

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС18-24601

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.02.2019

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 23.05.2018, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2018 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.10.2018 по делу № А40-174214/2017

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников жилья "ГРАФСКИЙ" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы о признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома на нежилые подвальные помещения общей площадью 140,2 кв. м (помещение I, комнаты с 1 по 18), расположенные по адресу: г. Москва, Графский переулок, д. 10/12, стр. 2 (кадастровый номер 77:02:0023016:1152), с учетом принятых судом уточнений исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 23.05.2018, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2018 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 23.10.2018, исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, отказав в удовлетворении требований, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что при оценке судебной экспертизы судам необходимо было учесть документы БТИ от 17.01.1985, которые служат подтверждением наличия самостоятельного назначения помещения на дату первой приватизации квартиры в доме (30.11.1992).

В материалы дела Департаментом представлена копия договора на аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы от 08.02.1995 №3-108\95. Указанный договор был утвержден Территориальным агентством Москомимущества от 08.02.1995. Приложением к договору является выписка из паспорта БТИ №2-3290\2 от 17.01.1985.

Имеющиеся в паспорте БТИ сведения были актуальны на дату первой приватизации квартиры в доме (1992) и являются подтверждением самостоятельного назначения помещения на дату первой приватизации.

При сопоставлении материалов экспертного заключения и паспорта БТИ №2-3290\2 от 17.01.1985 судам необходимо было учесть постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2010 №13391\09, в котором сформулирована правовая позиция о том, что правовой режим отдельных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности собственников помещений в доме, зависит от того, были ли спорные помещения предназначены для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, использовались ли фактически в качестве общего имущества домовладельцами.

При этом для определения правового режима помещений не имеет значения наличия 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.

Как неоднократно отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, помимо нежилых помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в многоквартирном доме могут быть и иные нежилые помещения, которые предназначены для самостоятельного использования, являются недвижимыми вещами как самостоятельными объектами гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (Определения от 19.05.2009 №489-О-О, от 13.10.2009 №1204-О-О, от 22.04.2010 №545-О-О, от 24.02.2011 №137-О-О, от 24.09.2012 №1605-О).

Данные правовые позиции направлены на защиту стабильности гражданских правоотношений, поскольку при ином подходе подлежат передаче в общую долевую собственность все подвальные помещения многоквартирных домов независимо от их хозяйственного использования, однако такое толкование и применение Закона Российской Федерации от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» является недопустимым.

Отсутствие оформленных правоотношений на объект на момент первой приватизации помещений в доме не может однозначно свидетельствовать о том, что объект не имел самостоятельного назначения.

При определении назначения помещения, по мнению Департамента, следует руководствоваться документами технической инвентаризации, актуальными на дату первой приватизации квартиры в доме.

На дату первой приватизации квартиры в доме помещение не использовалось и находилось в резерве, состоящем из свободных помещений города Москвы, пригодных для хозяйственного использования.

По технической документации БТИ помещение было учтено, а следовательно, сформировано как помещение, состоящее из комнат с назначением «подсобное», «умывальная», «кладовая». Ссылка судов на то, что по состоянию на 1947 помещение было учтено как кладовая для жителей дома, является необоснованной.

Судами не учтено, что комната, в которой находится индивидуальный тепловой пункт, общей площадью 8,5 кв.м., уже отнесена Департаментом к общедолевому имуществу. В иных комнатах спорного помещения отсутствует подобное оборудование, однако суд признал все помещение площадью 140,2 кв.м. общедолевой собственностью, тогда как ни имеющимися документами, ни судебной экспертизой не подтверждено наличие признаков технического (вспомогательного) помещения у остальных комнат общей площадью 131,7 кв.м.

Формирование спорного объекта как самостоятельного произошло до вступления в силу законов о кадастровой деятельности и реестровом учете объектов недвижимости, в связи с чем ссылка судов на указанное законодательство необоснованна.

