

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 25 декабря 2000 года

Дело No. 78-Г00-61

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда  
Российской Федерации в составе:

председательствующего Манохиной Г.В.,  
судей Соловьева В.Н.,  
Пирожкова В.Н.

рассмотрела в судебном заседании от 25 декабря 2000 г. дело по жалобе Тумасовой Лидии Алексеевны, Васильевой Людмилы Николаевны, Тарасова Владимира Васильевича, Концевого Владимира Владимировича о признании недействительным п. 1.2 распоряжения губернатора Санкт - Петербурга от 11 декабря 1998 г. No. 1244-р "О внесении изменений в распоряжение мэра Санкт - Петербурга от 19.02.96 No. 128-р "О реконструкции чердаков и мансард на инвестиционных условиях", а также по жалобе Мариничева Григория Владимировича и Петрова Юрия Викторовича о признании частично недействительным п. 2.3 в части слова "собственность" распоряжения мэра Санкт - Петербурга "О реконструкции чердаков и мансард на инвестиционных условиях" от 19.02.96 No. 128-р и п. 1.2 распоряжения губернатора Санкт - Петербурга от 11.12.98 No. 1244-р "О внесении изменений в распоряжение мэра Санкт - Петербурга от 19.02.96 No. 128-р" по кассационной жалобе представителя губернатора Санкт - Петербурга на решение Санкт - Петербургского городского суда от 13.09.2000, которым требования заявителей удовлетворены.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Соловьева В.Н., объяснения представителей губернатора Санкт - Петербурга Чичканова А.Б., Сергеева А.П., заявителей Петрова Ю.В., Мариничева И.В., Васильевой Л.Н., Тумасовой Л.А., Авдеева А.Д., Концевого В.В., судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

в соответствии с п. 2.2 распоряжения мэра Санкт - Петербурга от 19.02.96 "О реконструкции чердаков и мансард на инвестиционных условиях" договор с инвестором подлежит согласованию с собственниками общих помещений, несущих конструкций дома и внутриквартирного оборудования. Пунктом 2.3 указанного распоряжения в договоры с инвесторами, в числе других, включается следующее обязательное условие: условие об объеме прав инвестора на объект инвестиций либо его часть (собственность, безвозмездное пользование, аренда) по завершении реконструкции.

11.12.98 губернатором Санкт - Петербурга было издано распоряжение No. 1244-р "О внесении изменений в распоряжение мэра Санкт - Петербурга от 19.02.96 No. 128-р", по которому (п. 1.2) из распоряжения мэра Санкт - Петербурга от 19.02.96 No. 128-р "О реконструкции чердаков и мансард на инвестиционных условиях" исключен п. 2.2 предусматривающий согласование договора на реконструкцию чердаков и мансард с собственниками общих помещений, несущих конструкций и вне квартирного оборудования.

Указанное распоряжение губернатора Санкт - Петербурга обжаловали собственники жилых помещений в многоквартирных домах Тумасова Л.А., Васильева Л.Н., Концевой В.В., Тарасов В.В., которые обратились в суд с просьбой о признании недействительным пункта 1.2 названного распоряжения, ссылаясь при этом на то, что их право на владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, в том числе и на общие помещения, несущие конструкции и вне квартирное оборудование граждан (подвалы и т.п.), будет нарушено.

Заявители полагали, что реконструкция чердачных помещений и оборудование (строительство) мансард без согласования с ними существенно ухудшит их жилищное положение, создаст препятствия в пользовании находящимся в их собственности квартир.

Мариничев Г.В. и Петров Ю.В. просили суд признать недействительным п. 2.3 распоряжения мэра Санкт - Петербурга от 19.02.96 No. 128 "О реконструкции чердаков и мансард на инвестиционных условиях" как противоречащего п. 2 ст. 290 ГК РФ, в силу которого 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.

Эти же заявители просили признать недействительным и п. 1.2 распоряжения губернатора Санкт - Петербурга от 11.12.98 No. 1244-р "О внесении изменений в распоряжение мэра Санкт - Петербурга от 19.02.96 No. 128-р" как противоречащий п. 1 ст. 246 ГК РФ. Решением Санкт - Петербургского городского суда от 13.09.2000 признаны недействительными не порождающими правовых последствий со дня издания п. 1.2 распоряжения губернатора Санкт - Петербурга от 11.12.98 No. 1244-р и п. 2.3 в части указания слова "собственность" в распоряжении мэра Санкт - Петербурга "О реконструкции чердаков и мансард на инвестиционных условиях" от 19.02.96 No. 128-р.

Не соглашаясь с решением суда, представитель губернатора Санкт - Петербурга в кассационной жалобе просит его отменить, утверждая, что выводы суда основаны на неверном толковании положений закона и, в частности, ошибочного мнения об ущемлении интересов собственников квартир, в домах которых чердачное пространство будет использовано для создания мансардного этажа. Кроме этого, в жалобе утверждается, что чердак как таковой не может быть отнесен к объектам права собственности, в состав общего имущества не входит и не имеет самостоятельного правового режима, в связи с чем его реконструкция может иметь место и без согласования с иными сособственниками.

Проверив материалы дела, изучив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит решение Санкт - Петербургского городского суда подлежащим оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, поводом для возбуждения настоящего производства и судебного разбирательства послужило исключение из распоряжения мэра Санкт - Петербурга от 19.02.96 No. 128-р пункта 2.2 о том, что "договор с инвестором подлежит согласованию с собственником общих помещений, несущих конструкций дома и вне квартирного оборудования".

Как утверждал в судебном заседании представитель губернатора Санкт - Петербурга, исключение указанного пункта было обусловлено тем, что никакого согласования при осуществлении реконструкции чердачного пространства с собственниками квартир в этом доме не требуется, так как оно не относится и не может относиться к объектам общей долевой собственности.

Суд не согласился с этими суждениями, указав, что чердаки многоквартирных домов относятся к общему имуществу дома и как объект инвестиций не могут быть переданы в собственность инвестору отдельно от права собственности на квартиры, расположенные в этом доме.

Указанный вывод суда следует признать правильным.

По смыслу действующего гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации жилые помещения (квартиры), находящиеся в многоквартирных домах, относятся к сложным вещам, т.е. составлены из главной вещи (самой квартиры), непосредственно удовлетворяющей жилищные потребности граждан, а также других общих помещений дома, находящихся в общем пользовании (лестницы, лифты, подвалы, коридоры, чердаки, крыши и т.п.) и предназначенных для обслуживания и обеспечения главной вещи (квартиры), и связанных с ней общим назначением.

В силу ст. 134 ГК РФ, если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь). Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное.

Согласно ст. 135 ГК РФ вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не

предусмотрено иное. Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает специальную регламентацию некоторых отношений, возникающих при пользовании жилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах.

В силу ст. 289 ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

В соответствии со ст. 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. Судом обоснованно учтены положения указанных норм права.

Правильным является и вывод о несостоятельности утверждения представителя губернатора Санкт - Петербурга о приоритете Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" над ст. ст. 289, 290 ГК РФ. В силу п. 2 ст. 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.

С учетом изложенного суд правильно пришел к выводу о том, что чердаки относятся к общему имуществу дома и как объект инвестиций не могут передаваться в собственность инвестору отдельно от права собственности на квартиры, расположенные в этом доме.

При таких обстоятельствах суд обоснованно удовлетворил заявленные требования, признав недействительными и не порождающими правовых последствий со дня издания обжалуемые пункты названных распоряжений губернатора Санкт - Петербурга.

Доводы кассационной жалобы о том, что заявителям, обратившимся в суд, на праве собственности в силу договоров приватизации принадлежит лишь только квартира, но не доля в праве на общее имущество, - являются несостоятельными. Не учтено, что действующее законодательство допускает возможность не указывать в правоустанавливающем документе принадлежности к главной вещи, если иное специально не предусмотрено договором (ст. 135 ГК РФ).

Ссылка в жалобе представителя губернатора Санкт - Петербурга на несоответствие выводов суда положениям Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.97 №. 122-ФЗ не может быть признана заслуживающей внимание в силу несостоятельности. Мотивировочная часть решения суда не содержит суждений, ставящих под сомнение необходимость государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

При таких обстоятельствах постановленное по данному делу решение является законным, в связи с чем подлежит оставлению без изменения.

Руководствуясь ст. 305 ГПК РСФСР, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определила:

решение Санкт - Петербургского городского суда от 13.09.2000 оставить без изменения, кассационную жалобу представителя губернатора Санкт - Петербурга - без удовлетворения.