



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12  
адрес электронной почты: [info@mail.9aas.ru](mailto:info@mail.9aas.ru)  
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**№ 09АП-10547/2012**

г. Москва  
05 июня 2012 года

Дело № А40-55086/10-23-462

Резолютивная часть постановления объявлена 29 мая 2012 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 05 июня 2012 года  
Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Н.В. Лаврецкой  
судей М.Е. Верстовой, Е.Б. Расторгуева  
при ведении протокола секретарем судебного заседания К.В. Титовым,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу  
ТСЖ "Верхняя Первомайская, 2/32"  
на решение Арбитражного суда г. Москвы от 29.02.2012 г.  
по делу № А40-55086/10-23-462  
по иску ТСЖ "Верхняя Первомайская, 2/32"  
к Департаменту имущества города Москвы  
третьи лица: Управление Росреестра по Москве, ЗАО «Нью-Ком Технолоджис»,  
Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы  
о признании права общей долевой собственности и истребовании имущества  
в судебном заседании принимали участие представители:  
от истца: Утамурадов Б.Т. (по доверенности от 30.03.2012), Самсонов В.В. (протокол  
№1 от 16.11.2010)  
от ответчика: Сорокин С.В. (по доверенности от 10.01.2012)  
от третьих лиц:  
от ЗАО «Нью-Ком Технолоджис» - Каюмов Р.А. (по доверенности от 19.04.2011)  
в судебное заседание не явились представители Управления Росреестра по Москве,  
Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, извещены  
надлежащим образом.

**У С Т А Н О В И Л:**

Товарищество собственников жилья «Верхняя Первомайская, 2/32» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к Департаменту имущества города Москвы с иском (с учетом уточнения) о признании права общей долевой собственности за собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 2/32 на помещения общей площадью 234,4 кв.м., расположенные в цокольном этаже дома по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 2/32; а также об истребовании помещений цокольного этажа дома общей площадью 234,4 кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 2/32, из незаконного владения Департамента имущества г. Москвы в пользу собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 2/32.

Управление Росреестра по г. Москве, ЗАО «Нью-Ком Технолоджис» и Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы были привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.02.2012 г. по делу № А40-55086/10-23-462 в удовлетворении иска было отказано в полном объеме.

Суд пришел к выводу, что спорные помещения не обладают признаками, характерными для технического подвала. Суд указал, что истец не представил доказательств того, что на момент первой приватизации квартиры в 1992г. спорные помещения использовались в качестве общего имущества домовладельцами, поэтому право общей долевой собственности не возникло.

Суд указал, что строительно-техническая экспертиза ответила на вопрос о наличии инженерных коммуникаций и оборудования в подвале, но это не дает оснований автоматически считать объект общей долевой собственностью.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены в порядке статей 266,268 АПК РФ в связи с апелляционной жалобой истца, в которой он просил оспариваемое решение отменить, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

В обоснование апелляционной жалобы истец обратил внимание, что протокол, представленный ТСЖ в подтверждение полномочий на защиту прав собственников квартир, не оспаривался ответчиком.

Указал, что ссылки суда на срок исковой давности не может служить основанием для отказа в иске, так как ответчик не заявлял о применении исковой давности.

Утверждал, что спорные помещения никогда не имели самостоятельного назначения, не были объектами гражданских прав. При этом первая квартира была приватизирована 19.12.1991г., а экспликация на 25.11.1996г. свидетельствует о назначении спорных помещений как кранный уголок, уборная, коридор, библиотека, подсобные помещения, используемые для нужд жильцов.

Ссылаясь на статью 301 ГК РФ, предоставившую собственнику право на истребование имущества из чужого незаконного владения, настаивал на удовлетворении требования об истребовании имущества у ответчика.

В заседании апелляционной инстанции заявитель апелляционной жалобы настаивал на доводах апелляционной жалобы.

Представители ответчика и третьего лица выразили согласие с решением суда, в удовлетворении жалобы просил отказать.

В соответствии со статьей 156 АПК РФ апелляционная жалоба рассмотрена в отсутствие третьих лиц, извещенных о судебном заседании.

Проверив доводы жалобы и материалы дела в соответствии с главой 34 АПК РФ, выслушав объяснения представителей сторон, апелляционный суд пришел к выводу о наличии оснований для частичного удовлетворения жалобы на основании следующего.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 28 февраля 2006 года серии 77 АГ № 266671 г. Москва является собственником нежилых помещений площадью 241,8 кв.м., расположенных на цокольном этаже жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Первомайская Верхняя, д. 2/32 (запись регистрации № 77-01/03-689/2002-442 о внесении изменений в свидетельство № 77-77-03/001/2006-484).

Согласно договору аренды, заключенному департаментом имущества с ЗАО «Нью-Ком Технолоджис», часть спорных помещений площадью 192,6 кв.м. (пом. № I комн. 1, 2, 3, 5, 5а, 6, 6а, 6б, 6в, 6г, 6д, 7, 8, 8а, 8б) переданы последнему в аренду.

Из пояснений ЗАО «Нью-Ком Технолоджис» следовало, арендатор по условиям договора аренды принял на себя обязательства осуществлять беспрепятственный доступ в помещения сотрудникам обслуживающей организации.

ТСЖ «Верхняя Первомайская, 2/32», представляя интересы собственников жилья в доме, обратилось с иском о признании права общей долевой собственности на помещения цокольного этажа дома площадью 234,4 кв.м. за собственниками помещений в многоквартирном доме 2/32 по ул. Верхняя Первомайская г. Москва.

Протоколом № 3 общего собрания собственников от 21.12.2009 года и протоколом №2 от 30.08.2010 года подтверждено наличие полномочий у ТСЖ на предоставление собственникам в суде по рассматриваемому требованию.

В обоснование иска истец указал, что в подвальном помещении находится оборудование и коммуникации, которые обслуживают более одного помещения в данном доме, помещение относится к общему имуществу жилого дома и не может находиться в собственности города Москвы, сослался на статью 138 ЖК РФ, согласно которой в обязанности товарищества собственников входит представление интересов собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами, а также на статьи 290 ГК РФ и 36 ЖК РФ. Указанными статьями определено, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, в том числе подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Согласно разъяснениям постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности.

При этом общая собственность возникает непосредственно в силу факта приобретения гражданами в собственность конкретных помещений. Приобретая конкретную квартиру в многоквартирном доме, собственник одновременно становится участником общей собственности на общие части жилого дома. Поэтому правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

Согласно представленному в дело свидетельству первая квартира в жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 2/32, была приватизирована в декабре 1991 г.

В заседании апелляционного суда ответчику было предложено представить доказательства того, что на декабрь 1991г. спорные помещения использовались городом. Доказательств того не представлено.

Возложение судом первой инстанции обязанности по доказыванию использования спорных помещений на истца противоречит смыслу закона о приватизации и статьям 290 ГК РФ и 36 ЖК РФ, определившим общее имущество собственников жилого дома.

В связи с чем вывод суда, основанный на отсутствии доказательства того, что по состоянию на момент приватизации помещения цокольного этажа жилого дома использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, о том, что право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло, признается противоречащим статье 65 АПК РФ о представлении сторонами доказательств, обосновывающих требования и возражения, и обстоятельствам дела.

Проведенной в соответствии с определением суда от 30.06.2011 в рамках дела судебной экспертизой экспертом дано заключение(л.д. 3-38 т. 5), что в помещениях (I и II) цокольного этажа жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 2/32, общей площадью 241,8 кв.м. имеются инженерные коммуникации, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном жилом доме». 24.01.2011года эксперт Гордин А.А. дал пояснения по экспертному заключению, подтвердив его выводы.

Оценка судом экспертного заключения как не подтверждающего иски о признании права общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома, признается судебной коллегией противоречащей обстоятельствам дела, а именно - отсутствию доказательств самостоятельного использования ответчиком спорных помещений на момент первой приватизации квартиры.

Указанные обстоятельства свидетельствуют об обоснованности иска о признании права общей долевой собственности за собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 2/32 на помещения цокольного этажа дома общей площадью 234,4 кв.м.

В соответствии со статьей 270 АПК РФ несоответствие выводов суда обстоятельствам дела является основанием для отмены решения в этой части.

В отношении требования об истребовании у ответчика помещений цокольного этажа дома общей площадью 234,4 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 2/32, суд обоснованно исходил из отсутствия у истца соответствующих полномочий.

Протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме г. Москва, ул. Верхняя Первомайская, дом 2/32, не содержат сведений о передаче ТСЖ полномочий на истребование помещений, в связи с чем в удовлетворении данного требования было правомерно отказано.

Заявитель жалобы не опроверг данный вывод. Оснований для отмены решения в этой части не имеется.

Таким образом, исходя из фактических обстоятельств дела, с учетом оценки имеющихся в деле доказательств, апелляционным судом признается необходимым отменить решение в части отказа в признании за собственниками помещений в многоквартирном доме 2/32 по ул. Верхняя Первомайская г. Москвы права общей долевой собственности.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 176,266-268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

#### **ПО С Т А Н О В И Л:**

Решение Арбитражного суда города Москвы от 29.02.2012 г. по делу № А40-55086/10-23-462 отменить в части отказа в признании за

собственниками помещений в многоквартирном доме 2/32 по ул. Верхняя Первомайская г. Москвы права общей долевой собственности на помещения цокольного этажа общей площадью 234,4 кв.м., расположенные в доме 2/32 по ул. Верхняя Первомайская г. Москвы.

Признать за собственниками помещений в многоквартирном доме 2/32 по ул. Верхняя Первомайская г. Москвы право общей долевой собственности на помещения I и II цокольного этажа общей площадью 234,4 кв.м., расположенные в доме 2/32 по ул. Верхняя Первомайская г. Москвы.

В остальной части решение оставить без изменения.

Взыскать с Департамента имущества города Москвы в пользу ТСЖ "Верхняя Первомайская, 2/32" 2000руб. в возмещение расходов на госпошлину по иску и 9900руб. в возмещение расходов на экспертизу.

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 Федеральном арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий:

Н.В.Лаврецкая

Судьи:

М.Е. Верстова

Е.Б. Расторгуев

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00.