

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС15-12661

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22.12.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобы (заявления) открытого акционерного общества «Актив», индивидуального предпринимателя Донченко Зинаиды Степановны и индивидуального предпринимателя Маяковой Натальи Леонидовны на решение Арбитражного суда Курской области от 19.09.2014 (судья Хмелевский С.И.), постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2014 (судьи Сухова И.Б., Поротиков А.И., Ушакова И.В.) и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 24.06.2015 (судьи Леонова Н.В., Сорокина И.В., Гриднев А.И.) по делу № А35-4259/2013,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Молния» (далее – общество «Молния»), общество с ограниченной ответственностью «Омфал» (далее – общество «Омфал») и Комитет по управлению муниципальным имуществом города обратились в Арбитражный суд Курской области с иском заявлением к открытому акционерному обществу «Актив» (далее – общество Актив), индивидуальному предпринимателю Донченко Зинаиде Степановне (предприниматель Донченко З.С.) и индивидуальному предпринимателю Маяковой Наталье Леонидовне (далее – предприниматель Маякова Н.Л.) с требованиями:

1. Признать местами общего пользования и право общей долевой собственности на общее имущество в здании литер А расположенном по адресу: г. Курск, ул. К. Маркса, д. 17, за обществами «Молния», «Омфал» и муниципальным образованием «Город Курск»:

- на помещения N 2 площадью 26,9, кв. м, N 3 площадью 2,2 кв. м, N 4 площадью 2,6 кв. м, N 5 площадью 2,6 кв. м, помещение N 6 площадью 16,9, N 6а площадью 6 кв. м, N 7 площадью 5,9 кв. м, N 8 площадью 103 кв. м, N 37 площадью 124,9 кв. м; N 38 площадью 12,9 кв. м, N 40 площадью 4,6 кв. м, N 41 площадью 5,7 кв. м, N 41а площадью 2,3 кв. м, N 42 площадью 6,1 кв. м; N 42а площадью 1,1 кв. м, N 42б площадью 1,1 кв. м, N 42в площадью 1,1 кв. м, N 43 площадью 10,2 кв. м; N 43а площадью 3.3 кв. м; N 43б площадью 1,2 кв. м; N 44 площадью 12,4 кв. м; N 45 площадью 4,6 кв. м; N 46 площадью 4,3 кв. м; N 48 площадью 6,2 кв. м; N 49 площадью 6,6 кв. м; N 50 площадью 5,1 кв. м; N 51 площадью 22,9 кв. м, N 56 площадью 7 кв. м, N 58 площадью 20,6 кв. м N 62 площадью 6,2 кв. м; N 63 площадью 1,4 кв. м; N 64 площадью 35, 2 кв. м - на первом этаже указанного здания;

- на помещения N 4 площадью 17,2 кв. м; N 6 площадью 6,1 кв. м; N 10 площадью 20,8 кв. м; N 11 площадью 13,4 кв. м, N 11а площадью 8,6 кв. м, N 17 площадью 16,9 кв. м N 18 площадью 9,3 кв. м; N 19а площадью 4,2 кв. м; N 19б площадью 1,5 кв. м; N 21а площадью 24 кв. м; N 24 площадью 6,5 кв. м; N 25 площадью 37,2 кв. м, N 27 площадью 30,7 кв. м; N 32 площадью 48,2 кв. м; N 33 площадью 125,9 кв. м - на втором этаже.

- на помещения N 5 площадью 17,4 кв. м; N 6 площадью 96,4 кв. м; N 12 площадью 21,6 кв. м, N 12а площадью 2,5 кв. м; N 16 площадью 2,9 кв. м, N 17 площадью 3,4 кв. м, N 18 площадью 12,6 кв. м, N 19 площадью 16,8 кв. м, N 21 площадью 86,8 кв. м; N 22 площадью 7,4 кв. м, N 26 площадью 17,3 кв. м N 29 площадью 45,4 кв. м; - на третьем этаже.

- на помещения N 4 площадью 17, 1 кв. м; N 15 площадью 16,5 кв. м; N 27 площадью 103,2 кв. м; N 43 площадью 2,5 кв. м; N 41 площадью 4,4 кв. м; N 40 площадью 1,9 кв. м; N 42 площадью 3,2 кв. м; N 44 площадью 1,2 кв. м; N 45 площадью 1,2 кв. м; N 46 площадью 2,5 кв. м - на четвертом этаже.

- на помещения N 20 площадью 161 кв. м; N 12 площадью 17,1 кв. м; N 18 площадью 17,1 кв. м; N 33 площадью 6,1 кв. м - на пятом этаже.

- на помещение технического этажа площадью 218, 4 кв. м

- признать право общей долевой собственности на крышу здания, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, на электропиток, на внутренние инженерные сети, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в здании.

2. Признать отсутствующим право собственности предпринимателя Маяковой Н.Л.:

- на помещения N 2 площадью 26,9, кв. м, N 3 площадью 2,2 кв. м, N 4 площадью 2,6 кв. м, N 5 площадью 2,6 кв. м, помещение N 6 площадью 16,9, N 6а площадью 6 кв. м, N 7 площадью 5,9 кв. м, N 8 площадью 103 кв. м, N 37 площадью 124,9 кв. м; N 38 площадью 12,9 кв. м, N 40 площадью 4,6 кв. м, N 41 площадью 5,7 кв. м, N 41а площадью 2,3 кв. м, N 42 площадью 6,1 кв. м; N 42а площадью 1,1 кв. м, N 42б площадью 1,1 кв. м, N 42в площадью 1,1 кв. м, N 43 площадью 10,2 кв. м; 43а площадью 3.3 кв. м; N 43б площадью 1,2 кв. м; N 44 площадью 12,4 кв. м; N 45 площадью 4,6 кв. м; N 46 площадью 4,3 кв. м; N 48

площадью 6,2 кв. м; N 49 площадью 6,6 кв. м; N 50 площадью 5,1 кв. м; N 51 площадью 22,9 кв. м, N 56 площадью 7 кв. м, N 58 площадью 20,6 кв. м N 62 площадью 6,2 кв. м; N 63 площадью 1,4 кв. м; N 64 площадью 35, 2 кв. м; на первом этаже указанного здания;

- на помещения N 4 площадью 17,2 кв. м; N 6 площадью 6,1 кв. м; N 10 площадью 20,8 кв. м; N 11 площадью 13,4 кв. м, N 11а площадью 8,6 кв. м, N 17 площадью 16,9 кв. м; N 18 площадью 9,3 кв. м; N 19а площадью 4,2 кв. м; N 19б площадью 1,5 кв. м; N 21а площадью 24 кв. м; N 24 площадью 6,5 кв. м; N 25 площадью 37,2 кв. м, N 27 площадью 30,7 кв. м; N 32 площадью 48,2 кв. м; N 33 площадью 125,9 кв. м - на втором этаже.

- на помещения N 5 площадью 17,4 кв. м; N 6 площадью 96,4 кв. м; N 12 площадью 21,6 кв. м, N 12а площадью 2,5 кв. м; N 16 площадью 2,9 кв. м, N 17 площадью 3,4 кв. м, N 18 площадью 12,6 кв. м, N 19 площадью 16,8 кв. м, N 21 площадью 86,8 кв. м; N 22 площадью 7,4 кв. м, N 26 площадью 17,3 кв. м N 29 площадью 45,4 кв. м; - на третьем этаже.

3. Признать отсутствующим право собственности предпринимателя Донченко З.С. на следующие помещения:

- на помещения N 4 площадью 17, 1 кв. м; N 15 площадью 16,5 кв. м; N 27 площадью 103,2 кв. м; N 43 площадью 2,5 кв. м; N 41 площадью 4,4 кв. м; N 40 площадью 1,9 кв. м; N 42 площадью 3,2 кв. м; N 44 площадью 1,2 кв. м; N 45 площадью 1,2 кв. м; N 46 площадью 2,5 кв. м - на четвертом этаже.

- на помещения N 20 площадью 161 кв. м; N 12 площадью 17,1 кв. м; N 18 площадью 17,1 кв. м; N 33 площадью 6,1 кв. м - на пятом этаже (свидетельство о государственной регистрации права от 18 мая 2005 г. серия 46-АВ N 317133, регистрационная запись 46-29-39/2003-368).

4. Признать отсутствующим право собственности общества «Актив» на технический этаж площадью 218,4 кв. м (свидетельство о государственной регистрации права от 11 ноября 2003 г. серия 46-АВ N 179336, регистрационная запись 46-29-30/2003-216).

5. Обязать предпринимателя Донченко З.С. и общество «Актив» не чинить препятствий в пользовании помещениями общего пользования и коммунальными системами нежилого здания Дома быта по ул. К.Маркса, д. 17 г. Курска.

Определением Арбитражного суда Курской области от 15.09.2014 исковое заявление в части требований о признании права общей долевой собственности общества «Молния» на общее имущество в здании литер А расположенном по адресу: г. Курск, ул. К. Маркса, д. 17 на помещение технического этажа площадью 218,4 кв. м и признании права общей долевой собственности на крышу здания, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, на электрощиток, на внутренние инженерные сети, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в здании, оставлено без рассмотрения. Как было установлено, в арбитражном суде имеется дело по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям (№ А35-13030/2011).

Решением Арбитражного суда Курской области от 19.09.2014, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 24.06.2015, исковые требования удовлетворены частично. Признаны местами общего пользования и право общей долевой собственности на общее имущество в здании литер А расположенном по адресу: г. Курск, ул. К. Маркса, д. 17, за обществами «Молния», «Омфал» и муниципальным образованием «Город Курск»:

- на помещения N 2 площадью 26,9 кв. м, N 3 площадью 2,2 кв. м, N 4 площадью 2,6 кв. м, N 5 площадью 2,6 кв. м, помещение N 6 площадью 16,9, N 6а площадью 6 кв. м, N 7 площадью 5,9 кв. м, N 8 площадью 103 кв. м, N 37 площадью 124,9 кв. м; N 38 площадью 12,9 кв. м, N 40 площадью 4,6 кв. м, N 41 площадью 5,7 кв. м, N 41а площадью 2,3 кв. м, N 42 площадью 6,1 кв. м; N 42а площадью 1,1 кв. м, N 42б площадью 1,1 кв. м, N 42в площадью 1,1 кв. м, N 43 площадью 10,2 кв. м; N 43а площадью 3,3 кв. м; N 43б площадью 1,2 кв. м; N 44 площадью 12,4 кв. м; N 45 площадью 4,6 кв. м; N 46 площадью 4,3 кв. м; N 48 площадью 6,2 кв. м; N 49 площадью 6,6 кв. м; N 50 площадью 5,1 кв. м; N 51 площадью 22,9 кв. м, N 56 площадью 7 кв. м, N 58 площадью 20,6 кв. м N 62 площадью 6,2 кв. м; N 63 площадью 1,4 кв. м на первом этаже указанного здания;

- на помещения N 4 площадью 17,2 кв. м; N 10 площадью 20,8 кв. м; N 11 площадью 13,4 кв. м, N 11а площадью 8,6 кв. м, N 17 площадью 16,9 кв. м N 18 площадью 9,3 кв. м; N 19а площадью 4,2 кв. м; N 19б площадью 1,5 кв. м; N 21а площадью 24 кв. м; N 24 площадью 6,5 кв. м; N 25 площадью 37,2 кв. м, N 27 площадью 30,7 кв. м; N 32 площадью 48,2 кв. м; N 33 площадью 125,9 кв. м - на втором этаже.

- на помещения N 5 площадью 17,4 кв. м; N 6 площадью 96,4 кв. м; N 12 площадью 21,6 кв. м, N 12а площадью 2,5 кв. м; N 16 площадью 2,9 кв. м, N 17 площадью 3,4 кв. м, N 18 площадью 12,6 кв. м, N 19 площадью 16,8 кв. м, N 21 площадью 86,8 кв. м; N 22 площадью 7,4 кв. м, N 26 площадью 17,3 кв. м N 29 площадью 45,4 кв. м; - на третьем этаже.

- на помещения N 4 площадью 17, 1 кв. м; N 15 площадью 16,5 кв. м; N 27 площадью 103,2 кв. м; N 43 площадью 2,5 кв. м; N 41 площадью 4,4 кв. м; N 40 площадью 1,9 кв. м; N 42 площадью 3,2 кв. м; N 44 площадью 1,2 кв. м; N 45 площадью 1,2 кв. м; N 46 площадью 2,5 кв. м - на четвертом этаже.

- на помещения N 20 площадью 161 кв. м; N 12 площадью 17,1 кв. м; N 18 площадью 17,1 кв. м; N 33 площадью 6,1 кв. м - на пятом этаже.

Признаны местами общего пользования и право общей долевой собственности на общее имущество в здании литер А расположенном по адресу: г. Курск, ул. К. Маркса, д. 17, за обществом «Омфал» и муниципальным образованием «Город Курск»:

- на помещение технического этажа площадью 218, 4 кв. м

- признано право общей долевой собственности на крышу здания, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, на электропиток, на внутренние инженерные сети, механическое, электрическое и

иное оборудование, находящееся внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в здании.

Судом признано отсутствующим право собственности предпринимателя Маяковой Н.Л.:

- на помещения N 2 площадью 26,9 кв. м, N 3 площадью 2,2 кв. м, N 4 площадью 2,6 кв. м, N 5 площадью 2,6 кв. м, помещение N 6 площадью 16,9, N 6а площадью 6 кв. м, N 7 площадью 5,9 кв. м, N 8 площадью 103 кв. м, N 37 площадью 124,9 кв. м; N 38 площадью 12,9 кв. м, N 40 площадью 4,6 кв. м, N 41 площадью 5,7 кв. м, N 41а площадью 2,3 кв. м, N 42 площадью 6,1 кв. м; N 42а площадью 1,1 кв. м, N 42б площадью 1,1 кв. м, N 42в площадью 1,1 кв. м, N 43 площадью 10,2 кв. м; 43а площадью 3.3 кв. м; N 43б площадью 1,2 кв. м; N 44 площадью 12,4 кв. м; N 45 площадью 4,6 кв. м; N 46 площадью 4,3 кв. м; N 48 площадью 6,2 кв. м; N 49 площадью 6,6 кв. м; N 50 площадью 5,1 кв. м; N 51 площадью 22,9 кв. м, N 56 площадью 7 кв. м, N 58 площадью 20,6 кв. м N 62 площадью 6,2 кв. м; N 63 площадью 1,4 кв. м; на первом этаже указанного здания;

- на помещения N 4 площадью 17,2 кв. м; N 10 площадью 20,8 кв. м; N 11 площадью 13,4 кв. м, N 11а площадью 8,6 кв. м, N 17 площадью 16,9 кв. м; N 18 площадью 9,3 кв. м; N 19а площадью 4,2 кв. м; N 19б площадью 1,5 кв. м; N 21а площадью 24 кв. м; N 24 площадью 6,5 кв. м; N 25 площадью 37,2 кв. м, N 27 площадью 30,7 кв. м; N 32 площадью 48,2 кв. м; N 33 площадью 125,9 кв. м - на втором этаже.

- на помещения N 5 площадью 17,4 кв. м; N 6 площадью 96,4 кв. м; N 12 площадью 21,6 кв. м, N 12а площадью 2,5 кв. м; N 16 площадью 2,9 кв. м, N 17 площадью 3,4 кв. м, N 18 площадью 12,6 кв. м, N 19 площадью 16,8 кв. м, N 21 площадью 86,8 кв. м; N 22 площадью 7,4 кв. м, N 26 площадью 17,3 кв. м N 29 площадью 45,4 кв. м; - на третьем этаже.

Признано отсутствующим право собственности предпринимателя Донченко З.С. на следующие помещения:

- на помещения N 4 площадью 17, 1 кв. м; N 15 площадью 16,5 кв. м; N 27 площадью 103,2 кв. м; N 43 площадью 2,5 кв. м; N 41 площадью 4,4 кв. м; N 40 площадью 1,9 кв. м; N 42 площадью 3,2 кв. м; N 44 площадью 1,2 кв. м; N 45 площадью 1,2 кв. м; N 46 площадью 2,5 кв. м - на четвертом этаже.

- на помещения N 20 площадью 161 кв. м; N 12 площадью 17,1 кв. м; N 18 площадью 17,1 кв. м; N 33 площадью 6,1 кв. м - на пятом этаже (свидетельство о государственной регистрации права от 18 мая 2005 г. серия 46-АВ N 317133, регистрационная запись 46-29-39/2003-368).

Признано отсутствующим право собственности общества «Актив»:

- на технический этаж площадью 218,4 кв. м (свидетельство о государственной регистрации права от 11 ноября 2003 г. серия 46-АВ N 179336, регистрационная запись 46-29-30/2003-216).

Суд обязал предпринимателя Донченко З.С. и открытое акционерное общество «Актив» не чинить препятствий в пользовании помещениями общего пользования NN 2, 51 на первом этаже и коммунальными системами нежилого здания Дома быта по ул. К.Маркса, д. 17 г. Курска.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят состоявшиеся по делу судебные акты отменить в части удовлетворения требований и полностью отказать в удовлетворении иска. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального права.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы заявителей по материалам истребованного дела, суд не усматривает оснований для передачи кассационных жалоб для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как установлено судами, приватизация муниципального предприятия «Актив», владевшего спорным зданием, была произведена в 1993 году, на основании распоряжения Главы администрации г.Курска №1034-р от 07.06.1993 Согласно плану приватизации МП «Актив» г. Курска, утвержденного Комитетом по управлению имуществом г.Курска от 27.05.1993, домовладение по ул.К.Маркса, 17, литер А с имуществом, расположенное на земельном участке площадью 3150 кв.м., общепользуемой площадью 5803 кв.м., включая технический этаж, было приобретено в собственность обществом «Актив».

Полагая, что в составе имущества, принадлежащего на праве собственности ответчикам – обществу «Актив», предпринимателю Донченко З.С. и предпринимателю Маяковой Н.Л. имеется общее имущество здания, принадлежащее всем сосособственникам в силу закона, истцы обратились в арбитражный суд с указанными требованиями.

Абзацем 2 пункта 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 (далее – Гражданский кодекс), статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс).

На основании пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса и пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса 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, за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В целях разъяснения смысла вышеназванных правовых норм, в своем определении от 19.05.2009 № 489-О-О Конституционный Суд Российской Федерации указал, что к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, не имеющие самостоятельного назначения. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса.

В соответствии с пунктом 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.

При исследовании вопрос о том, имеют ли спорные помещения самостоятельное значение, а также для каких целей предназначались первоначально помещения, и как они в связи с этим использовались, суды исходит из положений «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила).

Согласно подпункту «а» пункта 2 Правил, 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 доме, то есть помещения общего пользования.

По смыслу названных норм, 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 определения назначения данного помещения - возможности использования его в самостоятельных целях или только по вспомогательному назначению.

В пункте 2 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» указано, что при рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие

несущие и несущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с пунктом 9 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» в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество.

Суды рассматривают это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса).

Если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 Гражданского кодекса), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности.

Согласно статье 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с абзацем четвертым пункта 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные

доказательства, в том числе представленную техническую документацию на спорное здание, и руководствуясь положениями действующего законодательства, с учетом предмета и оснований заявленных требований, регулируемыми спорные отношения, суды, удовлетворили заявленные требования в оспариваемой части, поскольку исходили из того, что спорные помещения, находящиеся в собственности ответчиков, предназначались для обслуживания как помещений, занимаемых истцами, так и помещений занимаемых ответчиками, в связи с чем пришли к выводу, что по своему назначению спорные помещения являются общим имуществом собственников здания и местами общего пользования.

С соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации судами признано право общей долевой собственности на крышу здания, на электрощиток, на внутренние инженерные сети механическое, электрическое и иное оборудование, находящиеся внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в здании.

Судами правомерно указано, что иск о признании зарегистрированного права собственности ответчиков отсутствующим заявлен истцами с целью изменения данных, содержащихся в системе учета прав на недвижимое имущество, приведение их в соответствие с фактическими обстоятельствами, с которыми закон связывает прекращение права собственности. Такое требование по своему характеру, целевой направленности аналогично требованию о внесении в реестр сведений о прекращении существования объекта недвижимости, предусмотренному статьей 2 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Суды обоснованно признали доказанным факт чинения препятствий в доступе к электрощитовой и теплоузелу, обязав ответчиков предоставить беспрепятственный доступ к указанным помещениям.

Указанные выводы были сделаны судами исходя из конкретных обстоятельств дела, при правильном применении норм материального права.

Доводы кассационных жалоб заявителей не свидетельствуют о существенном нарушении судами норм материального права; выражают несогласие с произведенной судами оценкой доказательств и фактических обстоятельств дела.

Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационных жалоб открытого акционерного общества «Актив», индивидуального предпринимателя Донченко Зинаиды Степановны и индивидуального предпринимателя Маяковой Натальи

Леонидовны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова