

Утверждено  
Постановлением Президиума  
Арбитражного суда Пермского края № 7  
от 22.10.2008 г.

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕРМСКОГО КРАЯ**  
**Анализ**  
**практики рассмотрения споров, связанных с распоряжением**  
**нежилыми встроенными помещениями жилых домов**  
**(применительно к ст. 36 ЖК РФ).**

С развитием рыночных отношений в России значительно возрос оборот нежилых помещений в качестве объектов гражданско-правовых сделок. Нежилые помещения используются юридическими лицами и гражданами в разнообразных целях в качестве административных, складских, торговых, производственных помещений и т.д. Они пользуются стабильно высоким спросом, и сделки с ними занимают важное место в современном гражданском обороте.

Однако, несмотря на распространенность сделок с нежилыми помещениями, в российском гражданском законодательстве им уделяется недостаточно внимания. Гражданский кодекс РФ не выделяет нежилые помещения в качестве самостоятельных объектов недвижимости, имеются пробелы в регулировании отдельных видов сделок с нежилыми помещениями.

Неточность нормативного регулирования правового положения нежилых помещений в системе объектов гражданского оборота приводит к трудностям в практике оборота. Судебно-арбитражная практика в сфере гражданского оборота нежилых помещений не всегда однородна. Нередко арбитражные суды различных регионов и уровней по-разному подходят к разрешению одинаковых споров, вытекающих из сделок с нежилыми помещениями.

К примеру, Арбитражный суд Волгоградской области придерживается позиции, что действующее законодательство не предусматривает права ТСЖ на обращение в суд от своего имени за защитой интересов собственников многоквартирного дома. Таким образом, споры, связанные реализацией жилищных прав граждан, в том числе на общее имущество, не могут разрешаться в рамках арбитражного судопроизводства, как не носящие экономический характер. Учитывая, что подведомственность дел арбитражному суду определяется не только субъектным составом, но и характером заявленных требований, производство по делам, возбужденным по искам ТСЖ о признании права общей долевой собственности за членами ТСЖ, подлежит прекращению на основании п.1 ч.1 ст. 150 АПК РФ (дела

№№ А12-34463/05-С44, А12-6062/06-С56, А12-8999/06-С16, А12-12729/06-С53, А12-11299/06-С44, А12-6059/06-С62, А12-21218/05-С53).

Иной позиции придерживается Арбитражный суд Пермского края. Принимая к производству и рассматривая дела с участием ТСЖ по спорам, связанным с распоряжением нежилыми встроенными помещениями жилых домов, суд исходит из того, что согласно ч. 2 ст. 137, п.п. 7-8 ст. 138 ЖК РФ право ТСЖ представлять в арбитражном суде законные интересы собственников помещений многоквартирного дома не ограничено.

В настоящем обзоре приведена сложившаяся практика рассмотрения Арбитражным судом Пермского края споров, объектом которых являются нежилые встроенные помещения. Следует отметить, что наиболее часто встречаются споры:

- о признании права собственности на общее имущество, в том числе о признании права общей долевой собственности на общее имущество за ТСЖ, за членами ТСЖ;
- об оспаривании государственной регистрации прав на нежилые помещения в жилых домах,
- об истребовании общего имущества из чужого незаконного владения.

**1. Приобретение в собственность части нежилых помещений в жилом доме не влечет возникновение общей долевой собственности в отношении всех встроенных нежилых помещений жилого дома (по ст. 244 ГК РФ) (дело № А50-15792/2007-Г27).**

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к Администрации города о признании права общей долевой собственности на встроенные нежилые помещения, расположенные в подвале и на 1 этаже домовладения.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из следующего.

Как следует из материалов дела, между истцом и Администрацией города заключен договор мены нежилых помещений на жилые помещения. Согласно п. 1 договора предприятие (правопредшественник истца) передает, а Комитет по управлению имуществом города (администрация) принимает в муниципальную собственность жилые помещения, принадлежащие организации на праве собственности. Пунктом 2 договора определено, что администрация передает, а организация принимает в собственность расположенные в подвале и на 1 этаже домовладения нежилые помещения, арендуемые организацией по договору аренды муниципальной собственности.

Судом первой инстанции установлено, что у истца возникло право собственности на помещения, переданные по договору мены, которые отвечают положениям ст. 130 ГК РФ об объектах гражданских прав. Данный факт подтверждается информацией из технического паспорта о регистрации права собственности предприятия на встроенные помещения в подвале и на 1

этаже указанного домовладения, а также права муниципальной собственности на другую часть встроенных помещений.

Согласно ч. 4 ст. 244 ГК РФ общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Доказательств того, что в собственность сторон поступило имущество, которое не может быть разделено без изменения его назначения либо не подлежит разделу в силу закона, истцом не представлены. В соответствии с договором мены возникновение у муниципального образования и истца права общей долевой собственности на передаваемые помещения не предусматривалось и фактически оно не возникло. Таким образом, истец являлось единоличным собственником части нежилых помещений и оснований для признания за ним права общей долевой собственности в отношении всех встроенных нежилых помещений не имеется.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2008г. № 17АП-2108/08-ГК решение суда первой инстанции оставлено в силе.

**2. Обозначение в техническом паспорте нежилых подвальных помещений как учреждений, но фактически используемых для обслуживания помещений собственников жилого дома не влияет на обязанность органа местного самоуправления осуществить передачу данных помещений ТСЖ. (дело № А50-35687/2005-А10).**

ТСЖ обратилось в арбитражный суд с заявлением об оспаривании отказа Департамента имущественных отношений администрации города в передаче в управление нежилых подвальных помещений в жилом доме.

Суд установил, что жилой дом, в котором расположены спорные помещения, в 2000г. передан на баланс Муниципального учреждения «Жилищная служба района города». Решением Городского совета народных депутатов в 1993г. спорные нежилые помещения включены в реестр муниципальной собственности города.

Согласно техническому паспорту на жилой дом, составленному по состоянию на 1998г., спорные нежилые подвальные помещения не являются техническими подвалами, а классифицированы как учреждения.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу, что спорные помещения не могут рассматриваться как объекты общей долевой собственности, поскольку являются самостоятельными объектами недвижимости, принадлежащими собственнику – муниципальному образованию, и отказал в удовлетворении заявленных требований.

Постановлением апелляционной инстанции Арбитражного суда Пермской области от 06.02.2006г. решение суда первой инстанции отменено по следующим основаниям.

На территории города порядок передачи жилых домов, находящихся на балансе муниципальных учреждений «Жилищная служба», в управление ТСЖ регламентирован Постановлением администрации города. В силу п. 2.1 указанного порядка департамент имущественных отношений администрации города на основании заявления ТСЖ обязан передать жилой дом в управление ТСЖ.

В силу положений ст. 290 ГК РФ, п. 1 ч. 36 ЖК РФ находящиеся в многоквартирном доме технические помещения, предназначенные для обслуживания помещений собственников, принадлежат последним на праве общей долевой собственности и не могут быть переданы отдельно от права на квартиру и не предназначены для самостоятельного использования.

Принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о создании ТСЖ является реализацией возложенной ЖК РФ на указанных собственников обязанности по выбору одного из предусмотренных Кодексом способов управления таким домом. Объектом управления является многоквартирный жилой дом, включающий в себя инженерные коммуникации, предназначенные для обслуживания квартир жилого дома, а также для обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического состояния жилого дома.

Наличие в спорных нежилых подвальных помещениях внутренних инженерных сетей (водопровод, канализация, отопление, электросборка, газовый ввод) подтверждается письмом от 2005г. Муниципального учреждения «Жилищная служба района города», а также данными в судебном заседании объяснениями представителя указанной жилищной службы.

С учетом указанных обстоятельств подвальные помещения являются техническими. Доказательств того, что спорные нежилые помещения имеют самостоятельное назначение и не предназначены для обслуживания помещений собственников дома, ответчиком не представлено. Обозначение в техническом паспорте данных помещений как учрежденческих не свидетельствует об их использовании и возможности использования в настоящее время по указанному назначению.

Таким образом, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу, что у ТСЖ в силу ст. 161 ЖК РФ возникло право требовать передачу ему в управление всего вышеуказанного жилого дома, а у Департамента имущественных отношений администрации города – обязанность по его передаче в управление товариществу.

Данный вывод поддержан Федеральным арбитражным судом Уральского округа (постановление от 16.05.2006г. № Ф09-3861/06-С3).

**3. С учетом самостоятельного назначения спорных встроенных нежилых помещений и наличия доступа к помещениям, в которых расположены узлы управления общедомовыми коммуникациями, без прохода по спорным помещениям, последние не могут быть отнесены к помещениям, обслуживающим квартиры в доме (дело № А50-42481/2005-Г26).**

ТСЖ обратилось в арбитражный суд с заявлением к Обществу и Главному управлению Федеральной регистрационной службы по области о признании недействительной государственной регистрации права собственности на нежилое помещение, расположенное в подвале жилого дома.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из следующего.

Согласно статьям 36 ЖК РФ и 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения, несущие конструкции дома и иное оборудование (помещение), обслуживающее более одной квартиры.

Как следует из распоряжения главы города, целевым назначением спорных помещений, расположенных в подвале, изначально было хранение вещей (по тексту распоряжения – хозяйственные кладовые). Указанные кладовые также обозначены на части проектной документации (рабочем чертеже подвала с нанесением сетей водоснабжения и канализации), представленной истцом. В полном объеме проектно-сметная документация на дом не сохранена, отсутствует как у истца, так и у ответчика. Однако документы, имеющиеся в материалах дела, в своей совокупности подтверждают последующее внесение изменений в утверждённую проектно-сметную документацию на жилой дом (корректировка рабочих чертежей, в том числе документации по хозяйственным кладовкам и заменой их на складские помещения).

Судом установлено, что Муниципальным учреждением «БТИ» была проведена первичная техническая инвентаризация построенного дома, в результате которой спорное помещение было описано как складское и выделено в самостоятельный объект недвижимости.

Доводы истца о том, что спорные помещения предназначены для обслуживания помещений квартир, не нашёл своего подтверждения в ходе судебного разбирательства. Расположение спорных помещений на плане подвала с указанием дверных проёмов свидетельствует о возможности доступа к помещениям, в которых расположены узлы управления общедомовыми коммуникациями, без прохода по спорным помещениям.

При таких обстоятельствах проведением государственной регистрации права собственности Общества на спорные помещения какие-либо права домовладельцев-членов ТСЖ не нарушены.

Постановлением апелляционной инстанции Арбитражного суда Пермской области от 02.05.2006г. решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В ФАС Уральского округа дело не рассматривалось.

**4. Спорные помещения, относящиеся к общей долевой собственности, переданные во владение юридического лица, и зарегистрированные им в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества с согласия**

**собственников помещений многоквартирного дома, с этого момента перестают относиться к разряду общего имущества многоквартирного дома. (дело № А50-3189/2006-Г26).**

ТСЖ обратилось в арбитражный суд с заявлением к Обществу, Главному управлению Федеральной регистрационной службы по краю о признании недействительной государственной регистрации права собственности на встроенное нежилое помещение жилого дома.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из следующего.

Общество приобрело право собственности на помещение офиса в результате проведенной в установленном законом порядке реконструкции в нежилое помещение приобретённых по договорам купли-продажи и дарения четырёх квартир.

Согласно планам помещения, первого этажа здания, проекту реконструкции, справки ОГУП «ЦТИ области», данным технической инвентаризации от 1997, 2000 и 2002 годов в состав реконструированного и принятого в эксплуатацию помещения офиса входят помещения №№ 10, 11, 12. По данным технической инвентаризации от 1991г. помещения №№ 11, 12 имели назначение учрежденческих, № 10 входило в состав лестничной клетки. В ходе реконструкции спорные помещения были переоборудованы в соответствие с проектной документацией для организации входа в офисное помещение.

На поэтажных планах (элементах технических паспортов) помещения №№ 10, 11, 12 обозначены как коридор, тамбур и вестибюль, исходя из чего, истец посчитал, что указанные спорные помещения являются общей долевой собственностью домовладельцев-членов ТСЖ, так как предназначены для обслуживания более одной квартиры.

Суд пришёл к выводу, что сами по себе указанные обозначения спорных помещений (коридор, тамбур, вестибюль) не доказывают необходимость эксплуатации указанных помещений для обслуживания квартир в доме. Из имеющихся в деле технических паспортов на 1-й этаж дома и помещения офиса, следует, что спорные помещения отнесены к помещениям офиса, выделенного в самостоятельный объект недвижимости.

В результате осуществленной реконструкции квартир произведена полная изоляция лестничной клетки, необходимой для использования собственниками квартир в многоквартирном доме. Реконструкция проведена с согласия собственников квартир в многоквартирном доме, что следует из акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией, разрешения на выполнение строительно-монтажных работ, согласительного письма с подписями собственников квартир, технического паспорта.

Бесспорные доказательства, позволяющие сделать вывод о том, что спорные помещения относятся к общему имуществу собственников квартир в многоквартирном жилом доме, в деле отсутствуют.

Таким образом, материалы дела свидетельствуют о возможности

эксплуатации домовладельцами принадлежащих им квартир в доме без использования спорных помещений. При таких обстоятельствах права собственников квартир в многоквартирном обществе не нарушены, основания для признания недействительной государственной регистрации права собственности ответчика на спорные помещения отсутствуют.

Постановлением апелляционной инстанции Арбитражного суда Пермской области от 20.07.2006г. решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационном порядке решение не обжаловалось.

**5. Самовольное внесение изменений в назначение нежилых помещений, запроектированных как технические действующим законодательством не предусмотрено и соответственно не может влиять на принадлежность спорных помещений собственникам квартир в многоквартирном доме (дело № А50-10044/2007-Г27).**

ТСЖ обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю, Управлению Федеральной регистрационной службы по краю о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на расположенные в нем нежилые помещения; признании недействительным зарегистрированного права собственности на данные помещения индивидуального предпринимателя.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из следующего.

По договору Общество (цедент) уступило индивидуальному предпринимателю (цессионарий) право требования получения в собственность офиса, расположенного в многоквартирном доме, принадлежащем цеденту на основании договора на долевое участие в инвестировании строительства жилья.

Проведена государственная регистрация права собственности индивидуального предпринимателя на встроенные помещения.

Индивидуализация объекта недвижимости для регистрации проводится посредством технического учета (инвентаризации) (ст.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), поэтому назначение помещения должно определяться на основании документов технического учета.

Согласно справке ГУП «ЦТИ по краю» по данным инвентарного дела при проведении первичной технической инвентаризации жилого дома в назначении спорного помещения указано «диспетчерская», в дальнейшем в технический паспорт внесены изменения, в соответствии с которыми назначение спорного помещения изменено на «кабинет», соответствующие изменения внесены в технический паспорт здания.

Суд, установив, что спорные помещения фактически не использовались и не используются как помещение диспетчерской, в

помещениях отсутствует оборудование, обслуживающее квартиры в доме, в том числе оборудование для осуществления контроля за работой лифтов, пришел к выводу о возможности эксплуатации жилого дома без их использования.

При таких обстоятельствах суд посчитал, что спорные помещения не предназначены для обслуживания жилых помещений в доме и имеют самостоятельное назначение, в силу чего не относятся к общему имуществу членов ТСЖ и не являются их собственностью.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2008г. по делу № А50-10044/2007-Г27 решение суда первой инстанции изменено полностью, принят новый судебный акт.

Согласно ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции, а также оборудование обслуживающее более одной квартиры.

Согласно плану-эксplikации помещений, согласованному в установленном порядке в 2003г., и составленному в соответствии с ним техническому паспорту здания (строения) в спорном здании имеется диспетчерский пункт.

Организацией-застройщиком и предпринимателем был составлен новый технический паспорт, в соответствии с которым вместо диспетчерской был указан кабинет. Данное изменение было внесено на основании письма организации-застройщика в ГУП «ЦТИ края».

Однако самовольное внесение изменений в планы-эксplikации и технический паспорт действующим законодательством не предусмотрено.

Кроме того, как следует из акта обследования помещения ООО «Жилищно-эксплуатационная компания», спорные помещения по своим техническим характеристикам, фактическому месту расположению и предназначению относятся к категории технических помещений. Данные помещения являются помещениями общего пользования и предназначены для обслуживания всех жилых помещений в доме.

С учетом данных обстоятельств апелляционный суд признал, что спорные помещения являются общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме, и удовлетворил иски в части признания права общей долевой собственности.

ФАС Уральского округа поддержал позицию суда апелляционной инстанции (постановление от 01.07.2008г. № Ф09-4670-С6).

**6. Нежилые встроенные помещения, предназначенные для обслуживания двух или более квартир (ст.36 ЖК РФ), при возможности эксплуатации жилого дома без их использования, к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома не относятся. (Дело № А50-6510/2007-Г26).**

Администрация города обратилась в арбитражный суд с заявлением к Управлению Федеральной регистрационной службы по краю о признании незаконным отказа в государственной регистрации муниципальной собственности на нежилое помещение, расположенное на первом этаже жилого дома.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен по следующим основаниям.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил, что жилой дом был передан Обществу на основании договора о передаче государственного имущества в хозяйственное ведение, что подтверждается регистрационным удостоверением, выданным Бюро технической инвентаризации администрации города.

В 2003г. главой города издано постановление № 917 о принятии из федеральной собственности с баланса Общества в состав муниципальной собственности жилищного фонда с находящимися в домах нежилыми помещениями (без учета приватизированных квартир и выкупленных помещений), среди объектов которого - указанный жилой дом.

На основании постановления по акту (накладной) дом передан от Общества муниципальному учреждению «Жилищная служба района».

Сообщением от 21.12.2006 ответчик отказал в государственной регистрации права муниципальной собственности на помещение, полагая, что с заявлением обратилось ненадлежащее лицо, так как в соответствии с положениями ст.290 ГК РФ и п.1 ст.36 ЖК РФ нежилое помещение принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Из инвентарного дела, представленного ГУП «Центр технической инвентаризации края», следует, что указанный дом построен в 1990г. Согласно техническому паспорту по состоянию на 24.12.1990, составленному при первичной технической инвентаризации, помещения № 15-30 были описаны с указанием назначения «пульт управления лифтами». Вместе с тем, при проведении технических инвентаризаций в 1998, 2003 и 2006 годах данные помещения были описаны без указанного ранее назначения как коридоры, кабинеты, архив, туалет, умывальник и вентиляционная камера.

Учитывая приведенные выше обстоятельства, принимая во внимание, что спорное помещение с 1998г. не используется как пульт управления лифтами, в помещении отсутствует оборудование, обслуживающее квартиры в доме, то есть эксплуатация жилого дома возможна без использования указанного помещения, арбитражный суд пришел к выводу, что спорное помещение не относится к общему имуществу в многоквартирном доме. Решение об отказе в государственной регистрации права противоречит закону, нарушает права муниципального образования город подлежит признанию недействительным.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2007г. по делу № А50-6510/2007-Г26 решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Данный вывод поддержан кассационной инстанцией Федерального арбитражного суда Уральского округа (Постановление от 19.12.2007г.).

**7. С учётом самостоятельного назначения спорных встроенных нежилых помещений, расположенных обособленно от бойлерной, электрощитовой и других помещений, обслуживающих квартиры многоквартирного жилого дома, последние не могут быть отнесены к общей долевой собственности (Дело № А50-15849/2007-Г08).**

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к Департаменту имущественных отношений Администрации города о признании недействительным (ничтожным) договора купли-продажи объекта муниципальной собственности (подвального помещения) в жилом доме.

Как следует из материалов дела, право муниципальной собственности на спорное нежилое помещение было зарегистрировано за Муниципальным образованием «Город», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации. В соответствии с действующим законодательством о приватизации муниципальной собственности ответчиком были организованы и проведены открытые аукционные торги. По результатам проведенных торгов, победителем было признано Общество. Между Департаментом имущественных отношений и Обществом был заключен договор купли – продажи встроенных нежилых помещений, расположенных в подвале жилого дома.

Истец считает, что сделка купли – продажи подвального помещения является ничтожной в силу ст.168 ГК РФ, т.к. в соответствии со ст.290 ГК РФ и ст.36 ЖК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности технические этажи и подвалы; общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из следующего.

Согласно материалам инвентарного дела и технического паспорта, представленного ГУП «Центр технической инвентаризации» спорное помещение (подвал) имеет самостоятельное назначение (кабинеты, склады), фактическое назначение которых определено в качестве учреждений, культурно – просветительских и учебно-научных.

Таким образом, исходя из изложенных выше доказательств, спорное помещение не может рассматриваться как объект общей долевой собственности, поскольку с момента постройки дома являлось самостоятельным объектом недвижимости, не предназначенным

исключительно для обслуживания помещений жилого дома, т.е. не является техническим подвалом.

Постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа от 04.08.2008г. (Ф09-5585/08-С6) решение суда первой инстанции оставлено в силе.