

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС20-3041

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13.04.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Скай Реал Эстейт» на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 13.08.2019, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2019 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.12.2019 по делу № А65-13375/2019,

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников жилья «Щапова 14» (далее – Товарищество) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Скай Реал Эстейт» (далее – Общество) об обязанности предоставить истцу доступ на лестницу с первого по шестой этаж, а также в чердачное помещение, расположенное в здании жилого дома № 14/31 по ул. Щапова г. Казани; обязать Общество выдать Товариществу электронную пластиковую карту-пропуск для прохождения через пост охраны в подъезд, на лестницу с первого по шестой этаж и в чердачное помещение, расположенное в здании жилого дома № 14/31 по ул. Щапова г. Казани; не менять без ведома Товарищества электронный код доступа в указанные помещения; обязать Общество освободить чердачное помещение на отметке +20.1, расположенное в здании названного жилого дома от принадлежащего Компании имущества.

Определением суда от 06.06.2019 в порядке статьи 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к производству суда принято встречное исковое заявление Общества о признании за ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном

доме - чердачное помещение на отметке +20.1, пропорционально размеру общей площади помещений, находящихся в собственности Общества; обязанности Товарищества не чинить препятствий в пользовании Обществом общим имуществом многоквартирного дома.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 13.08.2019, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2019 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 17.12.2019, исковые требования Товарищества удовлетворены частично: на Общество возложена обязанность предоставить Товариществу в лице председателя и управляющего круглосуточный и беспрепятственный доступ через пост охраны в подъезд, на лестницу с первого по шестой этажи, а также в чердачное помещение, расположенное в здании жилого дома № 14/31 по ул. Щапова г. Казани; освободить чердачное помещение на отметке +20.1, расположенное в здании жилого дома № 14/31 по ул. Щапова г. Казани, от принадлежащего Компании имущества путем выноса мебели и демонтажа оборудования; в остальной части первоначального иска отказано. В удовлетворении встречных требований Общества отказано.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в рассматриваемом случае судами должна быть применена аналогия закона, регулирующего допуск управляющей организации к общедомовым инженерным сетям.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, в управлении Товарищества находится многоквартирный жилой дом с цокольным этажом, офисными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Казань, ул. Щапова, д. 14/31.

Обществу принадлежат на праве собственности в указанном многоквартирном доме нежилые помещения цокольного, первого, второго, третьего, четвертого и пятого этажей, над которыми находится чердачное помещение на отметке +20.1 и в котором находятся мебель и оборудование ответчика.

В обоснование требований Товарищество указывает, что Общество создает препятствия в доступе к общему имуществу дома, а именно - чердачному помещению на отметке +20.1, а также на крышу здания, что препятствует

осуществлению технического контроля, ремонта, обслуживания и эксплуатации названного строения

Товариществом в материалы дела представлено экспертное заключение, выполненное обществом с ограниченной ответственностью «Арбакеш+», согласно которому холодный чердак используется не по назначению, отсутствует допуск представителей управляющей организации в чердачное помещение к несущим конструкциям кровли. Экспертом также зафиксировано переустройство холодного чердака под зал совещаний, установка мансардных окон, системы кондиционирования воздуха, что недопустимо.

Представителями Товарищества с участием участкового уполномоченного полиции ОП № 2 «Вишневский» УМВД России по г. Казани 07.05.2019 был составлен акт, свидетельствующий о создании препятствий в пользовании общим домовым имуществом.

Ссылаясь на правомерность пользования чердаком, Общество заявило встречные требования.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьей 209, 246 290, 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 36, 135, 138 Жилищного кодекса Российской Федерации и разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и постановлении 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», суды частично удовлетворили первоначальный иск, отказав в удовлетворении встречных требований в полном объеме.

Как установлено судами, ранее Товарищество обращалось в арбитражный суд с иском об истребовании из незаконного владения помещения чердака на отметке +20,1, с кадастровым номером 16:50:010620:636; о признании права общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений дома № 14/31 по ул. Щапова г. Казань на чердак на отметке +20,1, с кадастровым номером 16:50:010620:636.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 03.08.2016 исковые требования удовлетворены: признано право общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений на недвижимое имущество - чердак на отметке +20,1 с кадастровым номером 16:50:010620:636, расположенное по адресу: г. Казань, ул. Щапова, д. 1 4/31; суд изъял из незаконного владения общества с ограниченной ответственностью «Трак Центр Казань» и возложил обязанность передать истцу чердак на отметке +20,1 с кадастровым номером 16:50:010620:636.

В рамках арбитражного дела № А65-28839/2015 судом установлено, что общее имущество здания (лестничные площадки, лестницы, коридоры, холлы, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции) находится в общей долевой собственности всех собственников помещений.

Спорное помещение является общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома и необходимо для эксплуатации и обслуживания кровли здания.

Кроме того, имеется вступивший в силу судебный акт по делу № А65-4694/12, которым установлено, что спорное имущество является общедомовым.

Обстоятельства, установленные вступившими в законную силу судебными актами по делу № А65-28839/2015 и А65-4694/12, имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора в силу части 2 статьи 69 АПК РФ.

Таким образом, спорное имущество - чердак на отметке +20,1 с кадастровым номером 16:50:010620:636 принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Доказательств возникновения у Общества исключительного права собственности на данное имущество не представлено.

Как следует из технического паспорта на дом, спорное имущество (лестничные клетки, чердачное помещение) в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества не создавалось, изначально было учтено и сформировано в качестве общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Какие-либо сведения об изменении назначения спорного имущества в процессе эксплуатации жилого дома отсутствуют.

Доказательств того, что спорное имущество на момент приобретения Обществом помещений по договорам купли-продажи от 20.10.2017 и от 06.09.2018 было предназначено, сформировано и учтено как самостоятельный объект недвижимости, выделенный для использования в целях, не связанных с обслуживанием иных помещений данного жилого дома, не представлено.

Между тем, став собственником объектов недвижимости, Общество ограничило доступ других собственников общедомового имущества в данные помещения, перекрыв проходы на лестницу, на чердачное помещение путем установки замков, воспользовавшись услугами охранной организации.

Суды установили, что соглашения всех собственников общедомового имущества на установку в двери каких-либо замков (в том числе электронных), препятствующих использованию данного имущества, обществу не выдавалось.

Отказывая в удовлетворении встречных требований, суды обоснованно исходили из преюдициальности установленных решениями арбитражного суда обстоятельств о том, что спорное имущество является общедомовым, признано право общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений на недвижимое имущество.

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона, вне зависимости от его регистрации в ЕГРП, в связи с чем суды правомерно отклонили доводы Общества, об ошибочности выводов судебных инстанций о том, что спорное имущество - лестницы, чердачное помещение и иное общедомовое имущество Обществу не передавалось, в то время как выписками из ЕГРН подтверждается обратное.

При этом суды приняли во внимание, что спор о размере доли в общей собственности (на общее имущество в многоквартирном доме) между сторонами

отсутствует; Товарищество не претендует на долю Общества, не оспаривает ее, прав истца по встречному иску не нарушает.

Доводы кассационной жалобы, которые были предметом рассмотрения суда апелляционной инстанции и получили надлежащую правовую оценку, не свидетельствуют о допущенных судами нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Скай Реал Эстейт» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова