



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13391/09

Москва

2 марта 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление муниципального учреждения «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» о пересмотре в порядке надзора постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.05.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16.07.2009 по делу № А65-7624/2008-СГЗ-14/13 Арбитражного суда Республики Татарстан.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – муниципального учреждения «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» (истца) – Кошлева И.Н.;

от общества с ограниченной ответственностью «Аптека 36,6» (ответчика) – Залялиев И.А.;

от Зубаревой К.М.(третьего лица) – Колесников Т.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Муниципальное учреждение «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» (далее – комитет) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью «Аптека 36,6» (далее – общество) об изъятии нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Казань, ул. К. Маркса, д. 46, и взыскании 61 133 рублей 64 копеек неосновательного обогащения.

В обоснование иска комитет указал на то, что спорные подвальные помещения, расположенные в жилом многоквартирном доме дореволюционной постройки, относятся к муниципальной собственности, заняты обществом незаконно и подлежат истребованию на основании статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В подтверждение своих доводов комитет ссылался на то, что указанные помещения предназначались и использовались в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома. С 1997 года их по договору аренды занимало закрытое акционерное общество «Интек плюс» (далее – общество «Интек плюс», арендатор). Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25.01.2007

по делу № А65-24798/2006-СГ-2-24 договор аренды был расторгнут, помещения у арендатора изъяты. В процессе исполнения этого решения судебным приставом-исполнителем установлено, что помещения по акту приема-передачи от 01.12.2006 переданы арендатором обществу, используются последним, закрыты и находятся под охраной, о чем составлен акт обследования от 27.10.2007.

Возражая против иска, общество ссылалось на то, что помещения являются техническим подвалом, в них проходят обслуживающие дом коммуникации, в связи с чем они являются общей долевой собственностью домовладельцев на основании статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Общество, будучи одним из домовладельцев, по поручению последних приняло спорные помещения от арендатора по акту приема-передачи от 01.12.2006. Затем на основании решения общего собрания домовладельцев (протокол от 17.08.2007 № 2) оно получило эти же помещения в безвозмездное пользование по договору от 24.08.2007 и выполнило в них ремонтные работы, в том числе по полной замене инженерных коммуникаций.

Установка во всех спорных помещениях новых труб и стояков подтверждена актом обследования от 29.09.2008, проведенным комитетом. Согласно экспертному заключению от 16.01.2009 № 127-08, составленному по результатам экспертизы, назначенной определением суда первой инстанции от 29.10.2008, данные помещения выполняют функцию технического этажа, так как в них имеются инженерные коммуникации, предназначенные для обслуживания вышерасположенных помещений дома.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены общество

«Интек плюс», Зубарева К.М., общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Вахитовского района».

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.03.2009 исковые требования удовлетворены. Суд первой инстанции исходил из того, что выводы экспертизы для разрешения настоящего дела правового значения не имеют. На момент введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (01.03.2005) спорные помещения имели собственника и были заняты. Поэтому право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не могло возникнуть автоматически, в судебном или ином порядке не признано. Следовательно, общество занимает помещения незаконно, получив их от неуправомоченных лиц.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.05.2009 указанное решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Суд апелляционной инстанции признал, что право общей долевой собственности домовладельцев на спорные подвальные помещения, признанные экспертизой техническим этажом в связи с наличием в них инженерных коммуникаций и необходимостью обеспечить доступ к последним, возникло в силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Таким образом, общество получило помещение в надлежащем порядке от управомоченных лиц (домовладельцев). Комитет же обосновывал право муниципальной собственности лишь нормативными актами Республики Татарстан 1993 года, которые в декабре 2007 года признаны утратившими силу, а все квартиры, кроме одной, в данном доме приватизированы.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 16.07.2009 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения, согласившись с его доводами, оценкой обстоятельств, выводами и правильностью применения правовых норм.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций комитет просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм права.

Как указывает комитет, спорные подвальные помещения находятся в муниципальной собственности, являются самостоятельным объектом гражданских прав с правовым режимом, отличным от правового режима общей долевой собственности, и использовались в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома – для сдачи в аренду под нужды различных организаций. Поэтому вывод о возникновении на данные помещения в силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации права общей долевой собственности домовладельцев является ошибочным.

В отзывах на заявление общество и третьи лица просят оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что следует отменить и решение суда первой инстанции, и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций по следующим основаниям.

Такие объекты государственной собственности, как жилой и нежилой фонд, находящийся в ведении соответствующих советов народных депутатов, отнесены к муниципальной собственности, собственности Москвы и Санкт-Петербурга согласно пункту 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».

Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

Следовательно, право муниципальной собственности, возникшее на указанные объекты по основаниям, предусмотренным федеральным законодательством, не могло быть прекращено в результате отмены Республикой Татарстан в 2007 году собственных законодательных актов.

Однако 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.

Поэтому 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.

Если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.

При этом для определения правового режима названных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже

выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома.

Поскольку именно приватизация гражданами жилья являлась основанием появления в одном доме нескольких собственников и возникновения у них права общей долевой собственности на общее имущество дома, в том числе на технические этажи и подвалы, то это право в отношении каждого дома возникло только один раз – в момент приватизации первого помещения в доме.

Принятые в дальнейшем федеральные законодательные акты (включая Закон Российской Федерации от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», Временное положение о кондоминиуме, утвержденное Указом Президента Российской Федерации от 23.12.1993 № 2275, статью 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 36 Жилищного кодекса Российской Федерации) лишь подтверждали наличие у домовладельцев уже возникшего права общей долевой собственности на общее имущество дома и уточняли его состав, но не порождали названное право заново.

При этих условиях вывод суда первой инстанции об определении режима такого имущества на момент введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, равно как и выводы судов апелляционной и кассационной инстанций, установивших принадлежность спорных подвальных помещений к общему имуществу домовладельцев исходя из наличия в них инженерных коммуникаций, появившихся к тому же на момент рассмотрения спора в суде, являются неверными вследствие неправильного применения закона.

Для рассмотрения настоящего дела судам надлежало прежде всего выяснить, были ли спорные подвальные помещения предназначены для самостоятельного использования на момент приватизации первой квартиры в доме, и на основании установленных обстоятельств определить, относятся ли данные помещения к общему имуществу дома.

Однако в материалах дела нет доказательств, позволяющих ответить на этот вопрос, который судами не изучался и в судебных актах не отражен.

Между тем без установления того, к какому виду собственности принадлежат спорные подвальные помещения, невозможно определить правовое положение сторон по делу в возникшем между ними споре по поводу этой собственности, а также решить дело по существу заявленных требований с учетом применимых норм законодательства.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению судами при рассмотрении аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.03.2009 по делу № А65-7624/2008-СГ3-14/13, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.05.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16.07.2009 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд  
Республики Татарстан.

Председательствующий

А.А. Иванов