ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

**г. Москва**

**20 февраля 2016 года**

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи А .И. Трубицына,

судей М.Е. Верстовой, Д.В. Пирожкова,

при ведении протокола судебного заседания секретарем И.В. Фоминым,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу ТСЖ "В" на решение Арбитражного суда города Москвы от 25.11.2015 по делу № А40-146684/14, принятое судьёй Беловой **А** .Р., по иску ТСЖ "В" к ООО "Ф", третьи лица – Управление Росреестра по Москве, ООО «ПСФ «К», об истребовании из чужого незаконного владения недвижимого имущества и признании права общей долевой собственности,

при участии в судебном заседании представителей:

от истца – П.П. А . (доверенность от 01.01.2016),

от ответчика – Т.Ю.В. (доверенность от 01.07.2015), **адвокат КАМ «ЮрПрофи»**,

от третьих лиц – от ООО «ПСФ «К.» - Ш.А .В. (доверенность от 24.04.2015), от Управления Росреестра – извещено, представитель не явился,

У С Т А Н О В И Л:

Иск заявлен Товариществом собственников жилья «В» (далее – истец, ТСЖ) к обществу с ограниченной ответственностью «Ф» (далее – ответчик) об истребовании из незаконного владения ответчика подвальных помещений (комнаты 1, 5, 12 помещение 1), расположенных в многоквартирном доме по адресу: город Москва, проспект Маршала …….., дом ….., и о признании права общей долевой собственности собственников помещений на указанные подвальные помещения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.11.2015 в удовлетворении иска отказано.

Суд первой инстанции сослался на статью [301](http://sudact.ru/law/grazhdanskii-kodeks-rossiiskoi-federatsii-chast-pervaia-ot/razdel-ii/glava-20/statia-301/) Гражданского кодекса Российской Федерации и указал, что каких-либо доказательств, подтверждающих принадлежность истцу спорного имущества, **а** также нахождение спорного имущества в незаконном владении ответчика, истцом не представлено.

Не согласившись с принятым решением, истец подал апелляционную жалобу, в которой просит состоявшийся по делу судебный акт отменить, принять новый судебный акт.

Податель апелляционной жалобы указал на неправильное применение судом первой инстанции норм материального и норм процессуального права. По мнению заявителя, с момента постройки дома спорные нежилые помещения не являлись самостоятельными объектами недвижимости и предназначены для обслуживания одного и более помещений в многоквартирном доме. Заявитель жалобы не согласен с выводами судебной строительно-технической экспертизы и результатами проверки заявления истца о фальсификации доказательств. Утверждает, что с момента ввода жилого дома в эксплуатацию в 2008 году право собственности у застройщика и ответчика на спорные помещения отсутствовало, отчуждение данных помещений без разрешения всех собственников произведено с нарушением части 3 статьи [36](http://sudact.ru/law/zhilishchnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-29122004-n/razdel-ii/glava-6/statia-36/) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Законность и обоснованность принятого решения проверены Девятым арбитражным апелляционным судом в судебном заседании в соответствии со статьями [266](http://sudact.ru/law/arbitrazhnyi-protsessualnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-24072002/razdel-vi/glava-34/statia-266/), [268](http://sudact.ru/law/arbitrazhnyi-protsessualnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-24072002/razdel-vi/glava-34/statia-268/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей [156](http://sudact.ru/law/arbitrazhnyi-protsessualnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-24072002/razdel-ii/glava-19/statia-156/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, апелляционная жалоба рассмотрена в отсутствие третьего лица – Управления Росреестра по Москве, извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Представитель истца доводы апелляционной жалобы поддержал в полном объеме, просил решение суда первой инстанции отменить, иск удовлетворить.

Представитель ответчика возражал по доводам, изложенным в отзыве, просил решение суда оставить без изменения, **а** апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Представитель третьего лица ООО «ПСФ «К» выступил на стороне ответчика.

Суд апелляционной инстанции, повторно рассмотрев дело, проверив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей сторон и третьего лица ООО «ПСФ «К», исследовав материалы дела, пришел к выводу, что решение Арбитражного суда города Москвы от 25.11.2015 не подлежит отмене по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что многоквартирный жилой дом по адресу: Москва, проспект Маршала …., дом ….., построен в соответствии с инвестиционным контрактом от 24.12.1999, с учетом дополнительного соглашения к нему от 10.09.2004 № 123-4, заключенным между Правительством Москвы (Администрация), ЗАО «С» и закрытым акционерным обществом "ПСФ «К" (соинвесторы).

Объект введен в эксплуатацию в 2008 году.

Из судебных актов по делу № А40-66291/11-54-426 следует, что Правительство Москвы уклонялось от подписания акта о результатах реализации инвестиционного проекта в части, касающейся инвестиционного объекта по адресу: Москва, проспект Маршала .., дом .., секция 1.

Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта подписан сторонами инвестиционного контракта только 05.06.2013. Согласно данному акту в указанном жилом доме выделены полезная нежилая площадь 2 140,5 кв. м и площадь помещений общего пользования и инженерного назначения, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения жилой части объекта, - 3 909,2 кв. м; полезная нежилая площадь распределена: Администрации – 0 кв. м, соинвестору ООО «ПСФ «К» - 2 140,5 кв. м, при этом конкретизированы наименования нежилых помещений, передаваемых соинвестору, в том числе спорные помещения подвала: помещение № 1, комната 1 – венткамера площадью 43,5 кв. м, комната 5 – служебное площадью 15,9 кв. м, комната 12 – венткамера площадью 51,9 кв. м.

Право собственности на указанные спорные помещения зарегистрировано за ООО «ПСФ «К»» 24.06.2003. По договору от 20.12.2012 № 6006 купли-продажи нежилого помещения соинвестор передал в собственность принадлежащие ему помещения (в том числе спорные) истцу (свидетельство о государственной регистрации права N 77-77-08/126/2012-230 от 04.02.2013).

Согласно выводам судебной строительно-технической экспертизы, проведенной по настоящему делу, в комнатах № 1 и № 12 отсутствует оборудование, обслуживающее более одного помещения в жилом доме; в комнате № 12 имеются трубопровод отопления и пожарный трубопровод, что является допустимым проектным решением для многоквартирных жилых домов; наличия запорной арматуры в виде кранов и другого оборудования, требующего постоянного обслуживания, не имеется. В комнате № 5 частично на стенах расположено инженерное оборудование (электросиловое и регулирующее электрическое оборудование теплового пункта), предназначенное для обслуживания жилого дома, однако данное оборудование может быть вынесено без существенных затрат по времени, стоимости и необходимости переоформления переустройства. Техническая эксплуатация жилого дома без подвального помещения комнаты № 1 и № 12 возможна, без комнаты № 5 – возможна при условии выноса инженерного оборудования из комнаты № 5.

Истец представляет собственников квартир в данном многоквартирном доме.

В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что вышеуказанные помещения являются помещениями, отнесенными в силу закона к имуществу общего пользования.

В соответствии со статьей [289](http://sudact.ru/law/grazhdanskii-kodeks-rossiiskoi-federatsii-chast-pervaia-ot/razdel-ii/glava-18/statia-289/) Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 290 Кодекса).

Согласно пункту 1 статьи [290](http://sudact.ru/law/grazhdanskii-kodeks-rossiiskoi-federatsii-chast-pervaia-ot/razdel-ii/glava-18/statia-290/) Гражданского кодекса Российской Федерации общие помещения в многоквартирном доме, его несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам квартир в многоквартирном доме.

На основании статьи [36](http://sudact.ru/law/zhilishchnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-29122004-n/razdel-ii/glava-6/statia-36/) Жилищного кодекса Российской Федерации помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме.

В силу прямого указания статьи [36](http://sudact.ru/law/zhilishchnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-29122004-n/razdel-ii/glava-6/statia-36/) Жилищного кодекса Российской Федерации право общей долевой собственности домовладельцев возникает не на любую подвальную часть жилого дома, **а** лишь на техническую.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 19.05.2009 г. N 489-О-О, если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, т.е. общее имущество в многоквартирном доме, то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников.

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" к техническим подвалам относятся помещения, 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).

Согласно статье [209](http://sudact.ru/law/grazhdanskii-kodeks-rossiiskoi-federatsii-chast-pervaia-ot/razdel-ii/glava-13/statia-209/) Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии со статьей [301](http://sudact.ru/law/grazhdanskii-kodeks-rossiiskoi-federatsii-chast-pervaia-ot/razdel-ii/glava-20/statia-301/) Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 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", 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, то 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](http://sudact.ru/law/grazhdanskii-kodeks-rossiiskoi-federatsii-chast-pervaia-ot/razdel-ii/glava-20/statia-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, то собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья [301](http://sudact.ru/law/grazhdanskii-kodeks-rossiiskoi-federatsii-chast-pervaia-ot/razdel-ii/glava-20/statia-301/) ГК РФ). На такие требования распространяется общий срок исковой давности (статья [196](http://sudact.ru/law/grazhdanskii-kodeks-rossiiskoi-federatsii-chast-pervaia-ot/razdel-i/podrazdel-5/glava-12/statia-196/) ГК РФ).

Как правильно указано судом первой инстанции, истец и другие собственники помещений в многоквартирном доме никогда не являлись владельцами спорных помещений, из их обладания спорные помещения не выбывали.

Зарегистрированное за ответчиком право собственности на недвижимое имущество не оспорено, равно как и не оспорены основания возникновения права ответчика - инвестиционный контракт, акт о результатах реализации инвестиционных проекта, договор купли-продажи недвижимого имущества. Комнаты № 1 и № 12 не предназначены для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном многоквартирном доме, сформированы в качестве самостоятельных объектов гражданских прав, в них отсутствуют инженерные сети и коммуникации, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома. Комната № 5 также сформирована как самостоятельный объект недвижимого имущества, поскольку не вошла в состав площадей общего пользования и инженерного назначения (3 909,2 кв. м), как это следует из акта о результатах реализации инвестиционных проектов от 05.06.2013, передана по данному акту в собственность инвестора. Наличие в данном помещении инженерной сети и коммуникаций само по себе не свидетельствует о необходимости отнесения этого помещения к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку не препятствует использованию помещения в качестве самостоятельного объекта недвижимости, **а** доступ к сетям и коммуникациям может быть обеспечен путем установления обременений, предусмотренных гражданским законодательством, в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Другие доводы апелляционной жалобы подлежат отклонению ввиду следующего.

Судом первой инстанции заключение судебной строительно-технической экспертизы исследовано с учетом возражений ответчика, ему и возражениям ответчика дана оценка в порядке статьи [71](http://sudact.ru/law/arbitrazhnyi-protsessualnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-24072002/razdel-i/glava-7/statia-71/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебный эксперт опрошен в судебном заседании.

С учетом изложенного, основания для проведения по делу повторной судебной экспертизы, предусмотренные частью 2 статьи [87](http://sudact.ru/law/arbitrazhnyi-protsessualnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-24072002/razdel-i/glava-7/statia-87/) АПК РФ (сомнения в обоснованности заключения эксперта, наличие противоречий в выводах эксперта) отсутствуют.

Позднее подписание акта реализации инвестиционного проекта вызвано уклонением Администрации от подписания акта, что подтверждается судебными актами, вступившими в законную силу. Между тем, истцу, **а** также иным собственникам помещений в многоквартирном доме, которых истец представляет, было заведомо известно, что реализация инвестиционного проекта предполагает переход права собственности на часть нежилых помещений соинвесторам и Администрации, между которыми существует судебный спор, что подтверждается представленным в дело свидетельством о государственной регистрации права на жилое помещение на имя С.**А** . **А** . (председатель Правления ТСЖ), согласно которому право собственности зарегистрировано на основании решения Хорошевского районного суда города Москвы от 28.05.2009 – до разрешения спора о реализации результатов инвестиционного проекта.

Таким образом, правило о возникновении права общей долевой собственности всех собственников помещений в многоквартирном доме на нежилые помещения с момента регистрации права собственности на первую квартиру в данном случае применению не подлежит, поскольку спорные помещения были сформированы как самостоятельные объекты ранее, наличие индивидуального собственника этих помещений предполагалось, имелся спор о титульном собственнике этих помещений.

Заявление о фальсификации доказательства – заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации от 05.12.2007 № 1132-Р, составленное Мосгосстройнадзором, судом первой инстанции рассмотрено и обоснованно отклонено.

Суд апелляционной инстанции отмечает, что заявление истца о фальсификации доказательства основано на несогласии с содержанием данного документа, что не соответствует требованиям статьи [161](http://sudact.ru/law/arbitrazhnyi-protsessualnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-24072002/razdel-ii/glava-19/statia-161/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Оснований для отмены решения суда первой инстанции по доводам жалобы, **а** также безусловных, предусмотренных частью 4 статьи [270](http://sudact.ru/law/arbitrazhnyi-protsessualnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-24072002/razdel-vi/glava-34/statia-270/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не имеется.

На основании изложенного и руководствуясь статьями [176](http://sudact.ru/law/arbitrazhnyi-protsessualnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-24072002/razdel-ii/glava-20/statia-176/), [266](http://sudact.ru/law/arbitrazhnyi-protsessualnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-24072002/razdel-vi/glava-34/statia-266/)-[268](http://sudact.ru/law/arbitrazhnyi-protsessualnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-24072002/razdel-vi/glava-34/statia-268/), пунктом 1 статьи [269](http://sudact.ru/law/arbitrazhnyi-protsessualnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-24072002/razdel-vi/glava-34/statia-269/), статьей [271](http://sudact.ru/law/arbitrazhnyi-protsessualnyi-kodeks-rossiiskoi-federatsii-ot-24072002/razdel-vi/glava-34/statia-271/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

П О С Т **А** Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 25.11.2015 по делу № А40-146684/14 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья: **А** .И. Трубицын

Судьи: М.Е. Верстова

Д.В. Пирожков