ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№5-КГ19-15

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 19 марта 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Рыженкова А.М.,
судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Барминой Светланы Александровны, Барминой Анны Валентиновны, Руденко Татьяны Борисовны, Балтийской Наталии Валерьевны, Султановой Лилии Мухамадуллаевны, Кортунова Вадима Вадимовича, Семеновой Елены Владимировны, Обуховой Ирины Анатольевны к обществу с ограниченной ответственностью «Константа», обществу с ограниченной ответственностью «Стелла», Управлению делами Президента Российской Федерации, ФГАУ «Оздоровительный комплекс «Шереметьевский» о признании недействительными аукциона, договоров купли-продажи объекта недвижимости и применении последствий недействительности сделок, признании отсутствующим права собственности Российской Федерации и права оперативного управления ФГАУ «Оздоровительный комплекс «Шереметьевский», об истребовании из чужого незаконного владения объекта недвижимого имущества, о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на объект недвижимости, признании незаконными проведённых обществом с ограниченной ответственностью «Константа» в помещениях строительно-ремонтных работ и возложении обязанности привести помещения в соответствие с данными государственного кадастра недвижимости,

по кассационной жалобе представителя Барминой Светланы Александровны, Барминой Анны Валентиновны, Руденко Татьяны Борисовны, Балтийской Наталии Валерьевны, Султановой Лилии Мухамадуллаевны, Кортунова Вадима Вадимовича, Семеновой Елены Владимировны, Обуховой Ирины Анатольевны – Знаменского Евгения Николаевича на апелляционное

определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 июня 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., объяснения представителя Кортунова В.В., Руденко Т.Б., Обуховой И.А. по доверенности – адвоката Знаменского Е.Н., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя ООО «Константа» по доверенности Уханова Ф.В., возражавшего против доводов кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Бармина С.А., Бармина А.В., Руденко Т.Б., Балтийская Н.В., Султанова Л.М., Кортунов В.В., Семенова Е.В., Обухова И.А. обратились в суд с иском к ООО «Константа», ООО «Стелла» о признании договора купли-продажи недвижимости от 29 апреля 2013 г., заключённого между ООО «Стелла» и ООО «Константа» недействительным, применении последствий недействительности сделок в виде аннулирования записей о государственной регистрации права, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: [redacted], общей площадью 769,3 кв. м, признании незаконными проведённых ООО «Константа» в помещениях строительно-ремонтных работ и возложении обязанности привести помещения в соответствие с данными государственного кадастра недвижимости.

В обоснование иска истцы указали, что являются собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: [redacted]. В 2013 году помимо воли и в отсутствие согласия истцов ООО «Константа» зарегистрировало за собой право собственности на нежилые помещения общей площадью 769, 3 кв. м, расположенные в указанном многоквартирном жилом доме на 1 этаже: помещение I – комнаты 6, 7; помещение II – комнаты с 1 по 4; помещение III – комната 1; помещение IV – комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, 3, 4; помещение V– 67 – комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 12; помещение 67б – комнаты с 1 по 7; помещение 68 – комнаты с 1 по 5, 5а, 5б, с 6 по 12, 12а (свидетельство о государственной регистрации права от 17 мая 2013 г. № 77-77-11/146/2013-063), о чём истцам стало известно в 2016 году.

Истцы полагали, что ООО «Константа» незаконно зарегистрировало право собственности на данные помещения, которые являются общим имуществом собственников помещений в указанном многоквартирном жилом доме и принадлежат им на праве общей долевой собственности, поскольку предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, судом первой инстанции были привлечены Управление Росреестра по Москве, Департамент городского имущества г. Москвы, ГУП «ЭВАЖД», Управление делами Президента Российской Федерации, ФГАУ «ОК «Шереметьевский».

Решением Пресненского районного суда г. Москвы от 30 ноября 2016 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 февраля 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26 сентября 2017 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 февраля 2017 г. было отменено и дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суд апелляционной инстанции, придя к выводу о том, что судом первой инстанции разрешён вопрос о правах и об обязанностях лиц, не привлечённых к участию в деле, в соответствии с частью 5 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации перешёл к рассмотрению дела в суде апелляционной инстанции по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, и привлёк к участию в деле в качестве ответчиков ФГАУ «Оздоровительный комплекс «Шереметьевский» и Управление делами Президента Российской Федерации (т. 6, л.д. 192–193, 247).

Рассматривая дело по правилам производства в суде первой инстанции, судебная коллегия приняла к производству уточнённые исковые требования, предъявленные Барминой С.А., Барминой А.В., Руденко Т.Б., Балтийской Н.В., Султановой Л.М., Кортуновым В.В., Семеновой Е.В. и Обуховой И.А., в том числе к ФГАУ «ОК Шереметьевский» и Управлению делами Президента Российской Федерации, в которых истцы просили:

1. признать недействительным аукцион о продаже имущества ФГАУ «Оздоровительный комплекс «Шереметьевский», оформленный протоколом от 20 ноября 2012 г. № 2;

2. признать недействительным договор купли-продажи федерального имущества на аукционе № 10/2012, заключённый между ФГАУ «Оздоровительный комплекс «Шереметьевский» и ООО «Стелла», и применить последствия недействительности сделок;

3. признать отсутствующим право собственности Российской Федерации и право оперативного управления ФГАУ «Оздоровительный комплекс «Шереметьевский», Управления делами Президента Российской Федерации на объекты недвижимости по адресу: [redacted], помещения: этаж 1, помещение I - комнаты 6, 7; помещение II - комнаты с 1 по 4; помещение III - комната 1, помещение IV - комнаты I, 1а, 1б,

2, 2а, 3, 4; помещение V - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 11, 11а; помещение 58а - комнаты с 1 по 5; помещение 67 - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 12; помещение 67б - комнаты с 1 по 7; помещение 68 - комнаты с 1 по 5, 5а, 5б, с 6 по 12, 12а (свидетельство о государственной регистрации права от 17 мая 2013 г. № 77-77-11/146/2013-063);

4. признать недействительным договор купли-продажи недвижимости между ООО «Стелла» и ООО «Константа» от 29 апреля 2013 г. и применить последствия недействительности сделок в виде аннулирования записей о государственной регистрации права: погасить (аннулировать) записи регистрации, произведённые на основании данной сделки;

5. истребовать из чужого незаконного владения ООО «Константа» объект недвижимости общей площадью 769,3 кв. м: [redacted], помещения: этаж 1, помещение I - комнаты 6, 7; помещение II - комнаты с 1 по 4; помещение Ш - комната 1, помещение IV - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, 3, 4; помещение V - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 11, 11а; помещение 58а - комнаты с 1 по 5; помещение 67 - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 12; помещение 67б - комнаты с 1 по 7; помещение 68 - комнаты с 1 по 5, 5а, 5б, с 6 по 12, 12а (свидетельство о государственной регистрации права от 17 мая 2013 г. № 77-77-11/146/2013-063);

6. признать право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома по адресу: [redacted], на объект недвижимости общей площадью 769,3 кв. м по адресу: [redacted], помещения: этаж 1, помещение I - комнаты 6, 7; помещение II - комнаты с 1 по 4; помещение III - комната 1, помещение IV - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, 3, 4; помещение V - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 11, 11а; помещение 58а - комнаты с 1 по 5; помещение 67 - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б,4в, 5, 5а, с 6 по 12; помещение 67б - комнаты с 1 по 7; помещение 68 - комнаты с 1 по 5, 5а, 5б, с 6 по 12, 12а (свидетельство о государственной регистрации права от 17 мая 2013 г. № 77-77- 11/146/2013-063);

7. признать незаконными проведённые ООО «Константа» в указанных помещениях строительно-ремонтные работы и возложить обязанность привести помещения в соответствие с данными государственного кадастра недвижимости.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 июня 2018 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования Барминой С.А., Барминой А.В., Руденко Т.Б., Балтийской Н.В., Султановой Л.М., Кортунова В.В., Семеновой Е.В. и Обуховой И.А. удовлетворены частично:

– признано частично недействительным решение о продаже объекта недвижимости по адресу: [redacted], ФГАУ «Оздоровительный комплекс «Шереметьевский», оформленное протоколом № 2 от 20 ноября 2012 г., в части продажи помещений: комнаты 1

в помещении III, комнат 6 и 7 в помещении I, комнат 5 и 5а в помещении V-67 на этаже 1;

– признан недействительным договор купли-продажи федерального имущества на аукционе № 10/2012, заключённый между ФГАУ «Оздоровительный комплекс «Шереметьевский» и ООО «Стелла», в части продажи помещений: комнаты 1 в помещении III, комнат 6 и 7 в помещении I, комнат 5 и 5а в помещении V-67 на этаже 1 в доме по адресу: ;

– истребованы из чужого незаконного владения ООО «Константа» нежилые помещения по адресу: , а именно комната 1 в помещении III, комнаты 6 и 7 в помещении I, комнаты 5 и 5а в помещении V-67 на 1-м этаже.

