



О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

об отказе в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья «Невский 163» и «Комсомольский проспект-71» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации

город Санкт-Петербург

19 мая 2009 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей Н.С.Бондаря, Г.А.Гаджиева, Ю.М.Данилова, Л.М.Жарковой, Г.А.Жилина, С.М.Казанцева, С.Д.Князева, А.Л.Кононова, Л.О.Красавчиковой, С.П.Маврина, Н.В.Мельникова, Ю.Д.Рудкина, Н.В.Селезнева, А.Я.Сливы, В.Г.Стрекозова, О.С.Хохряковой, В.Г.Ярославцева,

заслушав в пленарном заседании заключение судьи Г.А.Гаджиева, проводившего на основании статьи 41 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предварительное изучение жалоб товариществ собственников жилья «Невский 163» и «Комсомольский проспект-71»,

у с т а н о в и л :

1. В своей жалобе в Конституционный Суд Российской Федерации товарищество собственников жилья «Невский 163» оспаривает конституционность пункта 1 статьи 290 ГК Российской Федерации, согласно которому 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, и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая предусматривает, что 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 технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Как следует из представленных материалов, решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27 февраля 2008 года, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 мая 2008 года и постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 22 августа 2008 года, товариществу собственников жилья «Невский 163» было отказано в удовлетворении требования о признании недействительной государственной регистрации права собственности города Санкт-Петербурга на нежилое подвальное помещение, расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 163, и признании права общей долевой собственности собственников помещений (домовладельцев) на это помещение.

По мнению заявителя, оспариваемые законоположения по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой, противоречат статьям 8 (часть 1), 34 (часть 1) и 35 (часть 2) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой допускают отнесение помещений к общему имуществу собственников жилья не в зависимости от их назначения, а в зависимости от возможности использовать их в иных, помимо обслуживания других помещений жилого дома, целях.

Товарищество собственников жилья «Комсомольский проспект-71» в своей жалобе в Конституционный Суд Российской Федерации также утверждает,

что часть 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации противоречит Конституции Российской Федерации, ее статьям 8, 18, 35, 40 и 55.

Как следует из представленных материалов, решением Арбитражного суда Пермского края от 5 февраля 2008 года, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 3 апреля 2008 года и постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа от 23 июня 2008 года, ему было отказано в удовлетворении требования о признании недействительной государственной регистрации права собственности предпринимателя А.С.Васева на встроенные нежилые помещения, расположенные в подвале многоквартирного дома по адресу: город Пермь, Комсомольский проспект, дом 71, и о признании права общей долевой собственности собственников помещений (домовладельцев) на эти помещения.

По мнению заявителя, часть 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом смысла, придаваемого ей правоприменительной практикой, допускает расширительное толкование критериев отнесения подвальных помещений к категории технических.

2. По смыслу оспариваемых законоположений, к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено только имущество, отвечающее закрепленным в этих законоположениях юридическим признакам: во-первых, это нежилые помещения, которые не являются частями квартир и которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме (речь идет, в частности, о таких помещениях, как лестничные площадки, лифты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование), во-вторых, это крыши и ограждающие конструкции, в-третьих, это находящееся в данном доме оборудование – механическое, электрическое, санитарно-техническое, расположенное как за пределами, так и внутри помещений.

Указанное имущество находится в общей долевой собственности всех собственников жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме. Соответственно, если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд

владельцев помещений, т.е. общее имущество в многоквартирном доме, то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников.

Из части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации не следует, что помещение должно быть предназначено для обслуживания всех или нескольких помещений и иметь исключительно технический характер.

Иных критериев, в том числе критерия наличия иных полезных свойств у помещения, который используется в судебной практике для исключения нежилых помещений из состава общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме, часть 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации не содержит.

При этом помимо нежилых помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в многоквартирном доме могут быть и иные нежилые помещения, которые предназначены для самостоятельного использования, являются недвижимыми вещами как самостоятельными объектами гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 ГК Российской Федерации и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При определении состава имущества, находящегося в общей собственности собственников помещений в многоквартирном доме, в частности при отнесении конкретных нежилых помещений либо к категории предназначенных для самостоятельного использования, либо к категории общего имущества, следует, как указано в пункте 3 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491) использовать сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 3).

Так, в решениях арбитражных судов по делу товарищества собственников жилья «Невский 163» указывалось, что спорное нежилое помещение было

сформировано органами технической инвентаризации как самостоятельный объект недвижимости, а их действия и решения заявителем не обжаловались и не были признаны незаконными, что в материалах дела отсутствуют доказательства использования спорного нежилого помещения в целях обслуживания нужд владельцев помещений в данном доме, и, кроме того, по сведениям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в отношении спорного нежилого помещения зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга.

Арбитражными судами, рассматривавшими дело по иску товарищества собственников жилья «Комсомольский проспект-71», спорные нежилые помещения также были признаны самостоятельными объектами гражданских прав с правовым режимом, отличным от правового режима общего имущества в многоквартирном доме.

Из этого следует, что в конкретных делах заявителей их права оспариваемыми ими законоположениями, определяющими состав общего имущества в многоквартирном доме, нарушены не были. Вопрос же отнесения тех или иных помещений к такому имуществу, как требующий установления и исследования фактических обстоятельств, в силу статьи 125 Конституции Российской Федерации и статьи 3 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» в компетенцию Конституционного Суда Российской Федерации не входит.

Исходя из изложенного и руководствуясь пунктом 2 части первой статьи 43 и частью первой статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

о п р е д е л и л :

1. Отказать в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья «Невский 163» и «Комсомольский проспект-71», поскольку они не отвечают требованиям Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», в соответствии с

которым жалоба в Конституционный Суд Российской Федерации признается допустимой.

2. Определение Конституционного Суда Российской Федерации по данным жалобам окончательно и обжалованию не подлежит.

3. Настоящее Определение подлежит опубликованию в «Вестнике Конституционного Суда Российской Федерации».

Председатель
Конституционного Суда
Российской Федерации

В.Д.Зорькин

Судья-секретарь
Конституционного Суда
Российской Федерации

Ю.М.Данилов

№ 489-О-О