

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС23-2231

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 апреля 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу товарищества собственников недвижимости «Чистые пруды» Старообрядческая 62» на постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18 декабря 2024 г. по делу № А32-40054/2020 Арбитражного суда Краснодарского края,

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников недвижимости «Чистые пруды» Старообрядческая 62» (далее – товарищество, истец, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края к некоммерческому акционерному обществу «Центр передачи технологий строительного комплекса Краснодарского края «Омега» (далее – общество, ответчик) с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), в котором просило:

- признать нежилые помещения площадью 3387,2 кв. м с кадастровыми номерами 23:49:0402041:3428, 23:49:0402041:2050, 23:49:0402041:2099, 23:49:0402041:2061, 23:49:0402041:2155, 23:49:0402041:2145, 23:49:0402041:2205, 23:49:0402041:2095, 23:49:0402041:2085, 23:49:0402041:2176, 23:49:0402041:2086, 23:49:0402041:2201, 23:49:0402041:2069, 23:49:0402041:2137, 23:49:0402041:2129, 23:49:0402041:2132, 23:49:0402041:2150, 23:49:0402041:2127, 23:49:0402041:2055, 23:49:0402041:2078, 23:49:0402041:2179, 23:49:0402041:2139, 23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2138, 23:49:0402041:2142, 23:49:0402041:2116, 23:49:0402041:2058,

23:49:0402041:2121, 23:49:0402041:2072, 23:49:0402041:2164,
 23:49:0402041:2113, 23:49:0402041:2182, 23:49:0402041:2096,
 23:49:0402041:2168, 23:49:0402041:3429, 23:49:0402041:2074,
 23:49:0402041:2049, 23:49:0402041:2076, 23:49:0402041:2207,
 23:49:0402041:2152, 23:49:0402041:2163, 23:49:0402041:2077,
 23:49:0402041:2057, 23:49:0402041:2107, 23:49:0402041:2174,
 23:49:0402041:3429, 23:49:0402041:2951, 23:49:0402041:2088, принадлежащими
 на праве общей долевой собственности собственникам помещений нежилого
 здания, расположенного по адресу: Краснодарский край, Адлерский район,
 г. Сочи, ул. Старообрядческая, 62;

- истребовать нежилые помещения площадью 3387,2 кв. м с
 кадастровыми номерами 23:49:0402041:3428, 23:49:0402041:2050,
 23:49:0402041:2099, 23:49:0402041:2061, 23:49:0402041:2155,
 23:49:0402041:2145, 23:49:0402041:2205, 23:49:0402041:2095,
 23:49:0402041:2085, 23:49:0402041:2176, 23:49:0402041:2086,
 23:49:0402041:2201, 23:49:0402041:2069, 23:49:0402041:2137,
 23:49:0402041:2129, 23:49:0402041:2132, 23:49:0402041:2150,
 23:49:0402041:2127, 23:49:0402041:2055, 23:49:0402041:2078,
 23:49:0402041:2179, 23:49:0402041:2139, 23:49:0402041:2153,
 23:49:0402041:2138, 23:49:0402041:2142, 23:49:0402041:2116,
 23:49:0402041:2058, 23:49:0402041:2121, 23:49:0402041:2072,
 23:49:0402041:2164, 23:49:0402041:2113, 23:49:0402041:2182,
 23:49:0402041:2096, 23:49:0402041:2168, 23:49:0402041:3429,
 23:49:0402041:2074, 23:49:0402041:2049, 23:49:0402041:2076,
 23:49:0402041:2207, 23:49:0402041:2152, 23:49:0402041:2163,
 23:49:0402041:2077, 23:49:0402041:2057, 23:49:0402041:2107,
 23:49:0402041:2174, 23:49:0402041:3429, 23:49:0402041:2951,
 23:49:0402041:2088, из владения общества;

- исключить из ЕГРН сведения о праве собственности общества на
 указанные нежилые помещения.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих
 самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
 картографии по Краснодарскому краю, Межрегиональное территориальное
 управление Федерального агентства по управлению государственным
 имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