Судами необоснованно не применен срок исковой давности. ТСЖ «Графский» не могло являться владельцем помещения, поскольку право аренды по договору было передано третьему лицу.

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 принятых по делу судебных актов 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 обжалуемых актов, приватизация первой квартиры в жилом доме по адресу: г. Москва, Графский переулок, дом 10/12, строение 2, осуществлена 30 ноября 1992 года.

Обращаясь в суд, истец ссылаясь на то, что право общей долевой собственности на общее имущество в доме, в том числе на спорные помещения, возникло 30 ноября 1992 года, а формирование спорного помещения, как самостоятельного объекта недвижимости, т.е. присвоение ему кадастрового номера 77:02:0023016:1152 произведено 27 декабря 2004 года без согласия собственников; с момента постройки дома по настоящее время все подвальные помещения, в том числе спорное помещение общей площадью 140,2 кв. м являлись техническими, вспомогательными по отношению к остальным помещениям дома, поскольку содержат несущие конструкции здания и в них размещено и функционирует инженерное оборудование и коммуникации, обслуживающие более одного помещения в доме.

Удовлетворяя исковые требования, суды руководствовались положениями статьи 289, пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в пункте 2,9 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» и исходили из того, что на дату первой приватизации квартиры в спорном доме подвальное помещение не было предназначено, сформировано и учтено с присвоением кадастрового (условного) номера как самостоятельный объект недвижимости, выделенный для использования в целях, не связанных с обслуживанием иных помещений данного жилого дома.

Исследовав документы технического учета БТИ, суды установили, что по состоянию на 1985 год спорные помещения учтены как помещение N I тип: прочие (комнаты 1-4, 11, 12) площадью 87,4 кв. м назначение подсобное, (комнаты 5, 17), площадью 5, 2 кв. м назначение умывальные, (комнаты 6, 18) площадью 3, 4 кв. м назначение уборные, (комнаты 7, 8, 14, 15, 16) площадью 26, 3 кв. назначение-коридор, (комнаты 9, 10, 13) площадью 17, 9 кв. с назначением-комнаты коменданта.

Из архивных проектных документов по строительству дома с подвалом из ГБУ ЦГА по состоянию на 1947 год следует, что в подвальных помещениях изначально предусматривалось устройство кладовок для жителей многоквартирного дома.

Из представленного в материалы дела Технического заключения ООО "Проект Бюро" от 2011 года суды установили, что двухтрубно-однотрубная система отопления с верхним розливом, обратные магистрали расположены в подвале, подводящие магистрали проложены над полом подвала. Разводящие магистрали выполнены по стенам подвала. Узел учета находится в комнате 4, проход в которую возможен исключительно через помещения N 16,15, 2, 3, 7, 8.

Согласно выводам проведенной по определению суда от 25 января 2018года строительно-технической экспертизы, помещения, расположенные в

подвале дома, площадью 140,2 м², помещение I, комнаты 1-18 с кадастровым номером 77:02:0023016:1152, являются техническими, предназначенными для обслуживания более одного помещения в здании, требующими постоянного, открытого доступа к инженерному оборудованию для эксплуатации и контроля их технического состояния.

Целью эксплуатации коммуникаций и оборудования индивидуального теплового пункта, вентиляционных узлов, находящихся в подвале дома, обслуживающих здание, является обеспечение жизнедеятельности многоквартирного дома в условиях постоянной технической исправности внутренних инженерных сетей.

Судами также установлено, что спорные помещения не имеют отдельных входов, изолированных от входных групп подъездов в здание, которые имеют статус общего имущества собственников многоквартирного жилого дома.

При указанных обстоятельствах суды правомерно признали, что спорное помещение принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в здании.

Отклоняя доводы Департамента о применении срока исковой давности, суды, руководствуясь статьями 208, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, обоснованно учли фактическое нахождение помещений во владении истца.

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

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 Департамента городского имущества города Москвы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова