

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС16-4112

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23.05.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу открытого акционерного общества "Гипермаркет "Кольцо" на постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 02.03.2016 по делу N А65-4728/2015,

### УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Скоблионок Михаил Абрамович (далее - истец) обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к открытому акционерному обществу "Гипермаркет "Кольцо" (далее - ответчик) об освобождении от ареста нежилых помещений 1 этажа в здании кафе-бара "Зимний сад": N 2, 5, 6, 9, 9а, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 48, общей площадью 173,70 кв. м, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 29А.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Советский районный отдел судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов России по Республике Татарстан, Амиров Айдар Наилевич, Фаттахова Люция Хабибрахмановна, Зорина Галина Степановна, Селивановских Виктория Викторовна, Гришин Кирилл Геннадьевич, общество с ограниченной ответственностью "Резидент" в лице ликвидатора Михайлова А.С.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.08.2015, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.11.2015, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 02.03.2016 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменены, исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ответчик, ссылаясь на существенное нарушение судом норм материального и процессуального права, просит отменить постановление суда округа и оставить в силе решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

По мнению заявителя жалобы, ИП Скоблинок М.А. не представил доказательства принадлежности ему на каком-либо праве спорного недвижимого имущества.

Суд кассационной инстанции, удовлетворив обжалуемым судебным актом иск, вышел за пределы заявленных требований и фактически признал за истцом право на долю в спорном объекте недвижимого имущества, оспорив право титульного собственника ЗАО «Резидент» (правопреемника ЗАО «ТАКПО»), не привлеченного к участию в деле, нарушив требования ст. 8.1 ГК РФ, ст. 2 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятого по делу судебного акта оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из судебных актов, на основании определения об утверждении мирового соглашения от 21.10.2002 по делу № А65-4932/2002-СГ2-4, определения суда об утверждении мирового соглашения от 14.03.2003 по делу № А65-18402/2002-СГ2-3, за закрытым акционерным обществом "ТАКПО" (далее - ЗАО "ТАКПО") зарегистрировано право долевой собственности (доля в праве 1/2) на нежилые помещения 1 этажа № 2, 5, 6, 9 - 18; котельная незавершенного строительства здания кафе-бара "Зимний сад", общая площадь 165,30 кв. м, инв. № 5200, лит. А, объект № 1, часть № 2, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 29А, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 19.04.2003.

Во исполнение решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.03.2010 по делу № А65-34591/2009 о взыскании с ЗАО "ТАКПО" в пользу ответчика по настоящему делу денежных средств в размере 3 673 411 руб. 92

коп., постановлением судебного пристава-исполнителя возбуждено исполнительное производство, в рамках которого был наложен арест на имущество ЗАО "ТАКПО".

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04.08.2014 в отношении объекта - помещения 1 этажа в здании кафе-бара "Зимний сад" N 2, 5, 6, 9, 9а, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 48, назначение нежилое, площадь объекта 173,7 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 29А, принадлежащих на праве общей долевой собственности ЗАО "ТАКПО" (доля в праве 1/2), Амирову А.Н. (доля в праве 8/100), Фаттаховой Л.Х. (доля в праве 6/100), Зориной Г.С. (доля в праве 4/100), Селивановских В.В. (доля в праве 4/100), Гришина К.Г. (доля в праве 1/4), зарегистрированы обременения в виде: запрещение сделок, запрет должнику ЗАО "ТАКПО" на распоряжение имуществом на основании постановления о наложении ареста на имущество, подлежащее государственной регистрации от 01.12.2010 N 92/385/57463/11/2010 Советского районного отдела судебных приставов Управления службы судебных приставов по Республике Татарстан; запрет Управлению Росреестра по Республике Татарстан проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета) имущества на основании постановления о наложении ареста на имущество, подлежащее государственной регистрации от 01.12.2010 N 92/385/57463/11/2010 Советского районного отдела судебных приставов Управления службы судебных приставов по Республике Татарстан; запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, совершать любые сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрировать право собственности на основании постановления о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 19.12.2011 N 42852/11/07/16 Приволжского районного отдела судебных приставов Управления службы судебных приставов по Республике Татарстан.

