



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва

03 марта 2014 года

Дело № А40-139397/12

Резолютивная часть постановления объявлена 24 февраля 2014 года

Полный текст постановления изготовлен 03 марта 2014 года

Федеральный арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Кобылянского В.В.,

судей Ананьиной Е.А., Петровой В.В.,

при участии в заседании:

от истца: Товарищества собственников жилья «Трубниковский,24» - Гизатуллин
Д.И. по дов. от 22.04.2013,

от ответчика: Департамента городского имущества города Москвы – Клоков Е.В.
по дов. от 27.12.2013,

от третьих лиц: Правительства Москвы – Клоков Е.В. по дов. от 27.12.2013,

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и кар-
тографии по Москве – неявка, извещено,

рассмотрев 24 февраля 2014 года в судебном заседании кассационную жалобу от-
ветчика – Департамента городского имущества города Москвы и третьего лица –

Правительства Москвы

на решение от 12 августа 2013 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Кофановой И.Н.,
и постановление от 27 ноября 2013 года
Девятого арбитражного апелляционного суда,
принятое судьями Левченко Н.И., Валиевым В.Р., Лаврецкой Н.В.,
по иску Товарищества собственников жилья «Трубниковский,24»
к Департаменту городского имущества города Москвы
о признании права общей долевой собственности на нежилые помещения, распо-
ложенные в подвале жилого дома,
третьи лица: Правительство Москвы, Управление Федеральной службы государст-
венной регистрации, кадастра и картографии по Москве,

УСТАНОВИЛ: Товарищество собственников жилья «Трубниковский,24»
(далее – истец, ТСЖ «Трубниковский,24») обратилось в Арбитражный суд города
Москвы к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – ответчик,
Департамент) с иском, с учетом принятых судом уточнений заявленных требований
в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федера-
ции,

- о признании за собственниками помещений в многоквартирном доме права
общей долевой собственности на нежилые помещения, расположенные в подвале
жилого дома по адресу: г. Москва, Трубниковский пер., д. 24, стр. 1, а именно: по-
мещение № I, в состав которого входят комнаты №№ 1, 2, 3, общей площадью 67,5
кв.м.; помещение № II, в состав которого входят комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
10, 11, 12, 13, общей площадью 152,9 кв.м.;

- признанию отсутствующим права собственности города Москвы на нежи-
лые помещения, расположенные в подвале жилого дома по адресу: г. Москва,
Трубниковский пер., д. 24, стр. 1, а именно: подвал, помещение I комнаты 1-6, по-
мещение II комнаты 1-6, 6а, 6б, 6в, 6г, 7-11 общей площадью 223,4 кв.м., зарегист-
рированные как нежилые помещения с кадастровым (или условным) номером объ-
екта 261227 соответственно записи о государственной регистрации № 77-77-
11/026/2006/-020 от 16.03.2006.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных
требований относительно предмета спора, привлечены Правительство Москвы,

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12 августа 2013 года заявленные требования удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 ноября 2013 года указанное решение отменено в части признания отсутствующим права собственности города Москвы на вышеназванные нежилые помещения и в удовлетворении данного требования отказано. В остальной части решение суда от 12 августа 2013 года оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Департамент городского имущества города Москвы и Правительство Москвы обратились в Федеральный арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просят решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменить в части признания за собственниками помещений в многоквартирном доме право общей долевой собственности на спорные нежилые помещения, и в указанной части направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, нарушение норм процессуального права, несоответствие выводов судов, изложенных в решении и постановлении, фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам.

В обоснование приведенных в кассационной жалобе доводов заявителя указывают, что право собственности города Москвы на спорные помещения зарегистрировано на законных основаниях, ответчиком в материалы дела были представлены доказательства, подтверждающие, что на момент приватизации первой квартиры в жилом доме (20.05.1992) спорные помещения были сформированы как самостоятельные, для целей, не связанных с обслуживанием жилого дома, с 2003 года были переданы собственником в хозяйственное ведение ГУП города Москвы «Дирекция единого заказчика района «Арбат», а с 2006 года по договору аренды, расторгнутому решением Арбитражного суда города Москвы от 14.01.2011 по делу № А40-125230/09-155-897, были предоставлены в аренду для использования под офис. В дальнейшем по договору субаренды от 01.04.2009 использовались под школу

танцев, что, по мнению ответчика, исключает техническое назначение спорных помещений и опровергает вывод судов о предполагаемом использовании арендатором ООО «ЖИЛСЕРВИС» данных помещений для целей управления многоквартирным домом и его технического обслуживания. Как указывает ответчик, судом апелляционной инстанции в нарушение статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отклонено ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы для определения коммуникаций, находящихся в спорных помещениях жилого дома, а также их обслуживания для более чем одного помещения жилого дома, в результате чего, судами необоснованно отклонены и не проверены доводы ответчика о том, что начиная с 1968 по настоящее время в указанном многоквартирном жилом доме спорные помещения были сформированы, учтены для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами.

