



Федеральный арбитражный суд Поволжского округа
П о с т а н о в л е н и е

№ А65-14550/2010

12.04.2012

(извлечение)

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа,

рассмотрев вопрос о принятии к производству кассационной жалобы Товарищества собственников жилья "Уют", г. Казань

на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 03.10.2011 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2011

по делу N А65-14550/2010

по заявлению Товарищества собственников жилья "Уют" к Исполнительному комитету муниципального образования города Казани, г. Казань о признании недействительным распоряжения от 19.03.2010 N 383р, с участием третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора - общества с ограниченной ответственностью "НПП "Девон",

установил:

товарищество собственников жилья "Уют" (далее - ТСЖ "Уют") обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением о признании недействительным распоряжения исполнительного комитета муниципального образования города Казани (далее - Комитет) от 19.03.2010 N 383р.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 04.10.2010, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2010, заявленные требования ТСЖ "Уют" удовлетворены.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 21.07.2011 решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 04.10.2010 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2010 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 03.10.2011, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2011 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ТСЖ обратилось с кассационной жалобой, в которой просит решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 03.10.2011 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2011 отменить, дело направить на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

В отзыве на кассационную жалобу общество с ограниченной ответственностью Научно-производственное предприятие "Девон" (далее - общество), считая решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции законными и обоснованными, просит оставить их без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании от 05.04.2012 судом кассационной инстанции объявлен перерыв до 14 часов 15 минут 12.04.2012, после которого судебное заседание продолжено в том же судебном составе.

При проверке законности и обоснованности судебных актов в соответствии со статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено следующее.

Распоряжением комитета от 19.03.2010 N 383р жилые помещения квартиры N 13 общей площадью 130,8 кв. м дома N 56 по ул. Гвардейская переведены в нежилые для размещения в них офиса.

Считая указанное распоряжение незаконным, ТСЖ обратилось в арбитражный суд с соответствующим заявлением, ссылаясь на то, что члены ТСЖ "Уют" согласия на перевод жилых помещений в нежилые не давали.

В силу статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений и организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Статьи 22, 23 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс РФ) предусматривают, что перевод жилого помещения в нежилое осуществляется органом местного самоуправления с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

Из части 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ следует, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

На основании части 3 статьи 36 Жилищного кодекса РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

В силу части 2 статьи 40 Жилищного кодекса РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту "в" части 2 раздела 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме от 13.08.2006 г. N 491, утвержденных Постановлением Правительства

Российской Федерации, в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции).

В материалах дела имеется заключение общества с ограниченной ответственностью "Проектное предприятие "Союзхимпроект", согласно которому несущие конструкции при организации входного узла не затрагиваются, вход организован через имевшийся выход на балкон, внешние стены разрушению не подвергнуты.

Судами установлено и материалами дела подтверждается, что переустройство помещения предполагало и повлекло за собой установление отдельного входа в помещение, оборудование крыльца, через несущую перегородку лоджии, являющейся частью квартиры N 18, собственником, которой является общество.

Довод ТСЖ "Уют", что организация входной группы, повлекла занятие части земельного участка, принадлежащего на праве общей долевой собственности, правомерно отклонен судами, поскольку на момент издания оспариваемого распоряжения земельный участок под жилым домом не был сформирован, и уменьшение общего имущества многоквартирного жилого дома доказательствами не подтверждено.

При этом, в соответствии с частью 2 статьи 40 Жилищного кодекса РФ, указанные положения Жилищного кодекса РФ не предусматривают в качестве условия перевода жилого помещения в нежилое получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку такое согласие требуется, только если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, распоряжение комитета является законным и обоснованным. Доводы ТСЖ "Уют", изложенные в кассационной жалобе, основаны на ошибочном толковании закона, не опровергают обстоятельств, установленных судами при рассмотрении настоящего дела, не влияют на законность обжалуемых судебных актов, не подтверждены надлежащими доказательствами и направлены на переоценку доказательств, что не входит в компетенцию суда кассационной инстанции.

С учетом фактических обстоятельств дела, суд кассационной инстанции считает выводы судов обеих инстанций законными и обоснованными, оснований для удовлетворения кассационной жалобы не находит.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьями 286, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Поволжского округа

постановил:

решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 03.10.2011 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2011 по делу N А65-14550/2010 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.