ЗАО "ТАКПО" 18.07.2011 прекратило свою деятельность путем реорганизации в форме присоединения к ЗАО "Резидент".

ЗАО "Резидент" 12.03.2013 было ликвидировано по решению учредителей. Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 14.08.2015 по делу N А65-12898/2015 была признана недействительной запись в ЕГРЮЛ от 12.03.2012 о прекращении деятельности ЗАО "Резидент" в связи с ликвидацией.

По договору купли-продажи недвижимого имущества от 03.04.2010 N ЮЛ-2010-193 истец приобрел в собственность у ЗАО "ТАКПО" помещения в здании кафе-бара "Зимний сад": 1-го этажа - N 1, 3, 4, 7, 8, 19 - 22; 2-го этажа - N 1 - 32, 38 - 46, 49, 54 - 60; 3-го этажа - N 1 - 28, 3а; площадку на крыше третьего этажа, общей площадью 2364,4 кв. м, расположенные по адресу: г. Казань, ул. Пушкина, д. 29а.

Переход права собственности на указанное имущество зарегистрирован 04.05.2010, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 14.10.2010 серии 16-АЕ N 476754, выданного взамен свидетельства от 04.05.2010 серии 16-АЕ N 068132.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права от 03.02.2014 на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 03.04.2010 N ЮЛ-2010-193 истец является собственником объектов: нежилого помещения 1006, общей площадью 818,3 кв. м, этаж 2; нежилого помещения 1013, общей площадью 244,7 кв. м, этаж 2; нежилого помещения 1014, общей площадью 690,5 кв. м, этаж 1, 2, 3; нежилого помещения 1012, общей площадью 8,8 кв. м, этаж 3, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 29А.

Ссылаясь на то, что нежилые помещения 1 этажа в здании кафе-бара "Зимний сад" N 2, 5, 6, 9, 9а, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 48, общей площадью объекта 173,7 кв. м, по адресу: г. Казань, ул. Пушкина, д. 29А, относятся к общему имуществу здания (коридоры, тамбуры, технические помещения, котельная, электрощитовая), истец обратился в арбитражный суд с иском об освобождении указанного имущества от ареста.

Отказывая в удовлетворении требований, суды первой и апелляционной инстанций указали, что поскольку на спорное имущество зарегистрировано право собственности за ЗАО "ТАКПО" и третьими лицами, а истцом не представлен судебный акт о признании за ним права общей долевой собственности и не определена соответствующая доля, то обращение с настоящим иском является преждевременным.

Отменяя судебные акты и удовлетворяя иск, суд округа правомерно исходил из следующего.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" (далее - постановление Пленума N 64), отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ. В силу изложенного, собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 289 ГК РФ).

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (пункт 1 статьи 290 ГК РФ).

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 в договоре об отчуждении помещения указание на это ( пункт 3, абзац 2 пункта 5 постановления Пленума N 64).

Таким образом, истец, став собственником нежилых помещений в здании, в силу указанных норм права приобрел долю в праве собственности на общее имущество здания, независимо от государственной регистрации права на указанную долю.

В соответствии с частью 1 статьи 38 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что переход доли в праве общей собственности на общее имущество возможен только при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме и только приобретателю такого помещения.

При этом возникновение рассматриваемого права на долю в праве общей собственности не зависит от воли приобретателя помещения в многоквартирном доме.

Согласно части 4 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Суд округа сделал правильный вывод о том, что с момента отчуждения ЗАО "ТАКПО" истцу помещений в здании и государственной регистрации (04.05.2010) перехода права собственности на нежилые помещения, к последнему в силу закона перешло и право долевой собственности на помещения, являющиеся общим имуществом здания, в отношении которого судебным приставом-исполнителем было внесено постановление от 01.12.2010 о наложении ареста. Арест был наложен на имущество истца, который не являлся должником в исполнительном производстве, возбужденного в отношении ЗАО "ТАКПО".

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

отказать в передаче кассационной жалобы открытого акционерного общества "Гипермаркет "Кольцо" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С.Чучунова