– признано право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома по адресу: , стр. 1, на комнату 1 в помещении III, комнаты 6 и 7 в помещении I, комнаты 5 и 5а в помещении V-67 на 1-м этаже;

– признано отсутствующим право собственности Российской Федерации и право оперативного управления ФГАУ «ОК «Шереметьевский» на указанные выше помещения.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене апелляционного определения ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 февраля 2019 г. кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, извещены о времени и месте рассмотрения дела в порядке статьи 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Бармина С.А., Бармина А.В., Руденко Т.Б., Балтийская Н.В., Султанова Л.М., Кортунов В.В., Семенова Е.В. и Обухова И.А. являются собственниками жилых помещений, расположенных в жилом многоквартирном доме по адресу: [redacted].

Первая квартира, расположенная в жилом доме по адресу: [redacted] (в настоящее время [redacted], была приватизирована 23 октября 1992 г. (т. 1 л.д. 34).

В соответствии с решением исполнительного комитета Московского городского Совета народных депутатов от 12 июля 1982 г. № 2141 из жилищного фонда г. Москвы исключены свободные помещения жилых квартир 67, 67б и 68 в строении № 1 (1 этаж) и 54, 56 в строении № 6 по ул. [redacted], общей площадью 590 кв. м, как недостаточно пригодные для дальнейшего проживания граждан (квартиры расположены в полуподвале и имеют недостаточное естественное освещение). Указанные помещения переданы под служебные цели ХОЗУ (т. 3, л.д. 52).

Согласно протоколам заседания межведомственной комиссии при исполкоме Киевского райсовета от 29 августа 1988 г. № 152 и от 19 сентября 1991 г. № 153 списана площадь с учёта жилого фонда – свободные квартира 58а в стр. 1, квартиры 76, 76а, 55 в стр. 6, квартира 50 в стр. 3, квартиры 58, 77, 86, 87, 87 «а» в доме [redacted] по ул. [redacted] – в связи с недостаточным освещением и заглублением (т. 3, л.д. 48–51).

В соответствии с актом приёма-передачи от 17 августа 1994 г. Управление зданиями Минсотрудничества России передало в ведение Управления делами Президента Российской Федерации недвижимое имущество и материальные ценности, в том числе жилой дом по ул. [redacted] Приказом Управления делами Президента Российской Федерации от 7 сентября 1994 г. № 401 указанное имущество передано в полное хозяйственное ведение Производственно-технического объединения Управления делами Президента Российской Федерации (т. 3, л.д. 67–73).

На основании постановления Правительства Москвы от 25 октября 1994 г. № 968 улица [redacted] переименована в [redacted], что следует из справки Центрального ТБТИ от 4 декабря 2007 г. (т. 3, л.д. 85).

Приказом Управления делами Президента Российской Федерации от 25 октября 2007 г. № 368 утверждён перечень федерального недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении ФГУ «Управление по эксплуатации зданий» Управления делами Президента Российской Федерации, включая нежилые помещения в доме по адресу: [redacted], стр. 1 – 1 этаж, общей площадью 774,1 кв. м (т. 3, л.д. 61–66).

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 24 августа 2010 г. на помещения (согласно перечню) площадью 769,3 кв.м

зарегистрировано право собственности Российской Федерации на основании постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 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, города Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» и выписки из реестра Федерального имущества по состоянию на 1 января 2007 г. Управления делами Президента Российской Федерации (т. 2, л.д. 66).

Приказом Управления делами Президента Российской Федерации от 24 ноября 2011 г. № 637 помещение общей площадью 769,3 кв.м по адресу: [redacted], закреплено на праве оперативного управления за ФГАУ «Оздоровительный комплекс «Шереметьевский», свидетельство о государственной регистрации права от 6 июля 2012 г. № 77-АО 061219 (т. 2, л.д. 67, 69–72, 73, т. 3, л.д. 61–77).

Распоряжением Управления делами Президента Российской Федерации от 16 февраля 2012 г. № 13 дано согласие на реализацию ФГАУ «ОК «Шереметьевский» недвижимого имущества, закрепленного за данным учреждением приказом Управления делами Президента Российской Федерации от 24 ноября 2011 г. № 637.

По результатам аукциона от 20 ноября 2012 г. заключён договор купли-продажи федерального имущества на аукционе № 10/2012 от 26 ноября 2012 г., предметом купли-продажи по настоящему договору являлось, в том числе следующее имущество: помещения, назначение: нежилое, общая площадь 769,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I-комнаты 6,7; помещение II-комнаты с 1 по 4; помещение III-комната 1; помещение IV-комнаты 1,1а,1б,2,2а,3,4; помещение V-комнаты 1,2,2а, с 3 по 11,11а; помещение 58а-комнаты с 1 по 5; помещение 67 - комнаты 1,2,2а,3,4,4а,4б,4в,5,5а, с 6 по12; помещение 67 б - комнаты с 1 по 7; помещение 68-комнаты с 1 по 5, 5а,5б,с 6 по 12,12а, адрес (местонахождение) объекта: [redacted], кадастровый (или условный) номер: [redacted], являющееся объектом федеральной собственности (запись в ЕГРН от 28 мая 2008 г.) и закреплено на праве оперативного управления за ФГАУ «ОК «Шереметьевский» (запись в ЕГРН от 6 июля 2012 г.).

На основании договора купли-продажи федерального имущества на аукционе № 10/2012 от 26 ноября 2012 г. право собственности на указанное имущество перешло к ООО «Стелла» (т. 2, л.д. 79–85).

По договору купли-продажи недвижимости от 29 апреля 2013 г., заключённому между ООО «Стелла» (продавец) и ООО «Константа» (покупатель), покупатель приобрел помещение, общей площадью 769,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 6, 7; помещение II - комнаты с 1 по 4; помещение III - комната 1, помещение IV - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, 3, 4; помещение V - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 11, 11а; помещение 58а -

комнаты с 1 по 5; помещение 67 - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б,4в, 5, 5а, с 6 по 12; помещение 67б - комнаты с 1 по 7; помещение 68 - комнаты с 1 по 5, 5а, 5б, с 6 по 12, 12а, адрес объекта: .

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 17 мая 2013 г. №) помещение общей площадью 769,3 кв.м зарегистрировано на праве собственности за ООО «Константа» на основании договора купли-продажи недвижимости с ООО «Стелла» от 29 апреля 2013 г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 мая 2013 г. сделана запись регистрации № (т. 4, л.д. 308–316).

Рассматривая дело по правилам производства в суде первой инстанции и удовлетворяя частично заявленные требования, руководствуясь статьёй 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, с учётом результатов проведённой экспертизы и фактического использования помещений суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что помещение III комната 1, помещение I комнаты 6 и 7, комнаты 5 и 5а в помещении 67 являются техническими и не могут использоваться самостоятельно, поскольку предназначены для обслуживания более одного помещения в доме, являются общедомовым имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

Отказывая в удовлетворении исковых требований в отношении других помещений, суд апелляционной инстанции исходил из того, что они могут использоваться самостоятельно и не являются общедомовым имуществом, предназначенным для обслуживания более одного помещения в доме. Несмотря на то, что через эти помещения по заключению экспертов проходят предназначенные для обслуживания всего многоквартирного дома магистральные и разводящие трубопроводы водоотведения и отопления, системы канализации, то аналогичные инженерные системы проходят во всех квартирах дома. Сам по себе факт наличия в помещениях трубопроводов не делает их общедомовым имуществом.

Поскольку ФГАУ «ОК «Шереметьевский» не мог являться единоличным собственником комнаты 1 в помещении III, комнат 6 и 7 в помещении I , комнат 5 и 5а в помещении 67, принадлежащих в силу закона собственникам помещений в доме на праве общей долевой собственности, и не мог отчуждать их без согласия собственников других помещений в доме, суд апелляционной инстанции признал договор купли-продажи федерального имущества на аукционе от 28 ноября 2012 г. № 10/2012 ничтожным в части отчуждения этих помещений. Оснований для признания оспариваемого договора полностью недействительным судебная коллегия не усмотрела, указав, что сделка могла быть совершена и без включения в нее недействительной части, то есть комнаты 1 в помещении III, комнат 6 и 7 в помещении I , комнат 5 и 5а в помещении 67.

Рассматривая заявление ООО «Константа» и ФГАУ «ОК «Шереметьевский» о пропуске истцами срока исковой давности по

заявленным требованиям, судебная коллегия указала на то, что помещения, признанные общим имуществом собственников многоквартирного дома, не выбывали из их владения, однако доступ к ним был ограничен, в с вязи с чем на заявленные требования срок исковой давности не распространяется. При этом суд апелляционной инстанции отметил, что в отношении всех остальных помещений, к которым доступа у собственников не имелось еще в период нахождения помещения в собственности ООО «Стелла», то есть как минимум с 28 ноября 2012 г., срок исковой давности пропущен, поскольку иск заявлен в феврале 2016 года, то есть с пропуском трехлетнего срока.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции основаны на неправильном толковании и применении норм материального и процессуального права, регулирующих спорные правоотношения.

Согласно пункту 1 приложения № 3 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 3020-I «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» жилой и нежилой фонд, находящийся в ведении соответствующих Советов народных депутатов, отнесён к муниципальной собственности.

Однако с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности.

Поэтому правовой режим спорных 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.

Как установлено судом, первая квартира в жилом доме, расположенном по адресу: [redacted], была приватизирована 23 октября 1992 г. С указанного момента в соответствии с положениями Закона РСФСР от 4 июля 1991 г. № 1541- I «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» жилой дом утратил статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной либо государственной собственности, и возникло право общей долевой собственности на общее имущество в данном доме.

Согласно статье 289 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

По смыслу положений статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено только имущество, отвечающее закреплённым в этих законоположениях юридическим признакам: во-первых, это нежилые помещения, которые не являются частями квартир и которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме (речь идёт, в частности, о таких помещениях, как лестничные площадки, лифты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование); во-вторых, это крыши и ограждающие конструкции; в-третьих, это находящееся в данном доме оборудование – механическое, электрическое, санитарно-техническое, расположенное как за пределами, так и внутри помещений.

Апелляционное определение должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права. Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Между тем при принятии судом апелляционной инстанции обжалуемого судебного постановления указанные выше требования закона соблюдены не были.

В соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

По данному делу одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств с учётом подлежащих применению норм материального права являлось выяснение вопроса о статусе помещений, входящих в состав объекта купли-продажи, (использовании их в качестве общего имущества или о наличии у них самостоятельного функционального назначения), а также вопросов о том, кем и как использовались эти помещения на момент приватизации первой квартиры в жилом доме,

находилось ли в них и находится ли в настоящее время оборудование, предназначенное для обслуживания нужд многоквартирного дома, а если находится, то в каких именно помещениях, включена ли в общую площадь нежилых помещений, право собственности на которые зарегистрировано за ООО «Константа», площадь коридоров, отображённых на поэтажном плане здания (т. 4, л.д. 306).

Однако указанные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд апелляционной инстанции фактически оставил без исследования и правовой оценки, ограничившись лишь формальным указанием о самостоятельном назначении спорных помещений со ссылкой на заключение судебной строительно-технической экспертизы, не установив и не указав в судебном постановлении назначение каждого помещения.

Кроме того, суд апелляционной инстанции в нарушение требований статей 67, 198 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не привёл в апелляционном определении мотивы, по которым он пришёл к своим выводам об отнесении помещений коридоров (комнаты 2 и 3 помещения IV, комнаты 4 и 5 помещения 58а), соединяющих лестничные клетки и относящихся к общему имуществу многоквартирного дома в силу закона (статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации), к помещениям, имеющим самостоятельное назначение. Также в судебном постановлении не установлено назначение комнат помещения 58а, которые были указаны истцами в уточнённом исковом заявлении (т. 6, л.д.211–228), принятом к производству суда.

Как видно из материалов дела, согласно выводам экспертов Российского экспертного фонда «ТЕХЭКО» установлено отсутствие в материалах дела данных, позволяющих достоверно и с высокой точностью установить, являлись ли помещения, входящие в состав объекта недвижимости общей площадью 769,3 кв.м, расположенные в многоквартирном жилом доме по адресу: [redacted], техническими, требующими постоянного открытого доступа к инженерному оборудованию для его эксплуатации и контроля по состоянию на 1992 год.

На момент проведения судебной экспертизы экспертами установлено, что в настоящее время помещения: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4; помещение IV- комнаты 1, 1а, 16, 2, 2а, 3, 4; помещение V-67 - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 46, 4в, 5, 5а, с 6 по 12; помещение 67б - комнаты с 1 по 7; помещение 68 - комнаты с 1 по 5, 5а, 5б, с 6 по 12, 12а, расположенные в многоквартирном жилом доме по адресу: [redacted] не являются техническими, требующими постоянного открытого доступа к инженерному оборудованию для его эксплуатации и контроля и могут быть предназначены для самостоятельного использования при условии обеспечения доступа на время проведения профилактических работ, текущего и/или аварийного ремонта инженерных систем и оборудования, расположенных в данных помещениях.

