



КОПИЯ

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА**

Именем Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

арбитражного суда кассационной инстанции

г. Хабаровск

28 июля 2008 года

№ Ф03-А51/08-1/2870

Резолютивная часть постановления объявлена 28 июля 2008 года.

Полный текст постановления изготовлен 28 июля 2008 года.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа
в составе:**Председательствующего:** Л.И.Резвина**Судей:** Т.И.Сачук, З.А.Вяткина**при участии****от истца:** Кадкина О.В. – представитель, Шевченко А.Я. – представитель
по доверенности б/н от 12.02.2008**от ответчика:** ООО ПКК «Спеко и Ко» – Малиновский К.Ю. –
представитель по доверенности б/н от 21.07.2008**от третьего лица:** Руднева А.Г. - Малиновский К.Ю. – представитель по
доверенности № 1446 от 31.07.2007**рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу**

Товарищества собственников жилья «Давыдовское»

на постановление от 23.04.2008 по делу № А51-12149/2005 2-278

Арбитражного суда Приморского края

Дело рассматривали: в суде первой инстанции судья – Нинюк Т.В., в суде
апелляционной инстанции судьи Перязева Н.В., Кузнецова Л.М., Куриленко
В.И.**По иску** Товарищества собственников жилья «Давыдовское»**к обществу с ограниченной ответственностью «ПКК Спеко и Ко»,
открытому акционерному обществу «Приморгеология»**

С ПОДЛИННЫМ ВЕРНО

третьи лица Управление ФРС по Приморскому краю, Руднев А.Г., ОАО «Приморгражданпроект», Управление муниципального имущества, градостроительства и архитектуры г.Владивостока
о признании договора недействительным

Товарищество собственников жилья «Давыдовское» (далее – ТСЖ «Давыдовское») обратилось в арбитражный суд Приморского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ПКК Спеко и Ко» (далее – ООО «ПКК Спеко и Ко», федеральному государственному унитарному геологическому предприятию «Приморская поисково-съёмочная экспедиция» (далее – ФГУП «Приморская ПСЭ») об обязанности ООО «ПКК Спеко и Ко» вернуть нежилые помещения в жилом доме по ул. Давыдова, 35 общей площадью 370 кв.м и о прекращении права собственности на нежилые помещения в жилом доме по ул. Давыдова, 35 общей площадью 267,2 кв.м.

Определением суда от 31.08.2005 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Главное управление Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю (далее – ГУ ФРС по Приморскому краю).

Определением суда от 31.01.2007 удовлетворено ходатайство Руднева А.Г. о привлечении его к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований.

До вынесения решения по делу, истец заявил ходатайство об изменении предмета иска, просил: признать недействительным (ничтожным) и не порождающим правовых последствий договор № 130 А/21 от 24 сентября 2001 года заключенный между ФГУП «Приморская ПСЭ», ООО «Спеко и Ко» и ТСЖ «Давыдовское» о передаче нежилых помещений, общей площадью 267,2 кв.м., возвратить стороны в первоначальное положение: обязать ООО «Спеко и Ко» возвратить ТСЖ «Давыдовское» нежилое помещение общей площадью 267,2 кв.м., расположенное по ул. Давыдова, 35, г. Владивостока.

Определением Арбитражного суда Приморского края от 14.05.2007 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ОАО «Приморгражданпроект», Управление муниципального имущества, градостроительства и архитектуры г. Владивостока.

Решением суда от 05.12.2007 исковые требования удовлетворены в части признания сделки недействительной. При вынесении судебного акта суд исходил из того, что договор № 130А/21 от 24.09.2001 не соответствует статьям 209, 289 ГК РФ, поскольку на момент его совершения ни ООО «ПКК Спеко и Ко», ни ТСЖ «Давыдовское», ни ФГУП «Приморская ПСЭ» не могли принадлежать права собственности на нежилые помещения жилого дома, так как дольщиками являлись не только эти организации. Спорные помещения проектировались и построены как общее имущество собственников жилья. Вместе с тем суд отказал в удовлетворении исковых требований о применении последствий недействительности ничтожной сделки, так как спорное имущество выбыло из правообладания ООО «ПКК Спеко и Ко» и передано Рудневу А.Г.

При этом суд, не признав правомерными доводы ответчика о пропуске срока исковой давности, исчисляя его начало в соответствии со статьей 181 ГК РФ с момента регистрации сделки как момента начала её исполнения.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 26.02.2008 решение суда отменено, как вынесенное в нарушение подпункта 4 пункта 4 статьи 270 АПК РФ, без привлечения в дело лиц, права которых затронуты этим решением. Дело назначено для рассмотрения по правилам, рассмотрения дел первой инстанции.

Определением суда апелляционной инстанции от 05.03.2008 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчиков привлечены: Набатчиков Владимир Васильевич, Стахеева Вера Александровна, Федорова Любовь Владимировна, Кондратьев Александр Викторович, Цомаева Ирина Викторовна, которые приобрели у ООО «ПКК Спеко и Ко» часть спорных помещений.

Постановлением суда от 23.04.2008 истцу в иске отказано полностью.

При этом суд пришел к выводу о том, что спорные нежилые помещения не относятся к общему имуществу жилого дома и стороны договора долевого строительства от 23.04.1996 заказчик и застройщик оспариваемым договором от 24.09.2001 № 130 А/21 вправе были изменить его условие о распределении долей в построенном доме.

С ПОДЛИННЫМ ВЕРНО

Кроме того, суд посчитал пропущенным истцом срок давности по требованию ответчика, исчисляя его начало на основании статьи 181 ГК РФ с момента заключения сделки, как момента начала её исполнения.

ТСЖ «Давыдовское», не согласившись с постановлением суда от 23.04.2008, которым ему отказано в иске, просит в своей кассационной жалобе его отменить как необоснованное и незаконное, направить дело на новое рассмотрение.

При этом, заявитель оспаривает выводы суда о том, что спорные нежилые помещения не относятся к местам общего пользования, следовательно, не являются общей долевой собственностью собственников квартир в многоквартирном доме, как противоречащие статье 290 ГК РФ представленной в дело проектно сметной документации на строение. Согласно которой спорные нежилые помещения запроектированы как кладовые для нужд каждой квартиры, то есть для обслуживания более одной квартиры.

Заявитель жалобы также оспаривает выводы суда апелляционной инстанции о пропуске истцом срока исковой давности, как несоответствующие статье 181 ГК РФ и обстоятельствам дела.

В заседании суда от 22.07.2008 объявлялся перерыв до 28.07.2008 в 14 часов в соответствии со статьей 163 АПК РФ.

Суд кассационной инстанции, изучив доводы кассационной жалобы, заслушав в заседании представителей сторон, проверив материалы дела, находит жалобу обоснованной, постановления суда апелляционной инстанции подлежащими отмене с оставлением в силе решения суда.

Как следует из материалов дела и установлено судом 23.04.1996 между ФГУП «Приморская ПСЭ» и ТОО ПКК «Спеко и Ко» (ныне ООО ПКК «Спеко и Ко») заключен договор № 1 о строительстве жилого дома по ул. Давыдова в г. Владивостоке. По условиям данного договора стороны пришли к соглашению о продолжении строительства жилого кирпичного дома на 234 квартиры в 10-м микрорайоне г. Владивостока по ул. Давыдова с общей площадью 14335,2 кв. м.

В разделе 2 названного договора стороны согласовали, что ООО ПКК «Спеко и Ко» обеспечивает финансирование, выполнение строительно-монтажных работ и сдачу объекта в эксплуатацию по блоксекциям в

следующие сроки: первая, вторая, третья блоксекции в 1997 году, четвертая блоксекция в 1998 г. Также ООО «ПКК Спеко и Ко» предоставляет ФГУПП-«Приморская ПСЭ» 3414 кв. м. общей жилой площади от построенного жилого дома.

Дополнительным соглашением от 21.06.1999 г. № 1/40-99 к договору № 1 от 23.04.1996 г. «О строительстве жилого дома по ул. Давыдова в г. Владивостоке» стороны продлили сроки сдачи объекта в эксплуатацию, а также предусмотрели, что ООО «ПКК Спеко и Ко» выполняет функции заказчика-застройщика. Кроме того, в п. 4.3 дополнительного соглашения стороны установили, что затраты при выполнении ООО «ПКК Спеко и Ко» функций заказчика-застройщика ФГУПП «Приморская ПСЭ» компенсирует количеством квадратных метров общей жилой площади, предусмотренных п. 2.1.2 настоящего договора. Расчет будет производиться по фактическим затратам на момент ввода объекта в эксплуатацию.

01.08.2001 учреждено ТСЖ «Давыдовское», которое зарегистрировано в качестве юридического лица 24.08.2001, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации № 4281 от 24.08.2001.

В соответствии с актом приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта от 20.09.2001 жилой дом по ул. Давыдова в г. Владивостоке принят в эксплуатацию.

Между ФГУПП «Приморская ПСЭ», ООО «ПКК Спеко и Ко» и ТСЖ «Давыдовское» заключен договор № 130А/21 по которому ООО «ПКК Спеко и Ко» выделено 370 кв.м. нежилой площади в жилом доме по ул. Давыдова, 35.

За ООО «ПКК Спеко и Ко» 28.11.2002 зарегистрировано право собственности на нежилые помещения в жилом доме по ул. Давыдова, 35 (лит. А) общей площадью 267,2 кв.м., в том числе: на втором этаже (№ 1,2,3) площадью 53,4 кв.м., на третьем этаже (№ 1,2,3) площадью 53,4 кв.м., на четвертом этаже (№ 1,2,3) площадью 53,4 кв.м., на пятом этаже (№ 1,2,3) площадью 53,5 кв.м., на шестом этаже (№ 1,2) площадью 35,9 кв.м., на восьмом этаже (№ 1) площадью 17,6 кв.м.

При этом остальная часть нежилых помещений по договорам о долевом участии в строительстве нежилых помещений ООО «ПКК Спеко и Ко» возмездно передана в собственность Набатчикову В.В. (договор № 133/21 от 26.09.2001); Стахеевой В.А. (договор № 131 а/21 от 27.09.2001);

С ПОДЛИННЫМ ВЕРНО

Федоровой Л.В. (договор № 131 а/21 от 27.09.2001); Кондратьевым А.В. (договор № 26-а/20 от 10.01.2000); Цомаевой И.В. (договор № 147/21 от 15.09.2001).

24.04.2006 по договору купли-продажи ООО «ПКК «Спеко и Ко» продал нежилые помещения общей площадью 267 кв.м. Рудневу А.Г., который зарегистрировал свое право собственности 05.05.2006 - в государственном реестре.

ТСЖ «Давыдовское» полагая, что договор № 130А/21 является недействительным (ничтожным) обратилось с настоящим иском в Арбитражный суд Приморского края.

Отказывая истцу в иске, суд апелляционной инстанции ошибочно пришел к выводу о том, что спорные помещения не являются местами общего пользования жильцов в многоквартирном доме, а потому не являются их общей долевой собственностью.

Данный вывод суда не соответствует представленным в дело доказательствам: проектно-сметной документации, акту государственной комиссии ввода дома в эксплуатацию от 28.09.2001, согласно которых эти нежилые помещения имеют назначение хозяйственных кладовых для каждой квартиры.

Кроме того, согласно письму ОАО «Приморгражданпроект» № 17/880 от 14.11.2006 на запрос ТСЖ «Давыдовское» проектировщик дома разъяснил, что термин «нежилое помещение», примененный к спорным площадям, имеющим назначение «кладовые», необходим для отражения функционального назначения указанных помещений.

Нежилые помещения, лестничные клетки в подъезде дома относятся к местам общего пользования.

С учетом указанных доказательств принадлежности спорных помещений к местам общего пользования в многоквартирном жилом доме, обслуживающим эти квартиры, вывод суда о том, что они не являются общей долевой собственностью жильцов, противоречит пункту 1 статьи 290 ГК РФ.

В силу пункта 2 статьи 290 ГК РФ собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого

дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Следовательно ТСЖ «Давыдовское» не вправе было передавать заказчику – застройщику ООО «ПКК Спеко и Ко» по договору от 28.09.2001 № 130А/21 принадлежащие жильцам помещения общей площадью 370 кв.м. Данная сделка на основании статьи 168 ГК РФ ничтожна как несоответствующая статье 290 ГК РФ.

Поскольку ничтожна данная сделка, то и ничтожны сделки по перепродаже этих помещений ООО «ПКК Спеко и Ко» Рудневу А.Г., в количестве 267,2 кв.м. и пяти физическим лицам - собственникам квартир этого дома – жильцам : Набатчикову Владимиру Васильевичу, Стахеевой Вере Александровне, Федоровой Любове Владимировны, Кондратьеву Александру Викторовичу, Цомаевой Ирине Викторовне в количестве 89,9 кв.м., которым они принадлежат на праве общей долевой собственности. Так как интересы этих жильцов представляет ТСЖ «Давыдовское», созданное собственниками квартир для обеспечения эксплуатации и пользования квартирами и общим имуществом, оснований для их отдельного привлечения в дело у суда не имелось.

В связи с чем, суд апелляционной инстанции неправомерно отменил решение суда первой инстанции, который правильно оценил обстоятельства дела и пришел к правомерному выводу о ничтожности сделки. При этом суд первой инстанции правомерно отказал в применении последствий ничтожной сделки, поскольку спорные помещения проданы ООО «ПКК Спеко и Ко» Рудневу А.Г., не являющемуся стороной оспариваемой сделки.

Отказывая ответчику в применении срока исковой давности, суд первой инстанции правомерно посчитал его не пропущенным, исчисляя начало его течения в соответствии со статьей 181 ГК РФ с момента регистрации сделки, как момента начала её исполнения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа

ПОСТАНОВИЛ:

С ПОДЛИННЫМ ВЕРНО

Постановление от 26.02.2008 и от 23.04.2008 Арбитражного суда Приморского края по делу № А51-12149/2005 2-278 отменить, оставить в силе решение суда от 05.12.2007.

Взыскать с ООО «ПКК Спеко и Ко» в доход федерального бюджета госпошину по апелляционной и кассационной жалобам в сумме 2 000 руб.

Взыскать с Руднева Александра Георгиевича в доход федерального бюджета госпошину по кассационной жалобе в сумме 1 000 руб.

Арбитражному суду Приморского края выдать исполнительные листы.

Председательствующий

Л.И.Резвина

Судьи

Т.И.Сачук

З.А.Вяткина

