

Федеральный арбитражный суд
Дальневосточного округа
680000 г. Хабаровск ул. Пушкина, 45

Лицо, подающее жалобу:

Истец:

Товарищество собственников жилья
«Давыдовское»
690105 г. Владивосток ул. Давыдова, 35

Лица, участвующие в деле:

Ответчик:

Общество с ограниченной
ответственностью «ПКК «Спеко и Ко»
г. Владивосток ул. Бородинская, 20

Ответчик:

Открытое акционерное общество
«Приморгеология»
г. Владивосток Океанский проспект, 29/31

Третьи лица:

Руднев Александр Георгиевич 690091
г. Владивосток ул. Кирова, 112 кв. 57,
для почты: г. Владивосток ул. Луцкого, 21
каб.107 тел 54-55-37, факс 26-26-39,

ОАО «Приморгражданпроект»
г. Владивосток ул. Алеутская, 11,

Управление муниципального имущества,
градостроительства и архитектуры
г. Владивосток Партизанский проспект, 20

Управление Федеральной регистрационной
службы по Приморскому краю
г. Владивосток ул. Посъетская, 48

Кондратьева Александра Викторовна
г. Владивосток ул. Давыдова, 35 кв. 76,

Набатчиков Владимир Васильевич
г. Владивосток ул. Давыдова, 35 кв. 100,

Стахеева Вера Александровна
г. Владивосток ул. Давыдова, 35 кв. 105,
Федорова Любовь Владимировна
г. Владивосток
проспект Столетия Владивостоку, 28-а кв.13,

Цомаева Ирина Викторовна
г. Владивосток ул. Давыдова, 35 кв. 74

Государственная пошлина 1000 рублей

КАССАЦИОННАЯ ЖАЛОБА
по делу № А51-12149/2005 2-278

Решением арбитражного суда Приморского края от 5 декабря 2007 г. (дело № А51-12149/2005 2-278) были частично удовлетворены иски ТСЖ «Давыдовское» к ООО «Спеко и Ко», ФГУП «Приморская ПСЭ» о признании договора недействительным, возврате нежилых помещений и прекращении права собственности на нежилые помещения. Суд признал недействительным (ничтожным) договор № 130А/21 от 24 сентября 2001 г., заключенный между ФГУП «Приморская ПСЭ», ООО «Спеко и Ко» и ТСЖ «Давыдовское».

Постановлением арбитражного суда апелляционной инстанции от 26 февраля 2008 г. указанное решение было отменено и дело рассмотрено по первой инстанции.

Постановлением арбитражного суда апелляционной инстанции от 23 апреля 2008 г. в удовлетворении иска было отказано в полном объеме.

С выводами суда апелляционной инстанции не согласны по следующим основаниям.

1. Отменяя решение суда первой инстанции, апелляционный суд указал, что была допущена ошибка, влекущая безусловную отмену решения суда, так как было принято решение о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

Апелляционный суд признал, что необходимо привлечь к участию в деле физических лиц, являющихся собственниками нежилых помещений, права которых затрагивает данный спор и принятое судом решение.

Несмотря на возражение ТСЖ «Давыдовское», судом были привлечены к делу третьими лицами ряд граждан, а именно: Кондратьева А.В., Набатчиков В.В., Стахеева В.А., Федорова Л.В., Цомаева И.В.

Между тем апелляционный суд не установил всех граждан, которым были переданы нежилые помещения ООО «ПК Спеко и Ко».

Из письма ООО «ПК Спеко и Ко» в адрес начальника регистрационного центра № 384 от 31 октября 2002 г. следует, что из дополнительно выделенных 370 кв. м. нежилой площади в доме 102,8 кв. м. передано дольщикам, а остальные 267,2 кв.м. ООО «ПК Спеко и Ко» просило зарегистрировать за собой, что, и было сделано 28 ноября 2002 г.

Общая площадь нежилых помещений, которая была передана гражданам, привлеченным судом к делу, не составляет 102,8 кв. м.

Так, Набатчикову В.В. было продано нежилое помещение площадью 17,6 кв. м., Федоровой Л.В.-18,3 кв.м., Кондратьеву А.В.- 18,3 кв.м., Стахеевой В.А.-17,6 кв. м., Цомаевой И.В.-18,0 кв.м.. Общая площадь этих помещений составляет 89,8 кв.м.. Непонятно куда исчезли еще 13 кв.м. общей площади.

Фактические обстоятельства свидетельствуют о том, что не все граждане, которым были переданы нежилые помещения, были привлечены к делу.

Считаем, что апелляционный суд допустил нарушение пункта 4 части 4 статьи 288 АПК РФ, приняв постановление, по делу которое затрагивало права и обязанности лиц, не привлеченных к участию в деле.

Так, в первом подъезде дома на 8 этаже за ООО «ПК Спеко и Ко» 28 ноября 2002 г. было зарегистрировано право собственности на нежилое помещение площадью 17,6

кв. м. (лит.А). По технической документации это помещение фактически площадью 18,3 кв. м.

За гражданином Шталтовым Ю.А. 9 августа 2002 г. было зарегистрировано право собственности на четырехкомнатную квартиру № 29, расположенную на 8 этаже в первом подъезде дома (лит.А), площадью 94,5 кв. м., в том числе жилой 64,8 кв. м.

По техническому паспорту дома видно, что к квартире № 29 как жилое помещение было присоединено нежилое помещение площадью 18,3 кв. м.

Таким образом, на указанное помещение было зарегистрировано два собственника, при чем Шталтовой Ю.А. свое право зарегистрировал до регистрации права за ООО «ПК Спеко и Ко».

Судебные постановления могут повлиять на права Шталтового Ю.А., и он должен был быть привлечен к делу.

Кроме того, суд не выяснил, кому из дольщиков ООО «ПК Спеко и Ко» фактически были переданы 102,8 кв. м. нежилых помещений.

Суд оставил без внимания акт комиссии правления ТСЖ от 29 февраля 2008 г. по результатам осмотра нежилых помещений, не дал оценки данным, содержащимся в техническом паспорте дома и приказе ООО «ПК Спеко и Ко» № 80-П от 25 октября 2001 г. о передаче квартир дольщикам.

Так, по приказу ООО «ПК Спеко и Ко» № 80-П от 25 октября 2001 г. о передаче квартир дольщикам следует, что после ввода дома в эксплуатацию ООО «ПК Спеко и Ко» получило 18 нежилых помещений общей площадью 320,7 кв. м. Два нежилых помещения неустановленной площадью были переданы Паркиной Е.Г. по договору от 20 августа 2001 г. № 109А/21 и Шутовой О.В. по договору от 15 сентября 2000 г. № 104/20.

По акту осмотра правления ТСЖ, за Паркиной Е.Г. зарегистрировано право собственности на квартиру № 68 и нежилое помещение на 9 этаже во втором подъезде дома.

Таким образом, оспариваемый договор и принятое по делу решение и постановление затрагивали права Паркиной Е.Г. и Шутовой О.В., но суд их не привлек делу.

Кроме того, суд не дал оценку тому обстоятельству, что договор о дополнительном выделении ООО «ПК Спеко и Ко» 370 кв.м. нежилой площади был заключен 24 сентября 2001 г., а фактически ООО «ПК Спеко и Ко» распорядилось нежилыми помещениями до заключения договора.

Так, Федоровой Л.В. нежилое помещение на 10 этаже было продано 18 сентября 2001 г., Кондратьеву А.В. нежилое помещение было продано 10 января 2000 г., Цомаевой И.В. продано 15 сентября 2001 г., Паркиной Е.Г. продано 20 августа 2001 г., Шутовой О.В. 15 сентября 2000 г.

Если сопоставить свидетельство о регистрации права ООО «ПК Спеко и Ко» от 28 ноября 2002 г. и данные приказа № 80-п от 25 октября 2001 г., то следует, что с момента заключения договора до регистрации права ООО «ПК Спеко и Ко» продало гражданам три помещения: № 142 на шестом этаже площадью 17,6 кв. м. (Набатчиков В.В. кв. 100), № 143- на седьмом этаже площадью 18,3 кв. м. (Стахеева В.А. кв. 105), № 144-на седьмом этаже площадью 17,6 кв. м. (Валуева Е.П., кв. 65). Общая площадь этих помещений 53,5 кв. м.

Валуева Е.П. не была привлечена к делу, хотя принятое судом решение и постановление апелляционного суда затрагивает её права.

Не было принято во внимание, что после заключения договора о передаче нежилых помещений 24 сентября 2001 г. было передано дольщикам только 53,5 кв. м.

нежилых помещений, остальные нежилые помещения площадью 49,3 кв. м. были проданы ООО «ПК Спеко и Ко» до указанного договора, то есть незаконно.

Считаем, что выводы суда апелляционной инстанции не соответствуют фактическим обстоятельствам дела, суд принял постановление о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле и поэтому постановление от 23 апреля 2008 г. подлежит отмене.

2. В постановлении суд сделал вывод о том, что договор № 130-а/21 от 24 сентября 2001 г. не является самостоятельной сделкой, а вносит изменения в сложившиеся правоотношения по договору строительстве дома от 23 апреля 1996 г.

Такой вывод нельзя признать правильным.

По договору о строительстве дома от 23 апреля 1996 г. ООО «ПК Спеко и Ко» и ОАО «Примгеология» договорились о продолжении строительства дома на условиях, что «Спеко» закончит строительство дома, а «Примгеология» за выполненные работы и вложенные материальные средства получит 3414 кв. м. общей жилой площади.

Таким образом, договор от 23 апреля 1996 года является двусторонним.

Договор № 130-а от 24 сентября 2001 г. был заключен уже с участием ТСЖ «Давыдовское», то есть стал трехсторонним, что доказывает факт заключения новой сделки.

На момент заключения данного договора к участию в строительстве дома были привлечены средства граждан по договорам долевого участия в строительстве.

В соответствии со статьей 421 ГК РФ стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

После того, как в строительство дома были вовлечены средства граждан, и с созданием ТСЖ «Давыдовское», характер правоотношений сторон договора строительства, изменился. С одной стороны у ООО «ПК Спеко и Ко» имелся договор с ОАО «Примгеология», с другой стороны имелись договоры долевого участия в строительстве с гражданами.

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 26.01.1996 N 15-ФЗ «О введении в действие части 2 ГК РФ», когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей" и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

В соответствии со статьей 4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при

наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

По договору о строительстве жилого дома от 23 апреля 1996 г. не усматривается обязательств сторон о выделении в пользу ООО «ПК Спеко и Ко» нежилой площади.

Договоры долевого строительства жилья, заключенные с гражданами, также не содержали условий о выделении в пользу застройщика нежилых помещений.

Таким образом, вопрос о выделении нежилых помещений, не мог быть решен без согласия дольщиков, чьи средства уже были вложены в строительство.

Материалами дела подтверждается, что нежилые помещения как до заключения договора от 24 сентября 2001 г., так и после его заключения продавались или иным способом отчуждались в пользу третьих лиц.

При таких обстоятельствах у суда не было оснований делать вывод о том, что договор № 130-а/21 не является самостоятельной сделкой. Этот договор является самостоятельной сделкой, направленной на отчуждение нежилых помещений в жилом доме.

3. Вывод суда о том, что спорные нежилые помещения не относятся к общему имуществу дома и, что договор не нарушил прав дольщиков, так как не были зарегистрированы их права на момент подписания договора, нельзя считать обоснованным.

В соответствии со статьей 290 ГК РФ 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.

Спорные помещения расположены непосредственно на каждом этаже в доме и имеют вход с лестничной площадки. Из писем ОАО «Приморгражданпроект» в адрес ТСЖ «Давыдовское» и арбитражного суда Приморского края от 14 ноября 2006 г. № 17/880 и от 11 июля 2007 г. № 17/448 следует, что в указанных помещениях не могут располагаться помещения жилого назначения, так как в них имеются неостекленные проемы в наружных стенах с решетчатым ограждением для поступления естественного света на лестничную клетку, что необходимо по СНиПУ 21-01-97 п.6.35 «Пожарная безопасность». Данные нежилые помещения относятся к местам общего пользования, поскольку свободный доступ в них необходим для жильцов в целях обеспечения пожарной безопасности, о чем ТСЖ уже имеет предписание от пожарной инспекции. Устройство в помещениях кладовых было обусловлено внесением изменений в первоначальный проект, но при этом сохранилось предназначение этих помещений - это поступление естественного освещения на лестничную площадку и возможность эвакуации жильцов в случае пожара.

Кроме того, строительство квартиры в многоквартирном доме объективно предусматривает наличие в доме помещений, необходимых для обслуживания более одной квартиры.

Спорные нежилые помещения относятся к таковым и были запроектированы для нужд жильцов дома в целях обеспечения правил пожарной безопасности и санитарно-гигиенических норм в доме.

4. Вывод суда о том, что ТСЖ «Давыдовское» пропустило срок исковой давности для обращения с данным иском, ошибочный.

В соответствии со статьей 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Суд посчитал, что срок давности следовало исчислять с 24 сентября 2001 г., когда началось исполнение этой сделки.

Однако такой вывод противоречит фактическим обстоятельствам дела.

Договор № 130-а/21 от 24.09.2001 г. не содержит сведений, по которым можно установить, какие нежилые помещения подлежали передаче ООО «ПКК Спеко и Ко».

Дополнительных соглашений, актов приема-передачи помещений сторонами не составлялось. Фактически во владение ООО «ПКК Спеко и Ко» нежилые помещения не передавались.

Установление нежилых помещений, которые перешли по сделке к ООО «ПКК Спеко и Ко» стало возможным только после того, как в ТСЖ было представлено свидетельство о регистрации права от 28 ноября 2002 г. на 267,2 кв. м. нежилой площади. До этого времени в ТСЖ «Давыдовское» не было никаких сведений о договоре № 130-а/21 от 24.09.2001 г. Это подтверждается письмом исходящий № 21 от 07 июля 2005 года, входящий «СПЕКО и Ко» №676 от 07 июля 2005г.

Таким образом, ТСЖ стало известно о праве собственности на указанные в свидетельстве о регистрации права нежилые помещения в июле 2005 года.

Кроме того, ООО «ПКК Спеко и Ко» в суд так и не представило оригинала договора № 130-а/21 от 24.09.2001 г. В ТСЖ имеется лишь его копия.

Факт владения спорными нежилыми помещениями ООО «ПКК Спеко и Ко» в суде не был установлен. До продажи нежилых помещений Рудневу А.Г. ООО «ПКК Спеко и Ко» этими помещениями не владело. Расположенными в нежилых помещениях кладовыми пользовались и пользуются граждане, что подтверждается актом осмотра помещений от 29 февраля 2008 г.

Передача нежилых помещений площадью 102,8 кв.м. дольщикам проводилась ООО «ПКК Спеко и Ко» как до, так и после заключения договора 24 сентября 2001 г. без участия ТСЖ.

Так, Паркиной Е.Г., Шутовой О.В., Федоровой Л.В., Кондратьеву А.В., Цомаевой И.В. нежилые помещения были проданы до заключения договора № 130-а/21 от 24 сентября 2001 г.

Продажа нежилого помещения Набатчикову В.В. в сентябре 2001 г. не доказывало, что исполнение сделки началось с сентября 2001 г., и что все 102,8 кв. м. были переданы дольщикам, после того как была заключена сделка. Только после получения свидетельства о регистрации права ООО «ПКК Спеко и Ко», появилась возможность установить какие нежилые помещения были переданы ООО «ПКК Спеко и Ко» дольщикам.

Подписание договора № 130-а/21 от 24.09.2001 г. бывшим председателем ТСЖ Муратовым Р.А. указывает на начало исполнения сделки, поскольку им был скрыт факт подписания такого договора. Сам договор в ТСЖ в подлиннике не представлен.

Вывод суда о дате начала исполнения договора № 130-а/21 от 24.09.2001 г. основан на предположениях, не подтвержден доказательствами и противоречит фактическим обстоятельствам дела. ТСЖ «Давыдовское» считает, что днем начала исполнения заключенной сделки следует считать 28 ноября 2002 г., когда ООО «ПКК Спеко и Ко» зарегистрировало свое право на нежилые помещения и стало иметь возможность распорядиться ими в соответствии с законодательством.

Обращаем внимание суда на то, что ТСЖ просило признать ничтожной сделку о передаче нежилых помещений ООО «ПКК Спеко и Ко» площадью 267,2 кв. м. и возврата этих помещений.

В соответствии со статьей 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304).

ТСЖ «Давыдовское» своим иском имело целью устранить нарушение прав домовладельцев на общедолевою собственность. На данные требования исковая давность не распространяется.

На основании изложенного ТСЖ «Давыдовское» считает, что апелляционный суд нарушил требования части 4 статьи 288 АПК РФ, сделал выводы, которые не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам.

ПРОШУ:

1. Постановление суда апелляционной инстанции арбитражного суда Приморского края от 26 февраля 2008 г. по делу № Ф51-12149/2005 2-278 отменить.

2. На основании пункта 3 части 1 статьи 287 АПК РФ отменить постановление суда апелляционной инстанции арбитражного суда Приморского края от 23 апреля 2008 г. по делу № Ф51-12149/2005 2-278 и направить дело на новое рассмотрение.

Приложение:

1. Платежное поручение № 70 от 27.05.2008г. об оплате государственной пошлины.
2. Почтовые квитанции об отправлении копий кассационной жалобы лицам, участвующим в деле 12 шт.
3. Копия постановления суда апелляционной инстанции арбитражного суда Приморского края от 26 февраля 2008 года по делу № Ф51-12149/2005 2-278
4. Копия постановления суда апелляционной инстанции арбитражного суда Приморского края от 23 апреля 2008 года по делу № Ф51-12149/2005 2-278
5. Документ, подтверждающий полномочия председателя ТСЖ.

Председатель ТСЖ «Давыдовское»



О.В. Кадкина