Решением суда от 24 июня 2022 г., оставленным без изменения
 постановлением апелляционного суда от 19 октября 2022 г., нежилые
 помещения с кадастровыми номерами 23:49:0402041:2046, 23:49:0402041:2951,
 23:49:0402041:3428, 23:49:0402041:3429, 23:49:0402041:2138,
 23:49:0402041:2069, 23:49:0402041:2050, 23:49:0402041:2074,
 23:49:0402041:2142, 23:49:0402041:2137, 23:49:0402041:2099,
 23:49:0402041:2049, 23:49:0402041:2116, 23:49:0402041:2129,
 23:49:0402041:2061, 23:49:0402041:2076, 23:49:0402041:2058,
 23:49:0402041:2132, 23:49:0402041:2155, 23:49:0402041:2207,

23:49:0402041:2121, 23:49:0402041:2150, 23:49:0402041:2145,
 23:49:0402041:2152, 23:49:0402041:2072, 23:49:0402041:2127,
 23:49:0402041:2205, 23:49:0402041:2163, 23:49:0402041:2164,
 23:49:0402041:2055, 23:49:0402041:2095, 23:49:0402041:2077, 3 А32-40054/2020
 23:49:0402041:2113, 23:49:0402041:2078, 23:49:0402041:2085,
 23:49:0402041:2057, 23:49:0402041:2182, 23:49:0402041:2179,
 23:49:0402041:2176, 23:49:0402041:2107, 23:49:0402041:2096,
 23:49:0402041:2139, 23:49:0402041:2086, 23:49:0402041:2174,
 23:49:0402041:2168, 23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2201,
 23:49:0402041:2088 признаны общей долевой собственностью собственников
 помещений нежилого здания по адресу: Краснодарский край, Адлерский район,
 г. Сочи, ул. Старообрядческая, 62.

Истребованы из чужого незаконного владения у общества нежилые
 помещения с кадастровыми номерами: 23:49:0402041:2046, 23:49:0402041:3429,
 23:49:0402041:2050, 23:49:0402041:2074, 23:49:0402041:2142,
 23:49:0402041:2099, 23:49:0402041:2049, 23:49:0402041:2116,
 23:49:0402041:2155, 23:49:0402041:2207, 23:49:0402041:2121,
 23:49:0402041:2150, 23:49:0402041:2145, 23:49:0402041:2072,
 23:49:0402041:2205, 23:49:0402041:2163, 23:49:0402041:2055,
 23:49:0402041:2095, 23:49:0402041:2077, 23:49:0402041:2113,
 23:49:0402041:2078, 23:49:0402041:2085, 23:49:0402041:2182,
 23:49:0402041:2179, 23:49:0402041:2176, 23:49:0402041:2096,
 23:49:0402041:2086, 23:49:0402041:2174, 23:49:0402041:2168,
 23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2201, 23:49:0402041:2088.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа
 от 19 января 2023 г. указанные судебные акты отменены в части признания
 общей долевой собственностью и истребовании из чужого незаконного
 владения помещений с кадастровыми номерами 23:49:0402041:2207,
 23:49:0402041:2179, 23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2077,
 23:49:0402041:2176, 23:49:0402041:3429 и 23:49:0402041:2145, в данной части
 дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского
 края; в остальной части судебные акты оставлены без изменения.

При новом рассмотрении спора истцом заявлено ходатайство об
 уточнении исковых требований, которое судом принято в порядке
 статьи 49 АПК РФ, согласно которому истец просит признать нежилые
 помещения с кадастровыми номерами 23:49:0402041:2207, 23:49:0402041:2179,
 23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2077, 23:49:0402041:2176,
 23:49:0402041:3429 общей долевой собственностью собственников помещений
 нежилого здания по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул.
 Старообрядческая, 62; истребовать из чужого незаконного владения у
 ответчика нежилые помещения с кадастровыми номерами 23:49:0402041:2207,
 23:49:0402041:2179, 23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2077,
 23:49:0402041:2176, 23:49:0402041:3429; исключить из ЕГРН сведения о праве
 собственности ответчика на нежилые помещения площадью 736,6 кв. м с
 кадастровыми номерами 23:49:0402041:2207, 23:49:0402041:2179,

23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2077, 23:49:0402041:2176, 23:49:0402041:3429, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Старообрядческая, 62).