В помещениях: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 4; помещение IV-комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, 4; помещение V-67 – комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 12; помещение 67б – комнаты с 1 по 7; помещение 68 – комнаты с 1 по 5а, 5б, с 6 по 12, 12а – проходят магистральные и разводящие трубопроводы водоснабжения и отопления, системы канализации, предназначенные для обслуживания всего многоквартирного дома. При этом эксплуатация инженерных систем и оборудования, расположенных в данных помещениях, возможна при условии обеспечения доступа в данные помещения на время проведения профилактических работ, текущего и/или аварийного ремонта инженерных систем и оборудования (т. 6, л.д. 74–118).

В силу части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 названного кодекса.

В пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не является исключительным средством доказывания и должно оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении. При этом суду следует указывать, на чём основаны выводы эксперта, приняты ли им во внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ.

Так, относя помещения первого этажа, входящие в состав объекта недвижимости общей площадью 769,3 кв.м, кроме комнаты 1 в помещении III, комнат 6 и 7 в помещении I, комнат 5 и 5а в помещении V-67, к помещениям, которые могут использоваться самостоятельно и которые не являются общедомовым имуществом, предназначенным для обслуживания более одного помещения в доме, суд апелляционной инстанции исходил из того, что сам по себе факт наличия в помещениях трубопроводов не делает их общедомовым имуществом, поскольку аналогичные инженерные системы проходят во всех квартирах дома и доступ к этим помещениям требуется только при возникновении аварийных ситуаций, а не для текущего обслуживания либо для осмотра.

Однако из экспертного заключения в противоречие его выводам о том, что аналогичные коммуникации проходят во всех квартирах дома, не усматривается, что обследовались общедомовые коммуникации во всём доме (внутриквартирные, общедомовые, их расположение, характеристики, соотношение с коммуникациями на первом этаже и т.д.)

В соответствии с частью 3 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

С учётом приведённых норм права заключение эксперта должно оцениваться не произвольно, а в совокупности и во взаимной связи с другими доказательствами в системе действующих положений закона.

Как разъяснено в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2013 г. № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», при исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Между тем эксперты не дали ответы на поставленные судом вопросы по каждому исследуемому помещению (его составной части) отдельно, в исследовательской части экспертизы отсутствует описание каждого отдельно взятого помещения (его составных частей), в том числе детальное отражение информации относительно расположенных в этих помещениях объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры дома, а также относительно функционального назначения каждого помещения в зависимости от их фактического расположения в доме и иных индивидуальных характеристик, в том числе наличия запорных устройств на трубопроводах и их назначения.

Кроме того, в экспертном заключении (исследовательская часть) при исследовании юридически значимого для разрешения дела вопроса о назначении спорных помещений по состоянию на 1992 год экспертами установлено отсутствие в материалах дела данных, позволяющих достоверно и с точностью установить обстоятельства по данному вопросу, в то время как в силу своих прав и обязанностей, предусмотренных положениями статьи 85 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, эксперт был вправе обратиться в суд с ходатайством о предоставлении дополнительных материалов и документов для исследования (пункт 3), таких, например, как паспорта объектов, технические условия, схемы, акты ввода в эксплуатацию, замены, ремонта оборудования и прочие, которые следовало суду запросить, в том числе в БТИ, у организаций, предоставляющих соответствующие коммунальные услуги, и у контролирующих их деятельность органов, а не только у ответчика по делу – ООО «Константа». При этом исследовать такую документацию необходимо в отношении всего дома.

Таким образом, при рассмотрении спора суд апелляционной инстанции допустил нарушение норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе и правила исследования и оценки доказательств.

Разрешение названных выше вопросов обусловливает и возможность применения к спорным правоотношениям срока исковой давности, к выводу о пропуске которого в отношении части помещений преждевременно пришел суд апелляционной инстанции.

Вместе с тем право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме в силу

закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Если такое общее имущество находится в фактическом владении собственников помещений в многоквартирном доме (например, собственники помещений в многоквартирном доме имеют доступ к общим лестницам, коридорам, холлам и используют их), однако право собственности на такое имущество зарегистрировано в реестре за каким-либо одним лицом, собственники помещений в данном многоквартирном доме вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на данное имущество. Такие требования аналогичны предусмотренному статьёй 304 Гражданского кодекса Российской Федерации требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения, а следовательно, в силу статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность на данные требования не распространяется.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 июня 2018 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело - направлению на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Московского городского суда.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 июня 2018 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Московского городского суда.

Председательствующий

Судьи

