т.ч. жилой площадью 1698 кв. м., встроенной – 658 кв. м., подвал – 658 кв.м.

Основанием для заключения указанного договора явилось Постановление Правительства Москвы от 16 июня 1992 года № 396 «О реконструкции и продаже дома № 26, строение 2 по Ленинградскому проспекту», согласно пункту 1 которого, в целях привлечения дополнительных инвестиций к комплексному капремонту жилого фонда Правительством Москвы разрешен выкуп товариществом «Русский ПЕН-центр» помещений отселенного дома № 26, строение 2 по Ленинградскому проспекту для размещения в нежилых помещениях первого этажа офисной и клубной части данного товарищества, а на 2 - 5 этажах - квартир членов товарищества.

Впоследствии, все жилые помещения в доме (квартиры), перешедшие к истцу в собственность на основании указанного договора, были отчуждены различным физическим лицам по договорам дарения и купли-продажи.

При этом первая квартира была отчуждена ООО «Русский ПЕН центр» по договору купли-продажи в марте 1994 года.

После отчуждения жилых помещений, в собственности ООО «Русский «ПЕН-центр» остались нежилые помещения, а именно: первый этаж общей площадью 758,7 кв. м, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 07.06.1999 серии АА № 005999, и подвал общей площадью 730, 3 кв. м, состоящий из двух помещений площадью 318,1 кв. м (помещения VI, комн. 1 - 11) и помещения площадью 412,2 кв. м (помещение IV, комн. 1 - 19), что подтверждается свидетельством о собственности от 02.12.1992 № 0066283 и данными технической инвентаризации БТИ.

В дальнейшем, часть первого этажа здания общей площадью 282,4 кв. м также была передана в собственность физического лица по договору купли-продажи нежилого помещения от 23.07.2009.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 19.08.2010 по делу № А40-43719/10-82-369 было отказано в удовлетворении исковых требований Департамента имущества города Москвы (правопродшественник Департамента городского имущества города Москвы) к ООО «Русский «ПЕН-центр», Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы о признании заключенного между Департаментом муниципального жилья и ТОО «Русский ПЕН-центр» договора купли-продажи от 01.12.1992 недействительным в части продажи нежилых помещений общей площадью 1316 кв. м, в том числе, встроенных - 658 кв. м, подвала - 658 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 26, корп. 2.

При рассмотрении вышеуказанного дела судом установлено, что из договора следует, что его предметом является все строение (жилой дом), разрешенное к продаже на основании постановления Правительства Москвы от 16.06.1992 № 396, общая площадь строения по техническому паспорту БТИ по состоянию на 03.07.1992 г. — 3358 кв.м., в том числе жилая - 1698 кв.м., встроенная - 658 кв.м., подвал - 658 кв.м. Договор имеет ссылку на технический паспорт БТИ на дату - 03.07.1992г.

Таким образом, спорные помещения подвала на указанную дату сформированы и учтены органами БТИ.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права от 22.03.2007 и от 27.05.2009, город Москва является собственником нежилого помещения площадью 318,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 26, корп. 2 (подвал пом. VI, ком. 1 - 11) (запись о регистрации № 77-77-09/001/2007-875), а также нежилого помещения площадью 400,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 26, корп. 2 (подвал, пом. IV, ком. 1 - 7, 9 - 19) (запись регистрации № 77-77-09/074/2009-301).

Основанием государственной регистрации права собственности на данное имущество являлись Постановление Московской городской Думы от 20.05.1998 № 47, Выписка из Реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы от 20.01.2007 № 2640, от 29.04.2009 N 02-110246(000).

Исковые требования ООО «Русский «ПЕН-центр» мотивированы тем, что

произведенной регистрацией права собственности города Москвы на имущество, в отношении которого предъявлен иск, нарушены его права на указанное имущество.

Полагая, что спорные помещения относятся к общему имуществу собственников многоквартирного дома, со ссылкой на статью 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 36, 138 Жилищного кодекса Российской Федерации ТСЖ «Ленинградский проспект-26-2» обратилось с самостоятельными требованиями о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на спорные помещения.

Отказывая в иске ООО «Русский «ПЕН-центр», суд первой инстанции пришел к выводу, что истцом избран ненадлежащий способ защиты права. При этом, суд фактически констатировал факт отсутствия правовых оснований для регистрации права собственности на спорные помещения за городом Москвой ввиду того, что документы, на основании которых данная регистрация произведена, не соответствовали требованиям Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Суд также пришел к выводу, что право собственности истца на спорное имущество возникло до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и считается действительным независимо от его государственной регистрации, истец фактически владеет спорными помещениями.

Отказывая в удовлетворении требований ТСЖ «Ленинградский проспект-26-2» суд первой инстанции исходил из того, что истец на законных основаниях является собственником спорных помещений в течение 20 лет, с апреля 1993 года спорные помещения используются самостоятельно и сдаются в аренду под склад, что подтверждается в том числе, договорами аренды от 29.04.1993 и от 08.04.1993, заключенными истцом со сторонними организациями, в связи с чем, право общей долевой собственности домовладельцев на спорные помещения, основанное на пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, не могло возникнуть автоматически, в судебном или ином порядке не признано и в настоящем судебном процессе не доказано.

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции.

На основании пункта 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно пункту 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации в обязанности товарищества собственников жилья входит представление интересов собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Материалами подтверждается наделение собственниками помещений в многоквартирном доме ТСЖ «Ленинградский проспект-26-2» правом на обращение в суд с настоящими требованиями.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

На основании статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу дома, на которое возникает право общей долевой собственности домовладельцев, относятся 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), а также 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.

В силу прямого указания вышеприведенной нормы право общей долевой собственности домовладельцев возникает не на любую подвальную часть жилого

дома, а лишь на технические подвалы.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2010 № 13391/09 разъяснено, что правовой режим отдельных помещений как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности собственников помещений в доме должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме. Разрешение этого вопроса зависит от того, были ли спорные помещения на указанный момент предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, использовались ли фактически в качестве общего имущества домовладельцами. При этом для определения правового режима названных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций как таковых, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома.

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. Тогда правовой режим таких помещений отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, переходят в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.

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

Указанная правовая позиция Высшего Арбитражного суда Российской Федерации подлежит применению по аналогии к обстоятельствам настоящего спора, с учетом того, что город продал истцу все здание, и истец согласно заключенному в

1992 году договору купли-продажи стал собственником всего здания.

При этом, учитывая факт продажи городом Москвой ТОО «Русский ПЕН-центр» всего строения (жилого дома) по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.26, корп.2 по договору от 01 декабря 1992 года, правовых оснований для регистрации впоследствии, в 2007 и 2009 годах, за городом Москвой права собственности на спорные помещения не имелось.

Из заключения строительно-технической экспертизы, проведенной ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» в рамках настоящего дела, следует, что в спорных помещениях подвала имеются инженерные коммуникации, обслуживающие квартиры жилого многоквартирного дома; требуется постоянный и открытый доступ представителей обслуживающей организации к запорной арматуре сетей отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, находящиеся в указанных помещениях, для их эксплуатации и контроля; в спорных помещениях расположены инженерные коммуникации внутридомовых систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения с подводкой к стоякам и запорной арматуре, стояки и трубопроводы внутридомовой системы канализации; технической возможности для выдела помещений подвала для иных, не связанных с техническим назначением, нужд, предусмотрев к ним обособленный вход, не затрагивающий интересы собственников иных помещений данного жилого дома, не имеется.

Таким образом, спорные помещения не имеют самостоятельного значения и относятся к общему имуществу собственников многоквартирного дома.

Согласно пункту 3 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» право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр).

Пункт 8 указанного Постановления предусматривает, что если собственник здания в соответствии со статьей 24 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ

принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости прекращается право собственности на здание в целом ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица, о чем делается соответствующая запись в реестре.

В таком случае право общей долевой собственности на общее имущество здания возникает с момента поступления хотя бы одного из помещений, находящихся в здании, в собственность иного лица.

Таким образом, право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.26, корп. 2 возникло в 1994 году, с момента регистрации права на первую квартиру в строении (жилом доме) и строение (жилой дом) перестало существовать как объект гражданских прав, а появились лишь помещения в данном строении (доме).

Учитывая изложенное, правовых оснований для признания за ООО «Русский ПЕН-центр» права собственности на спорные помещения не имеется.

Учитывая, что материалы и доказательства по делу судами при принятии решения и постановления были исследованы полно и всесторонне, но ими были неправильно применены нормы материального права – статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статья 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также положения Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 64 от 23.07.2009 года «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущества здания», то судебная коллегия в силу пункта 2 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации считает возможным, не передавая дело на новое рассмотрение, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований ООО «Русский ПЕН-центр» и об удовлетворении самостоятельных требований ТСЖ «Ленинградский проспект-26-2» о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д.26 корп. 2 на помещения подвала площадью 318,1 кв.м. (помещение VI, комнаты с 1 по 11) и помещения

подвала площадью 400,1 кв.м. (помещение IV, комнаты с 1 по 7, с 9 по 19).

Доводы кассационной жалобы ООО «Русский ПЕН-центр», 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.

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

#### ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 24 мая 2013 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21 августа 2013 года по делу № А40-1702/10 отменить.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Русский «ПЕН-центр» отказать.

Самостоятельные требования третьего лица - Товарищества собственников жилья «Ленинградский проспект-26-2» относительно предмета спора удовлетворить.

Признать право общей долевой собственности собственников помещений (квартир) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, дом 26, корпус 2, на находящиеся в названном доме помещения подвала площадью 318,1 кв.м. (помещение VI, комнаты 1-11) и площадью 400,1 кв. м. (помещение IV, комнаты 1-7, 9-19).

Председательствующий-судья

В.В. Кобылянский

Судьи:

С.Г. Нужнов

Е.А. Ананьина