При новом рассмотрении спора к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент имущественных отношений Краснодарского края, Министерство курортов, туризма и олимпийского наследия Краснодарского края.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 13 сентября 2023 г. в удовлетворении требований отказано.

Определением от 4 марта 2024 г. суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным АПК РФ для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции, поскольку судом первой инстанции необоснованно отказано в принятии изменений исковых требований.

Апелляционный суд принял уточненные в порядке статьи 49 АПК РФ требования товарищества:

– признать недействительным решение общества о разделе помещений с кадастровыми номерами 23:49:0402041:2179, 23:49:0402041:2207, 23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2077 в результате которых образовались помещения с кадастровыми номерами 23:49:0402041:3909, 23:49:0402041:3910, 23:49:0402041:3907, 23:49:0402041:3908, 23:49:0402041:3912, 23:49:0402041:3913, 23:49:0402041:3914, 23:49:0402041:3928, 23:49:0402041:3929, 23:49:0402041:3930;

– аннулировать и исключить из государственного кадастра недвижимости сведения о кадастровых номерах вновь образованных помещений и восстановить в данных кадастрового учета сведения о нежилых помещениях с кадастровыми номерами 23:49:0402041:2179, 23:49:0402041:2207, 23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2077;

– признать нежилые помещения с кадастровыми номерами 23:49:0402041:3429, 23:49:0402041:2145, 23:49:0402041:2176, 23:49:0402041:2179, 23:49:0402041:2207, 23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2077 принадлежащими на праве общей долевой собственности собственникам помещений нежилого здания по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Старообрядческая дом 62;

– истребовать нежилые помещения с кадастровыми номерами 23:49:0402041:3429, 23:49:0402041:2145, 23:49:0402041:2176, 23:49:0402041:2179, 23:49:0402041:2207, 23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2077 из чужого незаконного владения общества.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 августа 2024 г. решение от 13 сентября 2023 г. отменено, измененные исковые требования товарищества удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18 декабря 2024 г. апелляционное постановление от 5 августа 2024 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суд округа вышел за пределы полномочий, установленных статьями 286-288 АПК РФ для суда кассационной инстанции, в то время как суды первой и апелляционной инстанций подробно исследовали и установили все обстоятельства, имеющие значение для дела.

Согласно экспертному заключению от 13 декабря 2021г., представленному в материалы дела, все спорные помещения обладают признаками общего имущества, имеются вспомогательное и техническое назначение, являются помещениями общего пользования.

Во время рассмотрения дела судом апелляционной инстанции был произведен совместный осмотр помещений, который подтвердил их вспомогательное назначение.

Постановка спорных помещений на кадастровый учет сама по себе не свидетельствует о том, что помещения имеют самостоятельное значение и не выполняют обслуживающую функцию по отношению к нежилым помещениям.

Судами первой и апелляционной инстанции было учтено, что согласно проектным решениям, принятым при строительстве здания (экспликации помещений и соответствующие эти помещения выписки из ЕГРН), экспертному заключению и акту осмотра, спорные помещения имеют следующие предназначения:

Помещение с кадастровым номером 23:49:0402041:2179-86,4 кв.м, холл секции №2 на первом этаже с техническими помещениями;

Помещение с кадастровым номером 23:49:0402041:2077-298,6 кв.м, холл секции №1 с на первом этаже с лестничными маршами, коридорами на этажах, техническими помещениями;

Помещение с кадастровым номером 23:49:0402041:2153-301,5 кв.м. -холл секции №5 на первом этаже с лестничными маршами, с коридорами на этажах (то есть помещение общественного питания);

Помещение с кадастровым номером 23:49:0402041:2207-15,6 кв.м, техническое помещение (серверная с оборудованием пожарной сигнализации и видеонаблюдения здания), предназначенное для обслуживания здания (то есть техническое помещение, в котором размещено общедомовое оборудование средств связи);

Помещение с кадастровым номером 23:49:402041:2176-6,6 кв.м, помещение средств связи (то есть техническое помещение, в котором размещено общедомовое оборудование средств связи);

Помещение с кадастровым номером 23:49:0402041:3429-17,7 кв.м., комната персонала, с санузлом, комната уборочного инвентаря для обслуживания здания (то есть техническое помещение- часть холла, в котором располагается охрана здания);

Помещение с кадастровым номером 23:49:0402041:2145-6,6 кв.м, помещение средств связи (то есть техническое помещение, в котором размещено оборудование средств связи).

Однако суд округа дал иную оценку данным доказательствам.

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, товарищество создано 20 марта 2020 г. на основании решения общего собрания собственников помещений в нежилом здании по адресу: Краснодарский край, Адлерский район, г. Сочи, ул. Старообрядческая 62, общей площадью 11 468,50 кв. м с кадастровым номером 23:49:0402041:1862, для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами. В обязанности товарищества собственников недвижимости входит представительство интересов собственников, в частности, в отношениях с третьими лицами. Товарищество участвует при рассмотрении дел в судах в качестве законного представителя собственников помещений.

В 2020 году при создании товарищества собственниками помещений заказаны выписки из ЕГРП о праве собственности на все помещения здания, из которых следовало, что право собственности на спорные помещения зарегистрировано за обществом.

Нежилое здание по адресу: Краснодарский край, Адлерский район, г. Сочи, ул. Старообрядческая 62, введено в эксплуатацию 31 октября 2013 г. на основании разрешения N RU23-127, выданного департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

Названное нежилое здание как самостоятельный объект недвижимости с кадастровым номером 23:49:0402041:1862 входило в состав гостиничного комплекса "Город-отель "Бархатные сезоны" (г. Сочи, Адлерский район, Имеретинская низменность, квартал "Чистые пруды"); изначально было построено и введено в эксплуатацию как гостиничный комплекс с номерами для временного проживания.

В связи с неполной востребованностью номерного фонда, обусловленной объективной перенасыщенностью рынка гостиничных услуг г. Сочи, общество приняло решение о продаже части объектов недвижимого имущества, входящих в состав гостинично-апартаментного комплекса, в соответствии со стратегией развития общества на 2014 - 2016 годы, утвержденной решением совета директоров (протокол от 10.10.2014 N 79).

С учетом изложенного для последующей реализации отдельных помещений нежилого (коммерческого) назначения собственник 11 июля 2014 г. принял решение о реальном разделе нежилого здания на самостоятельные нежилые помещения (апартаменты), помещения коммерческого назначения и иные помещения вспомогательного назначения с постановкой их на кадастровый учет в качестве самостоятельных объектов недвижимости.

Право собственности на все объекты недвижимости (нежилые помещения) зарегистрировано за обществом 25 июля 2014 г.

В 2017 и 2018 годах общество дважды производило реальный раздел некоторых помещений, часть из которых впоследствии продало третьим лицам.

С марта 2015 года общество производило отчуждение отдельных нежилых помещений (апартаментов) здания физическим и юридическим лицам.

Согласно данным ЕГРН первые случаи перехода права собственности на помещения с кадастровыми номерами 23:49:0402041:2188, 23:49:0402041:2063, 23:49:0402041:2071, 23:49:0402041:2157, 23:49:0402041:2101, 23:49:0402041:2105, 23:49:0402041:2080, 23:49:0402041:2043, 23:49:0402041:2051, 23:49:0402041:2112 от общества к физическим лицам произошли 26.03.2015.

Товарищество полагает, что право долевой собственности на общее имущество здания (в частности, на спорные помещения) возникло с момента первого перехода права собственности на нежилые помещения в собственность иных лиц, то есть с 26 марта 2015 г., с указанного момента любое распоряжение и использование спорных помещений было возможно лишь по согласованию всех собственников здания в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

К моменту подачи искового заявления за обществом зарегистрировано право собственности на спорные нежилые помещения общей площадью 3387,2 кв. м. Указанные спорные помещения, по мнению товарищества, являются общей собственностью владельцев нежилых помещений, поскольку имеют вспомогательное назначение, предназначены для обслуживания здания (апартаментного комплекса), не имеют самостоятельного назначения и не могут быть использованы в качестве самостоятельных. В части спорных помещений расположены инженерные коммуникации всего нежилого здания (апартаментного комплекса), лифтовое оборудование, разводка труб горячего и холодного водоснабжения, разводка стояков системы отопления, а также разводка канализационных труб и труба ревизии канализационной системы всего здания, приборы давления и учета горячей и холодной воды, запорная арматура, общедомовой узел ввода сети холодного водоснабжения. Кроме того, в спорных помещениях расположена разводка системы электроснабжения всего

здания, индивидуальные тепловые пункты, комнаты для размещения оборудования, предназначенного для обеспечения доступа в интернет, организации видеонаблюдения здания и придомовой территории, противопожарной сигнализации и другие инженерные коммуникации. Через часть спорных помещений (коридоры, тамбуры, лестничные клетки) обеспечивается доступ в помещения (апартаменты), принадлежащие собственникам, что свидетельствует об отсутствии у этих помещений иного самостоятельного назначения, кроме выполнения обслуживающей функции, обеспечивающей проход к иным изолированным помещениям. Часть спорных помещений, в частности, туалетные комнаты, кладовки, предназначены для удовлетворения санитарных потребностей сотрудников (обслуживающего персонала) управляющей организации, хранения инвентаря, нахождения поста охраны или консьержа, поскольку это было предусмотрено проектом здания.

Так, помещения с кадастровыми номерами 23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2077, площадью 305,1 кв. м, 298,6 кв. м, являются холлами секции N 5 и 1 здания, используются для входа в секции N 5, 1 и прохода к лифтам. В данные помещения входят лестничные марши, межэтажные площадки, коридоры на этажах с лифтовыми холлами, технические помещения предназначенные для обслуживания здания: теплоузлы с приборами учета тепловой энергии апартаментов на этажах, комнаты средств связи ("СС" в экспликации строительного проекта), предназначенные для безопасного размещения оборудования связи и интернета, комнаты уборочного инвентаря ("КУИ" в экспликации строительного проекта), предназначенные для хранения инвентаря для уборки общих помещений секций N 5, 1 с оборудованием для набора и слива воды для обслуживающего персонала.

Помещение с кадастровым номером 23:49:0402041:2179 площадью 86,4 кв. м является холлом секции N 2, используется для входа в секцию N 2 и прохода к лифту. В данное помещение также входят технические помещения, предназначенные для обслуживания секции N 2, санузел, комната, предназначенная для хранения инвентаря для уборки общих помещений секции N 2 с оборудованием для набора и слива воды обслуживающего персонала.

В помещение с кадастровым номером 23:49:0402041:3429 площадью 17,7 кв. м входит комната персонала с санузлом (других санузлов для охраны в здании не предусмотрено) и комната уборочного инвентаря с оборудованием для обслуживания здания (раковина, поддон для набора воды персоналом).

Помещение с кадастровым номером 23:49:0402041:2207, общей площадью 15,6 кв. м является серверной с оборудованием систем видеонаблюдения и пожарной сигнализации в секции N 3.

Помещения с кадастровыми номерами 23:49:0402041:2176, 23:49:0402041:2145, площадями 6,6 кв. м являются комнатами средств связи в секциях N 2, 4.

Изложенные обстоятельства послужили основанием для обращения товарищества в суд с рассматриваемым иском.

При разрешении спора суды руководствовались положениями статей 209, 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36

Жилищного кодекса Российской Федерации, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), разъяснениями, изложенными в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" (далее - постановление Пленума N 64).

Суд округа, отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции указал, что при первоначальном рассмотрении дела суды при отнесении помещений с кадастровыми номерами 23:49:0402041:2207, 23:49:0402041:2179, 23:49:0402041:2153, 23:49:0402041:2077, 23:49:0402041:2176, 23:49:0402041:3429 и 23:49:0402041:2145 к общему имуществу исходили из выводов судебной экспертизы, при этом не учли, что иных доказательств наличия у спорного помещения признаков общего имущества товарищество в материалы дела не представило.

При повторном рассмотрении требований, переходя к рассмотрению дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции, апелляционный суд, вновь принял во внимание заключение судебной экспертизы и не дал оценки доводам общества о том, что указанное заключение эксперта опровергнуто выводами неоднократно проведенных сторонами спора совместных осмотров спорных помещений. По результатам проведенных совместных осмотров спорных помещений установлено, что в спорные помещения имеется отдельный вход, ключи от помещений находятся у общества, доступ иных собственников дома в помещения отсутствует, помещения являются изолированными и не проходными. В помещениях отсутствуют общедомовое оборудование, общие сети или инженерные коммуникации для общего пользования. В помещениях находится оргтехника и офисная мебель общества. Фактически спорные помещения обладают свойствами обособленности, изолированности и самостоятельности и могут использоваться только в качестве индивидуальной собственности. Указанные обстоятельства подтверждаются актами совместного осмотра помещений от 9 сентября 2022 г., от 13 апреля 2023 г., выписками из ЕГРН, выкопировкой из проекта 1 этажа с пояснениями, а также проектом 1 этажа.

Суд не установил, имеют ли спорные помещения самостоятельное назначение либо они предназначены для обслуживания нескольких или всех помещений в здании, а также не учел, для каких целей предназначались первоначально указанные помещения и как они в связи с этим использовались.

В случае, если помещения относились к имуществу общего пользования, а в последующем выделены в самостоятельные помещения, то подлежит установлению наличие или отсутствие утраты такими помещениями своего назначения, обеспечения при изменении назначения помещений, в том числе требований норм пожарной безопасности, санитарных и иных правил.

Целью эксплуатации коммуникаций и оборудования, обслуживающих здание, является обеспечение жизнедеятельности здания в условиях постоянной технической исправности внутренних инженерных сетей, в силу чего необходимо также установить наличие самостоятельных входов в изолированные спорные помещения, в случае отнесения их к общему имуществу собственников здания.

Сделав вывод о том, что право долевой собственности на общее имущество здания (в том числе на спорные помещения) возникло с момента первого перехода права собственности на нежилые помещения в собственность иных лиц (с 26 марта 2015 г.), следовательно, с этого момента любое распоряжение и использование спорных помещений было возможно лишь по согласованию всех собственников здания в порядке, предусмотренном действующим законодательством, апелляциям суд не учел, что первоначально все здание проектировалось как нежилое. Из материалов дела не следует, что спорные нежилые помещения фактически используются в качестве общего имущества. Напротив, изолированность помещений свидетельствует о самостоятельности их назначения. Кроме того, из представленных фотоснимков следует, что в помещения имеются отдельные входы, ключи от которых находятся у ответчика.

Исходя из этого, суд округа признал необоснованными вывод апелляциям суда о возникновении права общей долевой собственности на указанные помещения, отметив, что общество неоднократно производило реальный раздел некоторых помещений и отчуждение отдельных нежилых помещений (апартаментов) здания физическим и юридическим лицам, при этом существенное значение имеет возможность самостоятельного использования спорных помещений.

Суд округа указал, что при рассмотрении требований истца, с учетом наличия обоснованных возражений ответчика относительно выводов первого экспертного заключения, суду необходимо было рассмотреть вопрос о назначении повторной экспертизы с целью установления технических характеристик спорных помещений и возможных способов их эксплуатации, исследовать и оценить относимость и допустимость всех представленных по делу доказательств.

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

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 19 февраля 2025 г. заявителю была предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины до окончания производства по рассмотрению кассационной жалобы.

Поскольку производство по рассмотрению кассационной жалобы завершено, государственная пошлина с учетом положений статей 333.21, 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации и статей 102, 110 АПК РФ, подлежит взысканию с заявителя.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 102, 110, 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьями 333.21, 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации, суд

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 товарищества собственников недвижимости «Чистые пруды» Старообрядческая 62» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Взыскать с товарищества собственников недвижимости «Чистые пруды» Старообрядческая 62» в доход федерального бюджета 80 000 (восемьдесят тысячи) рублей государственной пошлины за подачу кассационной жалобы.

Арбитражному суду Краснодарского края выдать исполнительный лист.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова