

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС25-2385

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 июня 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Колос и М» на решение Арбитражного суда города Москвы от 25 октября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 декабря 2024 г. по делу № А40-88564/2023

по иску общества с ограниченной ответственностью «Лакол-Н» (далее – общество «Лакол-Н») к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – Департамент), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – управление Росреестра) о признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, дом 95, на нежилое помещение (подвал) общей площадью 102,2 кв.м с кадастровым номером 77:05:0001009:7432; о признании незаконной записи о регистрации права собственности города Москвы от 2 мая 2006 г. на указанное нежилое помещение; об обязанности управления Росреестра прекратить право собственности города Москвы на нежилое помещение,

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Ломоносовский»,

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда города Москвы от 26 сентября 2023 г. произведена процессуальная замена истца на общество с ограниченной

ответственностью «Колос и М» (далее – общество «Колос и М»), в связи с заключением 23 июня 2023 г. договора купли-продажи нежилого помещения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25 октября 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16 августа 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, признано право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома на нежилое помещение (подвал).

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 26 декабря 2024 г. постановление суда апелляционной инстанции отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «Колос и М» просит отменить судебные акты судов первой и кассационной инстанций, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При изучении по материалам истребованного дела доводов кассационной жалобы, а также принятых по делу судебных актов, суд пришел к выводу о наличии оснований для пересмотра судебных актов по делу исходя из следующего.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, общество «Колос и М» является собственником нежилого помещения общей площадью 38,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинский просп., д. 95, на основании договора купли-продажи от 23 июня 2023 г. (запись в Едином государственном реестре недвижимости от 18 августа 2023 г.).

На часть технического подполья с кадастровым номером 77:05:0001009:7432 (регистрационная запись № 77-77-06/024/2006-176 от 2 мая 2006 г.) зарегистрировано право собственности города Москвы.

Истец полагая, что техническое подполье является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку расположено под первым этажом дома, предназначено для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, обеспечивающих эксплуатацию многоквартирного дома, обратился в суд с требованиями по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции руководствовался статьями 249, 289, 290 Гражданского кодекса

Российской Федерации, статьями 36, 37, 38, 45, 46, 161, 164 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, и исходил из того, что истец не представил документального подтверждения наделения его всеми собственниками помещений правом на обращение в арбитражный суд с иском о признании права общей долевой собственности на общее имущество.

Кроме того, суд первой инстанции пришел к выводу, что истцом пропущен срок исковой давности, поскольку запись о праве собственности ответчика на спорное помещение внесена в Единый государственный реестр недвижимости в 2006 г., между тем истец, являясь правопреемником арендатора спорного помещения в период с 2000 г. по 2016 г., должен был знать о зарегистрированном праве Департамента на спорный объект.

Суд апелляционной инстанции, учитывая правовую позицию, изложенную в Определении судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 12 мая 2015 г. № 303-ЭС14-4720, признал неверным вывод суда первой инстанции об отсутствии у истца права на иск, поскольку исходя из положений статьи 290 Гражданского кодекса, статей 161-162 Жилищного кодекса спор, связанный с правом на общее имущество, может быть рассмотрен судом по требованию одного из собственников (или нескольких собственников) помещений многоквартирного дома либо при передаче собственниками помещений в доме управляющей компании права на обращение в суд с подобным иском путем принятия соответствующего решения на общем собрании.

Учитывая заключение судебной экспертизы, суд апелляционной инстанции пришел к выводам, что спорное помещение входит в состав общего имущества всего многоквартирного дома, в помещение требуется постоянный беспрепятственный доступ собственников, поскольку оно непосредственно связано с обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома, при этом помещение не имеет иного самостоятельного назначения.

Суд апелляционной инстанции отклонил довод Департамента о пропуске истцом срока исковой давности, поскольку в силу абзаца второго пункта 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее – постановление Пленума № 64) заявленное требование о признании права общей долевой собственности является аналогичным требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса), срок исковой давности на него не распространяется.

Кроме того, поскольку исковое заявление поступило в суд 20 апреля 2023 г., общество «Колос и М» стало собственником помещения в доме после начала судебного процесса, суд апелляционной инстанции указал, что срок исковой давности им не пропущен.

Суд кассационной инстанции, отменяя постановление суда апелляционной инстанции, указал, что истец, не владеющий спорным помещением, при наличии зарегистрированного права собственности города Москвы мог предъявить лишь виндикационный иск в пределах срока исковой давности.

При этом право собственности города Москвы на спорный объект возникло при разграничении государственной собственности в соответствии с постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 3020-1, город Москва открыто владел и распоряжался спорным имуществом на правах собственника с 1992 г., помещения сформированы как самостоятельные объекты недвижимости.

Принимая во внимание, что исковое заявление подано в суд 20 апреля 2023 г., а правопродшественник истца использовал спорное помещение более 15-ти лет по договорам аренды, истец не мог не знать о выбытии, как он полагает, части общего имущества многоквартирного дома из владения собственников помещений в многоквартирном доме.

Поскольку общество «Лакол-Н» является собственником своего помещения площадью 38,2 кв.м на основании договора купли-продажи от 10 февраля 2020 г., заключенного с Департаментом, начиная с 2020 г. истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права, в связи с чем суд первой инстанции сделал правомерный вывод о том, что к моменту обращения истца с иском в суд срок исковой давности истек. Вывод суда апелляционной инстанции о том, что для общества «Колос и М» срок исковой давности не пропущен, суд округа посчитал ошибочным.

Заявитель кассационной жалобы обращает внимание на то, что, разрешая спор, суд апелляционной инстанции обоснованно назначил экспертизу, согласно заключению которой в спорном подвальном помещении на дату первой приватизации (24 февраля 1998 г.) имелись инженерные коммуникации – система холодного и горячего водоснабжения, система теплоснабжения и система водоотведения (канализация), обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме.

С учетом заключения экспертизы и представленных документов, суд апелляционной инстанции законно и обоснованно пришел к выводу о том, что спорное помещение по всем техническим характеристикам отвечает требованиям, указанным в статье 290 Гражданского кодекса, входит в состав общего имущества всего многоквартирного дома и не имеет иного самостоятельного назначения.

Согласно статье 304 Гражданского кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу статьи 208 Гражданского кодекса исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса).

Заявитель кассационной жалобы полагает, что срок исковой давности истцом не пропущен с учетом разъяснений абзаца второго пункта 9

постановления Пленума № 64, о чем правомерно указал суд апелляционной инстанции.

Заявитель кассационной жалобы указывает, что факт регистрации права собственности на спорное помещение в Едином государственном реестре недвижимости не означает, что право собственности на общее имущество, возникшее в силу закона, прекратилось. При этом собственники помещений в многоквартирном доме не принимали решения о передаче спорного помещения во владение иных лиц, и оно никогда не выбывало из владения собственников помещений в многоквартирном доме, несмотря на то, что длительное время сдавалось в аренду.

Таким образом, оснований для применения положений гражданского законодательства о сроке исковой давности по заявлению Департамента в данном споре не имеется.

Учитывая изложенное, доводы заявителя кассационной жалобы о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита его нарушенных прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Колос и М» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 17 июля 2025 г., 12 часов 00 минут в помещении суда по адресу: город Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова