



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 8557/13

Москва

12 ноября 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление обществ с ограниченной ответственностью «СМН», «КОНСАЛТИНГ», «ГЛЮТЕН», «Пологруд», «КАФЕ «АРТИСТИЧЕСКОЕ», «СВЛА», «КТЛС-4», «МАЛН», «НМСА», «СИГМА», «Диетка на Пушкинской», «ОМЕГА», «КАСКАД», «ЭСТА» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 11.04.2013 по делу № А40-111453/11-11-961 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителей – обществ с ограниченной ответственностью «СМН», «КОНСАЛТИНГ», «ГЛЮТЕН», «Пологруд», «КАФЕ «АРТИСТИЧЕСКОЕ», «СВЛА», «КТЛС-4», «МАЛН», «НМСА», «СИГМА», «Диетка на Пушкинской», «ОМЕГА», «КАСКАД», «ЭСТА» – Цветков Ю.Ю., Шемяткова А.Г.;

от Департамента имущества города Москвы и Правительства Москвы – Токорев С.А.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве – Филиппова Е.С.

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

Общество с ограниченной ответственностью «ФШЦ» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту имущества города Москвы о признании права общей долевой собственности на нежилые помещения (лестничные площадки) общей площадью 100,2 кв. метра (помещения «А» на 1, 2, 3, 4 этажах; далее – спорные нежилые помещения), расположенные в строении 3 дома № 5/6 по улице Большая Дмитровка, а также о признании недействительным зарегистрированного права собственности города Москвы на эти нежилые помещения.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Государственный центральный музей музыкальной культуры имени М.И. Глинки, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Правительство Москвы.

До принятия судом решения обществом с ограниченной ответственностью «ФШЦ» был заявлен отказ от иска в части признания недействительным зарегистрированного права собственности города Москвы на спорные нежилые помещения.

Определением суда первой инстанции от 03.04.2012 к участию в деле в порядке статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в качестве соистцов привлечены общества с ограниченной ответственностью «СМН», «21-НЦ», «ГЛЮТЕН», «Пологруд», «КАФЕ «АРТИСТИЧЕСКОЕ», «СВЛА», «КТЛС-4», «МАЛН», «НМСА», «МСФ», «Диетка на Пушкинской», «ОМЕГА», «КАСКАД», «ЭСТА» (далее – истцы), заявившие аналогичное требование о признании права общей долевой собственности на спорные нежилые помещения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.06.2012 иск в части признания за истцами права общей долевой собственности на спорные нежилые помещения удовлетворен; производство по делу в части требования о признании недействительным зарегистрированного права собственности города Москвы на эти нежилые помещения прекращено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2012 произведена замена истцов – обществ с ограниченной ответственностью «ФШЦ», «21-НЦ» и «МСФ» их правопреемниками – обществами с ограниченной ответственностью «КОНСАЛТИНГ» и «СИГМА»; решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 11.04.2013 отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций в части удовлетворения иска о признании права общей долевой собственности и в его удовлетворении отказал; в остальной части судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции истцы просят его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, регулирующих отношения участников общей долевой собственности, и оставить в силе решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что постановление суда кассационной инстанции подлежит оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждено материалами дела, истцы являются собственниками нежилых помещений, находящихся в здании, расположенном по адресу: Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 5/6, стр. 3, что подтверждается свидетельствами о регистрации права собственности, оформленными в период с 2007 по 2011 год.

Спорные нежилые помещения общей площадью 100,2 кв. метра, расположенные на 1, 2, 3, 4 этажах и являющиеся лестничными площадками одной подъездной лестницы, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 20.02.2006 серии АВ 77 № 942427 принадлежат на праве собственности городу Москве в числе иных помещений общей площадью 1353,3 кв. метра в этом же здании.

Истцы лишены возможности пользоваться спорными помещениями ввиду того, что на первом этаже расположен круглосуточный пост охраны Государственного центрального музея музыкальной культуры имени М.И. Глинки, препятствующий свободному доступу.

Удовлетворяя иск, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что лестницы в силу своих технических характеристик относятся к местам общего пользования и образуют общее имущество всех собственников помещений в здании. Согласившись с этими правовыми выводами, суд кассационной инстанции отказал в иске, сославшись на ненадлежащий выбор способа защиты, указав, что признание права только за истцами, которым принадлежат не все помещения в здании, лишит права общей долевой собственности иных собственников помещений в этом здании.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) 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.

Как разъяснено в пункте 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» (далее – постановление № 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 к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 Гражданского кодекса.

Согласно пункту 2 постановления № 64 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 ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Таким образом, правовым критерием распространения режима общей долевой собственности на расположенные в здании лестницы и лестничные площадки является их предназначенность для обслуживания более одного помещения в доме.

Спорные нежилые помещения этому критерию не отвечают.

Согласно постановлению Правительства Москвы от 04.07.1996 № 559 в целях выполнения к 850-летию Москвы работ по созданию и подготовке к открытию Государственного мемориального музея С.С. Прокофьева по ходатайству Министерства культуры Российской Федерации, деятелей культуры и искусства Государственному центральному музею музыкальной культуры имени М.И. Глинки (в состав которого входит музей С.С. Прокофьева) переданы в долгосрочную аренду квартира № 34 дома № 6/5, строение 3, по Камергерскому переулку общей площадью 225 кв. метров, лестницы и лестничные площадки парадного и черного входов (от входа в строение до выхода на кровлю). Ремонтно-реставрационные работы в соответствии с концепцией Государственного мемориального музея С.С. Прокофьева Москва обязалась выполнить за свой счет.

Как следует из акта реализации инвестиционного проекта, подписанного 02.11.2005 между Правительством Москвы и обществом с ограниченной ответственностью «Политерн» (инвестором), согласно инвестиционному контракту от 01.07.1993 № 8-1/р-2 и дополнительным соглашениям к нему от 08.01.1997 № 8-1/р-2-919УП, от 17.08.1998 № 8-1/р-2-1284, от 15.08.2000 № 8-1/р-2-1609 была проведена реконструкция административного здания по адресу: Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 5/6, стр. 3, 4.

По результатам специально выполненных в процессе реконструкции здания работ лестница с расположенными на ней спорными нежилыми помещениями (лестничными площадками), предназначенная

исключительно для музея С.С. Прокофьева, стала частью помещения самого музея.

Объект принят в эксплуатацию приемочной комиссией по акту от 27.02.2004, утвержденному распоряжением префекта Центрального административного округа г. Москвы от 12.03.2004 № 1529-р. Спорные нежилые помещения, необходимые для целей организации музея С.С. Прокофьева, на основании акта о реализации инвестиционного проекта от 02.11.2005 переданы городу Москве и зарегистрированы ею 20.02.2006 на праве собственности.

Сведений об оспаривании названного акта, в том числе лицами, получившими долю в праве на общее имущество реконструированного здания, материалы дела не содержат, и истцы на наличие каких-либо разногласий по упомянутому акту (в том числе со стороны своих правопреемников) не ссылались.

В силу статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент реализации инвестиционного проекта) под реконструкцией понималось изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Следовательно, при проведении в установленном порядке реконструкции здания не исключается изменение состава и назначения помещений, относившихся ранее к общему имуществу этого здания.

Лестница с лестничными площадками (спорными нежилыми помещениями) после завершения реконструкции стали частью музея С.С. Прокофьева, имеющего отдельный вход с улицы и расположенного на 3 и 4 этажах четырехэтажного здания по адресу: Камергерский переулок, дом 6.

Для иных собственников помещений в реконструированном здании выходы из принадлежащих им помещений на лестницу музея не

проектировались, их вход с улицы был предусмотрен через другие подъезды и лестницы.

Музей С.С. Прокофьева работает и входит в состав федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Всероссийское музейное объединение музыкальной культуры имени М.И. Глинки», который Указом Президента Российской Федерации от 24.01.1995 № 64 включен в Государственный свод особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

Принадлежащая музею С.С. Прокофьева лестница (включая спорные нежилые помещения – лестничные площадки) не отвечает правовому критерию обслуживания более одного помещения в здании и не может быть отнесена к общему имуществу здания, на которое распространяется режим общей долевой собственности собственников всех помещений в здании.

Иные собственники помещений в здании с момента окончания его реконструкции в 2005 году не могли осуществлять ни владение, ни пользование спорными нежилыми помещениями, их интерес в проходе к собственным помещениям согласно инвестиционному проекту удовлетворен в ином порядке.

Введение режима общей долевой собственности на внутреннюю лестницу одного помещения в здании, необходимую для обслуживания только этого помещения, имеющего своего собственника, законодательством не предусмотрено.

Суд первой инстанции отклонил как не относящиеся к делу доводы о несанкционированном оборудовании обществом с ограниченной ответственностью «ФШЦ» для своего помещения второго и не предусмотренного при реконструкции здания выхода на лестницу музея на лестничной площадке второго этажа, что и послужило одним из поводов для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

Между тем данное обстоятельство не влияет и не может повлиять на правовой режим спорных нежилых помещений как не относящихся к общему имуществу здания.

Вывод суда кассационной инстанции о невозможности признать право общей долевой собственности на общее имущество здания лишь за частью собственников помещений в доме, как это сделано судами первой и апелляционной инстанций, является правильным.

Пунктами 3–5 постановления № 64 установлено, что 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. За отдельными изъятиями доли в праве общей собственности на общее имущество определяются пропорционально площади находящихся в собственности помещений. Изменение размера доли собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество здания по соглашению всех либо отдельных собственников помещений не допускается.

Принимая во внимание, что судом кассационной инстанции, неверно определившим правовую природу спорных нежилых помещений, тем не менее правильно отказано в иске с приведением надлежащих правовых мотивов, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены оспариваемого судебного акта.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

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

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 11.04.2013 по делу № А40-111453/11-11-961 Арбитражного суда города Москвы оставить без изменения.

Заявление обществ с ограниченной ответственностью «СМН», «КОНСАЛТИНГ», «ГЛЮТЕН», «Пологруд», «КАФЕ «АРТИСТИЧЕСКОЕ», «СВЛА», «КТЛС-4», «МАЛН», «НМСА», «СИГМА», «Диетка на Пушкинской», «ОМЕГА», «КАСКАД», «ЭСТА» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов