

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34/70/75 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27
E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ**арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону
31 августа 2015 года

дело № А32-33918/2014
15АП-6723/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 13 августа 2015 года.
Полный текст постановления изготовлен 31 августа 2015 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Малыхиной М.Н.,
судей Галова В.В., Попова А.А.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Далоевым А.Т.,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы товарищества
собственников жилья "Вега"; общества с ограниченной
ответственностью «М.Т.«ВПИК»
на решение Арбитражного суда Краснодарского края
от 06.03.2015 по делу № А32-33918/2014
по иску товарищества собственников жилья «Вега»
к обществу с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВПИК»
при участии третьих лиц: Управления Федеральной службы по государственной
регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, федерального
государственного бюджетного научного учреждения «Всероссийский научно-
исследовательский институт масличных культур имени В.С. Пустовойта»,
общество с ограниченной ответственностью «АКПС-2009»,
о признании права общей долевой собственности на нежилые помещения в
многоквартирном жилом доме,
принятое в составе судьи Григорьевой Ю.С.,

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников жилья «Вега» обратилось в Арбитражный суд
Краснодарского края с иском заявлением к обществу с ограниченной
ответственностью «М.Т. «ВПИК» о признании права общей долевой собственности
собственников помещений (квартир) многоквартирного по дома по адресу:
г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Филатова, дом № 19/2,
на нежилые помещения № 35,36,37,38,39, назначение: нежилое, площадь общая
112 кв.м., этаж: цокольный этаж №1, адрес: г. Краснодар, Прикубанский
внутригородской округ, ул. им. Филатова, дом № 19/2, кадастровый номер

23:43:0145075:5891, а также об истребовании из чужого незаконного владения названного недвижимого имущества.

Истец полагает, что спорные помещения относятся к общему имуществу многоквартирного дома, неправомерно переданы в собственность ответчику. В спорных помещениях имеются коммуникации и иное оборудование, обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме, а именно – запорная арматура (задвижки), проходят трубопроводы отопления и канализационного отведения с люками ревизионного обслуживания, проходит трубопровод канализации с люками ревизионного обслуживания, а также трубопровод пожаротушения и трубопровод питьевого водоснабжения с запорной арматурой, указанные помещения располагаются в техническом этаже дома, который предназначен для размещения и обслуживания инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, требуется постоянный открытый доступ к инженерному оборудованию, расположенному в спорных помещениях, для его эксплуатации и контроля. При этом, по мнению истца, нахождение спорных помещений в собственности ответчика исключает возможность обеспечения открытого постоянного доступа в данные помещения и является основанием для признания права собственности на спорные помещения за собственниками квартир многоквартирного дома.

Помимо этого, истец указывал, что помещения «для работы с населением» должны быть отнесены к общему имуществу с учетом того, что при проектировании данные помещения были запланированы в качестве компенсации отсутствия достаточного количества спортивных площадок на придомовой территории.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены частично.

Суд признал право общей долевой собственности на нежилое помещение № 36, общей площадью 26,7 кв.м, расположенное в лит. под/А цокольный этаж по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Филатова, дом 19/2, за собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Филатова, дом 19/2. Указанное помещение суд истребовал из незаконного владения общества с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВПИК»). В удовлетворении иска в остальной части отказано.

Частичное удовлетворение иска мотивировано тем, что запорная арматура и люки ревизионного обслуживания трубопроводов расположены согласно данным проектной документации только в техническом помещении № 36, которое может быть отнесено к общему имуществу домовладельцев. Суд указал, что первоначальное функциональное предназначение помещений – «для работы с населением», «коридор», «сан.узел», – не означает их использования для обслуживания более чем одного помещения в многоквартирном жилом доме. Занятия физкультурой к использованию имущества для обслуживания жилого дома – не относятся. Согласно «СНиП 2.08.01-89*. Жилые здания» (утв. Постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. № 78) «помещения для работы с населением» относятся к нежилым помещениям общественного назначения в группе таких помещений, как магазины розничной торговли, общественного питания, банков, юридических консультаций и нотариальных контор и др. К

строительно-техническому заключению, представленному истцом (т.1, л.д. 122), суд отнесся критически, как исходящему от стороны, заинтересованной в исходе дела, и, потому, не обладающему признаками достоверности и объективности.

Суд пришел к выводу о том, что истцом не представлено доказательств того, что спорные нежилые помещения на момент появления режима общей собственности в спорном многоквартирном доме не были сформированы для самостоятельного использования и использовались домовладельцами в качестве общего имущества.

Факт наличия в спорных помещениях инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более одного помещения в жилом многоквартирном доме, как было изложено выше, без установления наличия (отсутствия) самостоятельного назначения спорных нежилых помещений, не связанного с эксплуатацией жилого многоквартирного дома, не имеет решающего правового значения при рассмотрении данного спора.

Суд установил, что в настоящее время господство над указанными помещениями принадлежит ответчику, в связи с чем удовлетворил виндикационный иск в части того помещения, которое признано судом относящимся к общему имуществу многоквартирного дома.

Не согласившись с решением суда в части отказа в иске, товарищество обжаловало его в порядке, установленном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, просило решение в части отказа в иске отменить, принять по делу новый судебный акт, которым удовлетворить исковые требования товарищества в полном объеме.

Апелляционная жалоба мотивирована тем, что все спорные помещения учтены и сформированы для вспомогательного использования в целях, связанных с обслуживанием жилого дома. Данные помещения фактически использовались в целях, связанных с обслуживанием дома, истец получил ключи от спорных помещений от предыдущей управляющей компании. Ответчик же напротив, помещения не использовал по какому-либо иному самостоятельному назначению. Настаивает на доводах о размещении во всех спорных помещениях общего имущества (инженерных коммуникаций) и доводе о предназначении помещений согласно проекту для компенсации уменьшения размера земельного участка. Полагает, что регистрацией прав ответчика и распределительным актом от 07.11.2003 нарушены права инвесторов-физических лиц, финансировавших строительство.

Также заявитель жалобы отмечает, что помещения № 37, 38 являются вспомогательными по отношению к помещениям № 36, 39, в силу чего не могут выступать самостоятельными объектами права.

С решением суда первой инстанции не согласился также ответчик, обжаловав данное решение в части удовлетворения иска. Общество просило отменить решение, отказав в удовлетворении иска в полном объеме.

Апелляционная жалоба мотивирована тем, что ответчиком помещения получены в порядке распределения результатов совместной деятельности в рамках договора простого товарищества. Полагает, что истец доказательств в обоснование возникновения права товарищества на спорные помещения не представил.

Судом апелляционной инстанции к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены федеральное государственное бюджетное научное учреждение

«Всероссийский научно-исследовательский институт масличных культур имени В.С. Пустовойта», ООО «АКПС-2009» (как правопреемника Ассоциации квартирно-правовых служб), поскольку доводы иска основывались на недействительности титула ответчика, приобретенного по сделке с участием названных лиц.

В отзыве на апелляционные жалобы ООО «АКПС-2009» полагало решение в части отказа в иске ТСЖ «Вега» законным и обоснованным. Апелляционную жалобу ООО «М.Т. ВПИК» полагало подлежащей удовлетворению.

В судебное заседание, проведенное с перерывом с 06 по 13 августа 2015 года в порядке статьи 163 АПК РФ, не явились представители третьих лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства.

Апелляционные жалобы рассматривались судом в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель истца в судебном заседании поддержал доводы своей апелляционной жалобы. Против удовлетворения жалобы ответчика возражал.

Представитель ответчика в судебном заседании поддержал доводы своей апелляционной жалобы. Против удовлетворения жалобы истца возражал.

Представителями сторон даны пояснения по вопросам суда.

Изучив доводы апелляционных жалоб, исследовав представленные доказательства, заслушав представителей сторон, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба товарищества подлежит удовлетворению, в то время как оснований для удовлетворения апелляционной жалобы общества не имеется.

Как следует из материалов дела, строительство 22-этажного 2-секционного жилого дома по ул. им. Филатова, 19/2 (строительный литер «2») в Прикубанском округе гор. Краснодара велось на основании договора простого товарищества (о совместной деятельности) от 30.10.2003 г., заключенного между ГНУ ВНИИМК РАСХН, ООО «М.Т. «ВПИК» и Ассоциацией квартирно-правовых служб и разрешения на строительство № 215-р от 17 октября 2006 года (т.1, л.д. 148).

Как следует из договора, вкладом ГНУ ВНИИМК РАСХН в том числе являлось предоставление земельного участка и денежный вклад. ООО «М.Т. ВПИК» разрабатывало проектно-сметную документацию и осуществляло финансирование строительства с привлечением инвестиций физических и юридических лиц, производство подрядных работ.

АКПС осуществляло юридическую поддержку получение технических условий и финансирование их выполнения.

Исходя из указанного застройщиком являлось Государственное научное учреждение Всероссийский научно-исследовательский институт масличных культур им. В.С. Пустовойта Россельхозакадемии (ГНУ ВНИИМК РАСХН). ООО «М.Т. «ВПИК» выступало исполнителем работ.

По результатам строительства согласно пункту 4.2 договора предполагалось распределение квартир между товарищами.

28.09.2007 г. между сторонами договора простого товарищества было подписано дополнительное соглашение № 2, которым стороны дополнили пункт 4.2 договора указанием на то, что право распоряжения всеми встроенными нежилыми помещениями цокольного этажа в вышеуказанном многоквартирном доме принадлежит ООО «М.Т. «ВПИК», включая нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4 (т.1, л.д. 159) (При проведении первичной технической инвентаризации нежилым

помещения с номерами 1, 2, 3, 4 цокольного этажа были присвоены номера 35, 36, 37, 38, 39 общей площадью 112,0 кв.м., что подтверждается справкой от 21.02.2014г.).

30 июня 2009 г. 22-этажный 2-секционный жилой дом по ул. им. Филатова, 19/2 в Прикубанском округе гор. Краснодара был введен в эксплуатацию (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 23306000-843-в от 30.06.2009 г. – т.1,л.д.152).

Исполнение сторонами принятых на себя обязательства в части распределения площадей по итогам строительства отражено в акте об исполнении договора «Простого товарищества» (о совместной деятельности) от 30.12.2003, датированном 28.07.2009г.

По окончании строительства и после ввода его в эксплуатацию 22-этажный 2-секционный жилой дом по ул. им. Филатова, 19/2 (строительный литер «2») в Прикубанском округе гор. Краснодара был передан для последующей эксплуатации товариществу собственников жилья «Урожай - 2000» на основании акта от 28.07.2009 г. об исполнении договора простого товарищества (о совместной деятельности) от 30.10.2003 г. и протокола № 1-2009 от 09.06.2009 г.

ТСЖ «Вега» согласно выписке из ЕГРЮЛ было создано 05 ноября 2009 года (т.1,л.д.37) и приступило к управлению указанным домом с 24.07.2012 г. (дата вступления в законную силу решения Арбитражного суда Краснодарского края от 10.02.2012 г. по делу № А32-34344/2011).

Право собственности ответчика на спорное имущество было зарегистрировано в ЕГРП 24 июля 2014 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (т.1,л.д. 110).

Как следует из экспликации помещений к проекту спорного многоквартирного жилого дома помещение № 1 площадью 35 кв.м - предназначалось для работы с населением, помещение № 2 площадью 18,62 кв.м – представляло собой коридор, помещение № 3 площадью 4,78 кв.м –санузел, помещение № 4 – площадью 52, 97 кв.м – техническое. Данные помещения изолированы от остальной части помещений цокольного этажа, имеют отдельный вход с улицы.

Впоследствии указанным помещениям были присвоены номера 35, 36, 37, 38, 39. В техническом паспорте, составленном ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» 18 июня 2008 г. (т.1, л.д. 113) назначение помещений не указано.

В техническом паспорте, составленном ФГУП Краснодарское отделение филиала «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю, указанные помещения определены в экспликации следующим образом: № 35- коридор, № 36- техническое помещение, № 37- сан. узел, № 38 - сан. узел, № 39 – помещение для работы с населением (т.2,л.д. 5-11).

Полагая, что спорные помещения относятся к общему имуществу многоквартирного дома, товарищество обратилось с настоящими требованиями в суд.

Судом первой инстанции правильно определен предмет доказывания по делу и применимые нормы материального права.

В силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме).

В соответствии с п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 19.05.2009 N 489-О-О отмечено, что к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в доме и не имеющие самостоятельного назначения. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункте 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, разрешение вопроса о том, относится ли конкретное помещение к общему имуществу многоквартирного дома, зависит не только от технических характеристик объекта и наличия в нем инженерных коммуникаций, но и от назначения данного помещения - возможности его использования как самостоятельного.

Согласно разъяснениям, изложенным в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2010 N 13391/09, 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 (учтены, сформированы) 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 наличие 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.

Судом первой инстанции исследован вопрос о наличии в спорных помещениях таких инженерных коммуникаций, которые позволили бы отнести спорные помещения к общему имуществу многоквартирного дома.

Судом установлено, что запорная арматура установлена в помещении № 4 (№ 36), площадью 26,7 кв.м. Ссылка на наличие в помещении № 3 канализационной установки «Sololift 4-2» отклонена судом, поскольку согласно данным официального сайта www.klimate.ru - упомянутая установка является прибором индивидуального использования для улучшения удаления бытовых стоков из санузлов, находящихся ниже уровня существующих сетей канализации.

По результатам проведенного акта совместного осмотра сторонами составлена фототаблица по инженерным сетям, содержащимся в помещениях 35, 36, 39.

Из анализа данной таблицы усматривается, что в помещении № 35 расположена магистраль пожарного водопровода с отсекающей задвижкой и пожарный гидрант, которые с очевидностью предназначены для целей обслуживания более чем одного помещения и, по общему правилу, не располагаются в жилых помещениях многоквартирных домов. В остальной части, суд апелляционной инстанции разделяет мнение суда первой инстанции, поскольку не представлено достоверных доказательств того, что отображенные на фотографиях трубопроводы помещения № 39 могут обуславливать технический характер данных помещений и их отнесение к общему имуществу многоквартирного дома.

Вместе с тем, как верно указал суд первой инстанции и как следует из вышеприведенных разъяснений по порядку применения норм материального права о правовом режиме объектов общедомового имущества, наличие в помещениях № 35, 36 общедомовых коммуникаций, равно как и отсутствие таковых в помещениях № 37, 38, 39 не является единственным определяющим критерием, позволяющим установить назначение данного имущества.

В указанной связи суд первой инстанции исследовал вопрос о назначении и возможности использования спорных помещений в качестве самостоятельных объектов права.

Как указано выше, возможность использовать помещения не только в качестве технических, но и по самостоятельному назначению с очевидностью усматривается из исследованной судом проектной и технической документации: помещения имеют отдельный вход, предназначены согласно проекту для работы с населением, непосредственно помещения для работы с населением (к.к 36,39)

обеспечены наличием санузла (к.к. 37, 38). Помещение № 35 выполняет также служебную функцию по отношению к помещениям 36, 39 (коридор).

Вместе с тем, суд апелляционной инстанции не может согласиться с выводами суда первой инстанции о том, что наличие самостоятельного назначения помещений в указанной ситуации исключает возможность отнесения помещений к общему имуществу многоквартирного дома и соответственно объектам общедолевой собственности собственников помещений такого дома.

Как следует из материалов дела и установлено судом, необходимость наличия помещений соответствующего назначения в доме была выявлена на стадии проектирования.

Как указано выше, статья 36 ЖК РФ в число объектов общего имущества многоквартирного дома включает в том числе и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

К числу нормативно-технических актов, регламентирующих размеры земельных участков, формируемых для указанных целей, относится в том числе "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. Постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 N 78), в редакции, действовавшей в период проектирования и строительства спорного дома.

В силу пункта 2.13 названного СНиПа 2.13 при проектировании жилой застройки следует предусматривать размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в таблице 2 к указанному пункту. К числу таких площадок отнесены в частности, площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой (из расчета 2,0 кв.м на 1 человека), для хозяйственных целей и выгула собак.

Согласно примечанию 2 к названной таблице закреплена возможность уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры соответствующих площадок. В частности, площадки для занятий физкультурой можно уменьшать при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

Таким образом, произвольное уменьшение установленных нормативов площадок для занятий физкультурой недопустимо.

На региональном уровне соответствующий вопрос также урегулирован Распоряжением главы администрации Краснодарского края от 05.10.2006 N 921-р "О проектировании и строительстве площадок для занятий физкультурой и спортом на территории Краснодарского края"

Указанным нормативным актом предписано не допускать выбор и предоставление новых земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов, не обеспечивающих нормативное размещение спортивных площадок; при застройке реконструируемых районов или строительстве жилых домов в стесненных условиях обеспечивать размещение спортивных помещений в нижних этажах многоэтажных домов, а также выделять обособленные территории под размещение комплексных спортивных площадок на группу домов. Максимально использовать существующие плоскостные спортивные сооружения учебных заведений; предусматривать проектирование и строительство спортивных площадок при строительстве многоквартирных жилых домов согласно

требованиям строительных норм и правил "Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений СНиП 2.07.01-89*".

Также рекомендовано Государственному учреждению "Краснодарская краевая государственная вневедомственная экспертиза" при проведении экспертизы проектов строительства жилых домов, кварталов и микрорайонов выдавать положительные заключения по проектам, выполненным с соблюдением строительных норм и правил "Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений СНиП 2.07.01-89*", при наличии в них детских и спортивных площадок.

Как видно из раздела 12 сводного экспертного заключения № 5334/3-05 по рабочему проекту спорного многоквартирного дома, проектная документация по литеру 2 в соответствии с замечаниями Краснодарской краевой вневедомственной экспертизы (Крайгосэкспертиза) неоднократно отправлялась на корректировку в том числе в связи с занижением площадок для занятий физкультурой на 1381 кв.м (замечание 12.5) со ссылкой на вышеуказанный СНиП.

В порядке устранения названных замечаний главный архитектор проекта Карамышева И.В. (ООО «Краснодарархпроект») произвел расчет потребности площадок в соответствии со СНиП 2.07.01-89* (в составе пояснительной записки) и указал на то, что недостаток данных площадок компенсирован в том числе наличием помещений для работы с населением.

Указанным проектным учреждением (ООО «Краснодарархпроект») в адрес суда также направлены письменные пояснения, из которых следует, что помещения для работы с населением в цокольном этаже в спорном доме лит. 2 по ул. Филатова в г. Краснодаре в проекте предусмотрены в качестве компенсации недостаточного количества площадок для занятий физкультурой для жильцов дома, что отражено в пояснительной записке к проекту.

Редакция части 1 статьи 36 ЖК РФ, действовавшая в период проектирования и строительства, содержала открытый перечень помещений, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, не исчерпывая таковые техническими помещениями с инженерными коммуникациями.

Впоследствии указанное смысловое содержание приведенной нормы права уточнено путем прямого указания на отнесение к общему имуществу многоквартирного дома в том числе помещений, не принадлежащих отдельным собственникам и предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

Таким образом, спорные помещения № 36 и 39 представляют собой компенсацию допущенного уменьшения нормативной площади земельного участка, относимого к общему имуществу многоквартирного дома, в силу чего не могут иметь иного правового режима нежели режим общего имущества многоквартирного дома и безусловно относятся к помещениям, предназначенным для обслуживания иных помещений многоквартирного дома.

Помещения № 35, 37, 38 (коридор и санузел) являются вспомогательными, предназначенными для обеспечения возможности эксплуатации помещений № 36 и 39, в силу чего и с учетом обеспечения отдельного входа в указанные помещения,

не могут являться самостоятельными объектами права и также относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Заключая спорное дополнительное соглашение от 28.09.2007г. к договору простого товарищества, стороны данного соглашения распорядились соответствующими помещениями, относимыми к общему имуществу многоквартирного дома, в нарушение требований действующего законодательства.

В силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации в применимой к названному соглашению редакции сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Получение в собственность в качестве отдельного объекта права помещений, относимых к общему имуществу дома, без согласия собственников помещений дома противоречит требованиям части 2 статьи 36 и положениям статьи 37 ЖК РФ, вне зависимости от того, совершена ли данная сделка до либо после распределения жилой площади между привлеченными ООО «М.Т. «ВПИК» инвесторами – будущими собственниками квартир.

Государственная регистрация права на спорные помещения за ответчиком, является в такой ситуации юридически безосновательной и не может сама по себе выступать юридическим аргументом в пользу ответчика.

Разъяснения по порядку защиты права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома даны в Постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания".

В частности, в пункте 9 названного постановления указано, что в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Между тем, если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности.

Судом исследован вопрос о фактическом владении спорными помещениями. Как установлено на основании пояснений истца и не отрицалось ответчиком. Ответчик не использовал спорные помещения по какому-либо определенному назначению. Указанное подтверждено также и представленными фотографиями, из

которых усматривается, что ремонт, позволяющий использовать помещения, с момента возведения дома не произведен, внутренняя отделка по большей части отсутствует. Фактическое господство ответчика над спорными помещениями обеспечивается за счет того, что ответчик содержит помещения в запортом состоянии, располагая ключами от него и производя смену замков после проникновения в спорные помещения представителей ТСЖ и собственников помещений дома.

При таких обстоятельствах иск о признании права общей долевой собственности правомерно сопряжен товариществом с требованием о виндикации помещений.

Истец обладает надлежащей легитимацией для целей обращения с настоящим иском.

В соответствии с пунктом 1 статьи 291 Гражданского кодекса Российской Федерации собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья).

Согласно пункту 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Исходя из пункта 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами, в том числе путем обращения в арбитражный суд.

Как видно из протокола № 7 общего собрания членов ТСЖ «Вега» от 05.09.2014, истец прямо уполномочен на подачу настоящего иска и представление интересов собственников помещений.

На основании изложенного апелляционный суд полагает обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме требования о признании права общей долевой собственности на нежилые помещения № 35, 36, 37, 38, 39, общей площадью 112 кв.м, расположенные в лит. под/А цокольный этаж по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Филатова, дом 19/2, за собственниками помещений соответствующего многоквартирного дома и об истребовании названных помещений у ответчика.

В пункте 52 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде

возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Поскольку настоящим постановлением признается право общей долевой собственности на нежилые помещения № 35, 36, 37, 38, 39, общей площадью 112 кв.м, расположенные в лит. под/А цокольный этаж по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Филатова, дом 19/2, за собственниками помещений соответствующего многоквартирного дома, а также названные помещения истребуются у ответчика, постановление апеллиационного суда является основанием для погашения (аннулирования) регистрационной записи № 23-23-01/2576/2014-119, произведенной в ЕГРП 24.07.2014, о праве собственности ООО «М.Т. ВПИК»(ИНН 23122011562) на указанные помещения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация права на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, отдельной регистрации доли в праве собственности на земельный участок не требуется. Таким образом, законом не требуется отдельной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество.

Таким образом, решение суда первой инстанции подлежит отмене в части отказа в удовлетворении иска товарищества собственников жилья «Вега». В указанной части надлежит принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований товарищества собственников жилья «Вега». Соответственно судебные расходы по уплате государственной пошлины относятся в порядке статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на проигравшую сторону.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 06.03.2015 по делу № А32-33918/2014 отменить в части отказа в удовлетворении иска товарищества собственников жилья «Вега». В указанной части принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований товарищества собственников жилья «Вега».

Изложить резолютивную часть решения в следующей редакции:

«Признать право общей долевой собственности на нежилые помещения № 35, 36, 37, 38, 39, общей площадью 112 кв.м, расположенные в лит. под/А цокольный этаж по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Филатова, дом 19/2, за собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Филатова, дом 19/2.

Истребовать из незаконного владения общества с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВПИК» (ИНН 2312011562, ОГРН 1022301981591) нежилые помещения № 35, 36, 37, 38, 39, общей площадью 112 кв.м, расположенные в лит. под/А цокольный этаж по адресу: Россия, Краснодарский

край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Филатова, дом 19/2.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВПИК» (ИНН 2312011562, ОГРН 1022301981591) в пользу товарищества собственников жилья «Вега» (ИНН 2311120255, ОГРН 1092311005742) 11 000 (одиннадцать тысяч) рублей судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

М.Н. Малыхина

Судьи

В.В. Галов

А.А. Попов