В отзыве на кассационную жалобу истец против ее удовлетворения возражал, полагая, что обжалуемые судебные акты являются законными и обоснованным.

По мнению истца, доводы ответчика об изначальном самостоятельном назначении спорных помещений, их несоответствии техническому подвалу и законном использовании третьими лицами опровергаются представленными в материалы дела доказательствами, исключающими необходимость назначения для разрешения спора судебной экспертизы, указанные доводы всесторонне, полно и объективно были исследованы нижестоящими судами и получили должную оценку. Ответчиком в суде первой инстанции дополнительные доказательства не представлены, ходатайство о назначении экспертизы не заявлялось, в связи с чем, у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для удовлетворения ходатайства о ее назначении; 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 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»); требо-

вания истца не противоречат судебной практике по арбитражным делам со схожими обстоятельствами.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель Правительства и Департамента поддержал доводы и требования кассационной жалобы.

Явившийся в судебное заседание представитель истца поддержал доводы отзыва, возражал против доводов жалобы, указывая на законность и обоснованность обжалуемых судебных актов.

Третье лицо – Управление Росреестра по Москве отзыв на кассационную жалобу не представило, несмотря на надлежащее извещение о месте и времени рассмотрения кассационной жалобы, своего представителя в судебное заседание суда кассационной инстанции не направило, что, согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

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

Как усматривается из материалов дела и установлено судами, многоквартирный жилой дом по адресу: г. Москва, Трубниковский пер. д. 24, стр. 1 возведен в 1890 году по индивидуальному проекту. В подвале дома располагались дровяные склады и котельная, кладовые, прачечная, обслуживающие жилые помещения дома. При этом архитектура, предназначение и местоположение здания не подразумевали самостоятельного назначения подвала, что следует из ответа Мосгорархива.

По договору передачи от 20.05.1992 № 010907-0267 была приватизирована первая квартира в указанном доме (договор зарегистрирован 21.05.1992).

При этом согласно свидетельствам о государственной регистрации права от

16.03.2006 и от 27.11.2012, городу Москве на праве общей долевой собственности на общее имущество принадлежат нежилые помещения служебного назначения, общей площадью 223,4 кв.м., а именно: подвал, помещение I комнаты 1-6, помещение II комнаты 1-6, ба, бб, бв, бг, 7-11, а также помещение, назначение нежилое, этаж чердак, в общую площадь не входит 304,6 кв.м., о чем в ЕГРП 16.03.2006 сделана запись регистрации за № 77-77-11/026/2006-020.

Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома 24, стр. 1 по Трубниковскому пер. собственниками квартир в апреле 2004 года образовано ТСЖ «Трубниковский,24» (зарегистрировано 25.10.2004).

На основании Распоряжения Префекта ЦАО г. Москвы от 21.12.2007 № 7017-р и акта от 31.07.2008 вышеуказанный многоквартирный дом передан в управление ТСЖ «Трубниковский,24».

В связи с тем, что в ходе эксплуатации дома было выявлено, что на нежилое помещение I комнаты 1-6 и нежилое помещение II комнаты 1-6, ба, бб, бв, бг, 7-11 общей площадью 223,4 кв.м. зарегистрировано право собственности за городом Москвой, при этом нежилые подвальные помещения обладают признаками общей долевой собственности многоквартирного жилого дома, так как в них располагается инженерное оборудование, ТСЖ «Трубниковский,24» со ссылкой на пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 36, пункт 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации, разъяснения, содержащиеся в Постановлении 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», Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», обратился с настоящим иском в арбитражный суд. Полномочиями на обращение с настоящим иском ТСЖ было наделено решением собрания домовладельцев от 22.09.2012.

Удовлетворяя заявленные требования в части признания за собственниками помещений права общей долевой собственности на подвальные помещения, суды

обеих инстанций исходили из того, что в материалы дела не представлено доказательств формирования спорных подвальных помещений как самостоятельных объектов недвижимости с присвоением кадастровых номеров, а также использования в предусмотренном гражданским законодательством порядке на законных основаниях спорных помещений как самостоятельных объектов гражданских прав на момент приватизации первой квартиры в доме; факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица, сами по себе, не являются доказательствами права собственности или законного владения; спорные помещения подвала отвечают признакам отнесения их к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, являются нежилыми помещениями служебного назначения, расположенными в техническом подвале многоквартирного дома, предназначенными для обслуживания данного дома; материалами дела не подтверждено, что спорная часть подвала учитывалась отдельно и не находилась в составе всего подвала и всего многоквартирного дома на дату первой приватизации квартиры в доме в 1992 году и использовалась ответчиком, арендаторами ответчика либо иными лицами по самостоятельному назначению для нужд, не связанных с обслуживанием жилого дома.

При этом суд первой инстанции также указал, что с учетом существующей государственной регистрации права города Москвы на спорный объект недвижимости истцом правомерно заявлено требование о признании отсутствующим права собственности города Москвы на спорные нежилые помещения.

Отклоняя данный вывод и отменяя решение суда в части признания отсутствующим права собственности города Москвы на спорные нежилые помещения, расположенные в подвале жилого дома, общей площадью 223,4 кв.м., суд апелляционной инстанции исходил из того, что истцом избран ненадлежащий способ защиты в части оспаривания зарегистрированного права, которое может быть осуществлено только путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

Судебные акты в части отказа в удовлетворения требований ТСЖ о признании отсутствующим права собственности города Москвы на нежилые помещения

общей площадью 223,4 кв.м., истцом не обжалуются.

Выводы судов в части удовлетворения требований ТСЖ о признании за собственниками помещений в многоквартирном доме права общей долевой собственности на нежилые помещения, расположенные в подвале жилого дома общей площадью 67,5 кв.м. и 152,9 кв.м., кассационная коллегия находит правомерными и обоснованными, соответствующими фактическим обстоятельствам, имеющимся в деле доказательствам и действующему законодательству.

В соответствии с пунктом 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» регулирование отношений собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено статьями 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

В силу пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых по-

требностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

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

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

В соответствии с пунктами 1 и 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании,

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

Разъясняя смысл вышеназванных норм, Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 19.05.2009 № 489-О-О указал, что к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в доме и не имеющие самостоятельного назначе-

ния. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего, их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункте 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

В соответствии с пунктом 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

Судами установлено, что согласно представленным в материалы дела письму Департамента и выписке из протокола заседания Межведомственной окружной ко-

миссии по выявлению на территории ЦАО г. Москвы спорного имущества от 03.05.2012 № 10/12 (создана приказом руководителя Департамента от 23.05.2011 № 326-п) нежилое помещение № I комнаты №№ 1-3 площадью 67,5 кв.м. и нежилое помещение № II комнаты №№ 1-13 площадью 152,9 кв.м. в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Трубниковский пер., д. 24, стр.1, признаны обладающими признаками общей долевой собственности многоквартирного жилого дома, поскольку в указанных помещениях расположено инженерное оборудование.

Согласно представленному истцом в материалы дела ответу Мосгорархива (ЦХНТДМ) спорный многоквартирный жилой дом спроектирован и построен в 1890 году по индивидуальному проекту архитектора Стеженского Л.В.; в подвале дома располагались дровяные склады и котельная, кладовые, прачечная, обслуживающие жилые помещения. Архитектура, предназначение и местоположение здания не подразумевали самостоятельного значения подвала, что также подтверждается наличием до настоящего времени дымоходов в квартирах дома.

В соответствии с представленными поэтажными планами и экспликациями помещения подвала были подвергнуты несанкционированной перепланировке, в связи с чем, их площадь изменилась с 223,4 кв.м. на 220,4 кв.м.

Согласно представленным в дело акту осмотра нежилых помещений от 27.04.2012, экспликациям и поэтажным планам, предписаниям ГУ МЧС России по Москве от 29.12.2009, постановлениям Пресненского районного суда Москвы от 21.09.2009, от 15.01.2010 и от 30.03.2010 спорные нежилые помещения расположены в техническом подвале дома, в них находятся трубы, стояки отопления, запорная арматура, вентили и датчики, канализация, системы вентиляции, отопления, силового электроснабжения; отдельного входа и капитальных, противопожарных перегородок помещения не имеют, доступ в них возможен только через подъезд жилого дома; спорные нежилые помещения не имеют самостоятельного назначения, и их самостоятельное использование представляет опасность для функционирования дома и окружающих.

Согласно техническому отчету ООО «Стройнадзор» нежилые подвальные помещения не имеют самостоятельного доступа (входа и изолированных выходов); вход в помещения осуществляется через подъезд жилого дома; помещения связаны

с другими помещениями дома; высота потолков менее 2,5 метров; наружные и внутренние несущие стены подвала служат основанием (фундаментом) наружных и внутренних стен жилого дома; в подвале окна расположены ниже уровня поверхности земли (в приямок); в помещениях находятся механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование и жизнеобеспечивающие внутренние инженерные коммуникации, обслуживающие более одной квартиры; подвальные помещения самостоятельного назначения не имеют и являются техническими, предназначенными для эксплуатации инженерных коммуникаций и жизнеобеспечения жилого дома в целом, к которым необходим постоянный и беспрепятственный доступ для их эксплуатации и контроля.

С учетом вышеизложенного, суды пришли к правильному выводу о том, что спорные нежилые помещения не имеют самостоятельного назначения, являются техническими, соответственно, не могут являться самостоятельными объектами права.

Судами также правильно указано на то, что спорные помещения подвала отвечают признакам отнесения к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, установленным статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, содержащие аналогичные критерии отнесения помещений к общему имуществу многоквартирного дома.

Суды обоснованно установили, что из представленных в материалы дела доказательств не следует, что спорная часть подвала учитывалась отдельно и не находилась в составе всего подвала и всего многоквартирного дома на дату первой приватизации квартиры в доме в 1992 году, использовались ответчиком, арендаторами ответчика либо иными лицами, по самостоятельному назначению для нужд не связанных с обслуживанием жилого дома.

Согласно представленным в дело правоустанавливающим документам, а также свидетельствам о государственной регистрации права от 16.03.2006 и от 27.11.2012 спорные помещения общей площадью 223,4 кв.м. являются нежилыми

помещениями служебного назначения.

При таких обстоятельствах, суды пришли к правильному выводу о том, что помещения служебного назначения, расположенные в техническом подвале многоквартирного дома, предназначены для обслуживания указанного дома.

Из материалов дела также усматривается, что в 2004 году спорные помещения были переданы ООО «Жилсервис» по договору аренды от 25.05.2006 №01-00652/06, который впоследствии был расторгнут вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 14.01.2011 по делу № А40-125230/09 в связи с нарушением условий эксплуатации помещений и на основании вступивших в законную силу постановления Пресненского районного суда города Москвы от 21.09.2009 и решения Арбитражного суда города Москвы от 29.01.2010 по делу № А40-57537/09. При этом судами было установлено, что Департамент фактически был лишен возможности осуществлять свои права по контролю и распоряжению принадлежащим ему объектом недвижимости, обеспечению его сохранности и безопасности.

Доказательств, с достоверностью свидетельствующих о владении городом Москвой спорными помещениями, формировании их как самостоятельных объектов недвижимости с присвоением им кадастровых номеров, а также их использовании в предусмотренном гражданским законодательством порядке на законных основаниях, как самостоятельных объектов гражданских прав, в целях, не связанных с обслуживанием других помещений многоквартирного дома, на момент приватизации первой квартиры в доме, в материалы дела не представлено.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 36 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица, сами по себе, не являются доказательствами права собственности или законного владения.

Спорные помещения из владения собственников помещений дома не выбы-

вали, поскольку в помещениях подвала функционировало и функционирует общедомовое инженерное оборудование и коммуникации. Доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Судами установлено и подтверждено материалами дела, собственники жилых помещений дома фактически владеют спорными помещениями подвала, используют их в целях, связанных с обслуживанием дома и несут расходы по их содержанию и ремонту, о чем свидетельствуют представленные в дело справки, реестр договоров ТСЖ с поставщиками услуг, протоколы собраний собственников, сметы расходов, отчеты ТСЖ, письма Департамента.

Суды, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимной связи, пришли к правильному выводу о том, что поскольку право общей долевой собственности возникло в момент первой приватизации квартиры в данном доме (20.05.1992) на то имущество, которое реально существовало и использовалось в целях обслуживания других помещений в жилом доме, то есть в качестве общего имущества, город Москва не имел права выделять в натуре и распоряжаться частью общего имущества.

При таких обстоятельствах, кассационная коллегия приходит к выводу, что суды обеих инстанций правомерно удовлетворили заявленные требования ТСЖ, признав за собственниками помещений в многоквартирном доме права общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 67,5 кв.м. и 152,9 кв.м., расположенные в подвале дома.

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

Доводы заявителей кассационной жалобы фактически сводятся к повторе-

нию утверждений, которые были исследованы и правомерно отклонены арбитражными судами первой и апелляционной инстанций, соответственно, они не могут служить основанием для отмены обжалуемых судебных актов, поскольку не свидетельствуют о нарушении судами норм материального и процессуального права, а лишь указывают на несогласие с оценкой доказательств и направлены на переоценку исследованных судами доказательств и установленных обстоятельств, что в силу положений статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит в полномочия суда кассационной инстанции.

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

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

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

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 12 августа 2013 года в неизменной части и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 ноября 2013 года по делу № А40-139397/12 оставить без изменения, кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы и Правительства Москвы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

В.В. Кобылянский

Судьи:

Е.А. Ананьина

В.В. Петрова