

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 302-ЭС15-17161

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 января 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Кара-Сал Мергена Коковича (г. Кызыл Республики Тыва) на решение арбитражного суда Республики Тыва от 10.02.2015, постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 30.04.2015 и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 15.09.2015 по делу № А69-3027/2014,

у с т а н о в и л:

Индивидуальный предприниматель Кара-Сал Мерген Кокович обратился в Арбитражный суд Республики Тыва с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к индивидуальному предпринимателю Покоякову Александру Леонтьевичу о признании недействительным договора от 26.09.2011 купли-продажи нежилых помещений в части продажи помещений 1 и 2, заключенного с Кара-Сал Шолбаном Кокоевичем, а также о признании права общей долевой собственности за Кара-Сал М.К., Покояковым А.Л., Бычковой Натальей Павловной, Буянды Семеном Кунгаевичем, Монгуш Валентиной Кечиловной на нежилые помещения 1 и 2, расположенные в административном здании по адресу: Республика Тыва, город Кызыл, Горная ул., д. 1а.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Буянды С.К., Бычкова Н.П., Монгуш В.К.

Арбитражный суд Республики Тыва решением от 10.02.2015, оставленным без изменения постановлениями Третьего арбитражного апелляционного суда от 30.04.2015 и Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 15.09.2015, в иске отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Кара-Сал М.К., ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить принятые по делу судебные акты и направить дело на новое рассмотрение.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы предпринимателя на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Согласно третьему абзацу пункта 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» (далее - постановление ВАС РФ № 64) 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 Российской Федерации), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности.

Как установлено судами, предприниматель Кара-Сал М.К. является собственником нежилых помещений площадью 65,7 кв.м расположенных на первом этаже двухэтажного административного здания по адресу: Республика Тыва, город Кызыл, Горная ул., д. 1 а.

Вход в помещения истца осуществляется через центральный вход в здание и коридор, которые на поэтажном плане здания обозначены как помещения 1 и 2. С момента приобретения в собственность нежилых помещений и до июня 2013 года истец свободно пользовался помещениями 1 и 2, считая их общим имуществом собственников помещений. Между тем на помещения 1 и 2 было зарегистрировано право собственности Кара-Сал Ш.К., который продал их Покоякову А.Л. по договору купли-продажи от 26.09.2011.

Кара-Сал М.К., ссылаясь на то, что при заключении договора купли-продажи от 26.09.2011 не было учтено, что помещения 1 и 2 являются общим имуществом здания, и не могли быть переданы в силу закона в единоличную собственность, а также на то, что Покояков А.Л. в 2013 году стал чинить препятствия в пользовании указанными помещениями, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды, исследовав материалы дела, правильно применив положения статей 12, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), разъяснения, приведенные в пункте 9 постановления ВАС РФ № 64, отказали в иске, исходя из следующего: спорные помещения относятся к общему имуществу всех собственников нежилых помещений в административном здании; 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 переходе права собственности на помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество здания независимо от того, имеется ли указание на это в договоре об отчуждении помещения; собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности и на такие требования распространяется общий срок исковой давности (статья 196 ГК РФ); истец не представил доказательства того, что собственники иных помещений в названном административном здании наделили его правом на предъявление иска о признании за ними права общей долевой собственности на спорные помещения; Кара-Сал М.К. не заявлял требование, направленное на восстановление нарушенного владения в отношении спорных помещений, а следовательно, избрал ненадлежащий способ защиты права, который не обеспечивает восстановление его прав и законных интересов.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы судов, основаны на неправильном толковании норм материального права, не подтверждают нарушений судами норм материального и процессуального права и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать индивидуальному предпринимателю Кара-Сал Мергену Коковичу в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

И.Л. Грачева