



ЮРИНФОРМ-ЦЕНТР
адвокатская фирма

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Доверитель: ООО «Элитные квартиры»,
договор поручения № 1392/2023/Б от 11.10.2023 г.

Поверенный: Адвокат Баларева Марьяна Владимировна,
Адвокатская консультация «Юринформ-Центр»
Санкт-Петербургской городской коллегии адвокатов

Санкт-Петербург

2023

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках договора поручения № 1392/2023/Б от 11.10.2023 г. с ООО «Элитные квартиры» произведен правовой анализ предоставленных документов

Для проведения заключения предоставлены следующие документы:

1. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2023 года по делу № 88-2079/2023
2. Выписка из ЕГРН на квартиру по адресу: Санкт-Петербург , ул.Чайковского, д.61, лит. А, кв.45
3. Выписка из ЕГРН на квартиру по адресу: Санкт-Петербург , ул.Чайковского, д.61, лит. А, кв.46
4. Выписка из ЕГРН на квартиру по адресу: Санкт-Петербург , ул.Чайковского, д.61, лит. А, кв.47

Дополнительно изучены:

1. Решение Дзержинского районного суда г.Санкт-Петербурга от 17.12.2019г. по делу № 2-2149/19
2. Решение Дзержинского районного суда г.Санкт-Петербурга от 28.05.2018г. по делу № 2-56/18
3. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 15 сентября 2021 года по делу № 88-14844/2021

В результате правового анализа вышеуказанных документов установлено следующее:

06.10.2005 года между КУГИ Санкт-Петербурга и гр. Бурдинским И.И. (далее Застройщик) заключен инвестиционный договор о реконструкции мансарды в доме по адресу: Санкт-Петербург , ул.Чайковского, д.61, лит. А, согласно п. 7.1 которого исполнение сторонами обязательств по договору является основанием для оформления Застройщиком (Бурдинским И.И.) в установленном порядке права безвозмездного пользования на созданный объект.

Распоряжением администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 14.12.2005 года № 1524-р «О внесении изменений в распоряжение администрации от 07.07.2005 № 819-р» внесены изменения в распоряжение № 819-р, предусматривающие оформление застройщиком права собственности на вновь созданный объект, вместо права безвозмездного пользования.

28.06.2011 года между Застройщиком Бурдинским и субинвестором Лексаченко О.Н. был заключен договор долевого участия в реконструкции чердачного помещения в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург , ул.Чайковского, д.61, лит. А.

24.09.2013 года Бурдинским И.И. и Лексаченко О.Н. подписан Акт об исполнении Лексаченко О.Н. обязательств по инвестированию по указанному договору.

24.09.2013 года между Сергеевой Е.Ю., Дроздецким Д.А. (далее Правообладатели) и Лексаченко О.Н., Бурдинским И.И. заключены договоры частичной уступки прав и перевода обязанностей по договору долевого участия в реконструкции чердачного помещения в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д.61, лит. А., согласно п. п. 1.3 которого к Правообладателям перешло право требования субинвестора к инвестору-застройщику по договору в отношении помещений в объекте - чердачном помещении жилого дома.

Дополнительным соглашением от 29.08.2014 к договору от 24.09.2013 года частичной уступки прав и перевода обязанностей по договору долевого участия в реконструкции чердачного помещения было предусмотрено, что к Дроздецкому Д.А. перешло право требования субинвестора к застройщику по договору в отношении помещений в объекте - чердачном помещении жилого дома, которые соответствуют квартире № 47 площадью 74,5 кв.м

За уступку прав Дроздецким Д.А. выплачено Лексаченко О.Н. 8 000 000 рублей.

Дополнительным соглашением от 29.08.2014 г. к договору от 24.09.2013 года частичной уступки прав и перевода обязанностей по договору долевого участия в реконструкции чердачного помещения в жилом доме предусмотрено, что к Сергеевой Е.Ю. перешло право требования субинвестора к инвестору-застройщику по договору в отношении помещений в объекте - чердачном помещении жилого дома, которые соответствуют квартирам 45 и 46.

За уступку прав Сергеевой Е.Ю. выплачено Лексаченко О.Н. 62 000 000 рублей.

В связи с окончанием работ по переоборудованию чердачного помещения под жилые цели по адресу: Чайковского, дом 61 на основании распоряжения администрации Центрального района от 14.12.2005 г. №-1524 р «О внесении изменений в распоряжение администрации от 07.07.2005г. №-819-р», инвестиционного договора от 06.10.2005 г. № 03/И-00404, согласно распоряжению Правительства Санкт-Петербурга от 02.08.2010 г №76-рп «О мерах по завершению реализации инвестиционных договоров о реконструкции чердаков и мансард, находящихся в собственности Санкт-Петербурга», объект введен в эксплуатацию распоряжением администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 05.08.2014 года № 1588-р. Результатом реконструкции стали 4 вновь созданные квартиры: № 44 - общей площадью 67,5 кв.м., №45 - общей площадью 306,3 кв.м., №46 - общей площадью 351,6 кв.м., № 47 - общей площадью 74,5 кв.м. (далее Квартиры)

10 мая 2018 года между Правообладателями и Бурдинским И.И. подписаны протоколы о выполнении условий инвестиционного договора от 6 октября 2005 года № 03/И-00404, согласно которым у Правообладателей возникло право безвозмездного пользования инвесторов на Квартиры. Решением Дзержинского районного суда города Санкт-Петербурга от 28 мая 2018 года по гражданскому делу № 2-56/18 за Правообладателями признано право безвозмездного пользования на Квартиры.

13 июля 2019 года Правообладатели обратились за регистрацией права безвозмездного пользования, однако 22 июля 2019 года ими получено уведомление о приостановлении государственной регистрации. От администрации Центрального

района Санкт-Петербурга 17 июля 2019 года был получен ответ, из которого следует, что распоряжение администрации от 7 июля 2005 года № 819-р «О переоборудовании чердачного помещения по адресу Чайковского дом 61», в котором п. 2.2 предусмотрено оформление застройщиком права безвозмездного пользования на созданный объект, не отменено, однако распоряжением администрации от 14 декабря 2005 года № 1524-р «О внесение изменений в распоряжение администрации от 7 июля 2005 года № 819-р» внесены изменения, предусматривающие **оформление застройщиком права собственности на вновь созданный объект, вместо права безвозмездного пользования**. В связи с вышеизложенным Правообладатели обратились в суд с иском о признании права собственности.

Решением Дзержинского районного суда города Санкт-Петербурга от 17 декабря 2019 года исковые требования были удовлетворены, за Правообладателями было признано право собственности на Квартиры.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 3 декабря 2020 года утверждено мировое соглашение, заключенное между Дроздецким Д.А., Сергеевой Е.А. и КИО СПб, решение Дзержинского районного суда города Санкт-Петербурга от 17 декабря 2019 года отменено.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 15 сентября 2021 года апелляционное определение отменено. Гражданское дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Определением от 9 декабря 2021 года судебная коллегия суда апелляционной инстанции перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции и привлекла к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных исковых требований относительно предмета спора, Бурдинскую М.В.

Определением от 26 мая 2022 года судебной коллегией суда апелляционной инстанции к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных исковых требований относительно предмета спора, привлечена Сергеева Н.Г.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 20 октября 2022 года решение Дзержинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 17 декабря 2019 года отменено.

Исковые требования Правообладателей удовлетворены.

За Сергеевой Е.Ю. признано право собственности на квартиру № 46, кадастровый номер 78:31:0001201:2945, общей площадью 351,6 кв.м, Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 61, литера А, квартира 46.

За Сергеевой Е.Ю. признано право собственности на квартиру № 45, кадастровый номер 78:31:0001201:2943, общей площадью 306,3 кв.м., Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 61, литера А, квартира 45.

За Дроздецким Д.А. признано право собственности на квартиру № 47, кадастровый номер 78:31:0001201:2944, общей площадью 74,5 кв.м., расположенную по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 61, литера А, квартира 47.

В соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Общее имущество непригодно для самостоятельного использования, его предназначением является исключительно обслуживание главной вещи. Поскольку оно является принадлежностью, оно не может служить самостоятельным предметом различного рода сделок. В силу пункта 2 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе на 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).

В случаях, когда речь идет об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции или когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Распоряжение общим долевым имуществом по соглашению всех ее участников предусмотрено пунктом 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, наличие согласия всех собственников долевого имущества необходимо, как при его отчуждении из общей долевой собственности, так и при решении вопроса об уменьшении размера общего имущества.

Судом апелляционной инстанции установлено, что 23 ноября 2005 года по инициативе собственника квартиры Бурдинского было созвано собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: улица Чайковского, дом 61, на котором собственники приняли решение о передаче чердака Бурдинскому и одобрении заключения инвестиционного договора с Бурдинским.

Указанное решение принято собственниками 100% «за». Протокол № 1 общего собрания подписан председателем собрания и секретарем.

В данном собрании принимал участие представитель администрации Центрального района г. Санкт-Петербурга Коновалова Н.А., которая предварительно обращалась к главе администрации Центрального района г. Санкт-Петербурга с

уведомлением о повестке дня собрания: об изменении порядка использования чердака; о принятии инвестиционного предложения Бурдинского о реконструкции чердака; о передаче чердака и прав на результат реконструкции Бурдинскому, о передаче на хранение протокола и решений собственников представителю домоуправления. Конваловой Н.А. так же к ее обращению был приложен проект по вопросам повестки дня.

Заместитель главы администрации Центрального района сообщил Коноваловой Н.А. об отсутствии возражений против голосования «за» по приведенной повестке дня и одобрении представленного проекта решения.

По запросу суда из Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центральный государственный архив Санкт-Петербурга» (далее - ЦГА СПб) представлена копия протокола № 1 от 23 ноября 2005 , а также представлено приложение к протоколу общего собрания собственников помещений жилого дома, из которого следует, что в принятии решения участвовали все собственники многоквартирного дома, которые проголосовали «за» вопросы, поставленные в повестке дня.

Указанное решение собрания никем не оспорено, недействительным не признано. Бурдинская М.В., подписавшая указанный протокол собрания, свою подпись в нем, факт проведения собрания, не оспаривала.

Таким образом, судами установлено, что объекты переданы инвестору Бурдинскому для реконструкции и дальнейшего получения в собственность на основании решения собрания собственников помещений многоквартирного дома от 23 ноября 2005 года, на котором «за» проголосовало 100% собственников. Документы по данному собранию районной администрацией были переданы в Центральный государственный архив Санкт-Петербурга СПб, откуда и были представлены в судебную коллегия.

Таким образом, поскольку решением собрания собственников помещений многоквартирного дома постановлено о передаче объекта реконструкции в собственность Бурдинского, постольку суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что данное право перешло и к Дроздецкому Д.А., Сергеевой Е.Ю.

Кроме того, из судебных актов следует, что документы, подтверждающие, что в Квартирах расположено общее имущество многоквартирного дома, и **в случае наличия в Квартирах общего имущества и наличия препятствий в доступе к нему в случае необходимости, собственники лишены возможности восстановить свои права в установленном законом порядке, предоставлены не были.**

На момент подготовки настоящего заключения, на сайте Дзержинского районного суда г.Санкт-Петербурга отсутствует информация о новых судебных делах, инициированных собственниками других помещений в жилом доме по адресу : ул. Чаковского, дом 61.

На момент составления настоящего заключения, предусмотренный законом срок для обжалования постановленных судебных актов истек.

По информации, полученной с сайта Верховного суда Российской Федерации 12.07.2023 г. Сергеевой Н.Г. отказано в передаче жалобы или представления прокурора для рассмотрения в судебном заседании.

24.08.2023 Бурдинской М.В. отказано в передаче жалобы или представления прокурора для рассмотрения в судебном заседании.

Таким образом, возможности для оспаривания судебного акта, которым признано право собственности Правообладателей - исчерпаны.

С учетом того, что в Квартирах имеется общедомовое имущество, существует риск подачи требований к новым собственникам о нечинении препятствий в пользовании указанным имуществом, либо об оспаривании сделок .

Для минимизации рисков, необходимо уведомить потенциального покупателя о необходимости обеспечения доступа к общедомовому имуществу эксплуатационным службам, с включением этих положений в договор купли-продажи.

Вероятность оспаривания самих сделок по отчуждению Квартир представляется минимальной, так как законность возникновения прав собственности Правообладателей, а также отсутствие нарушения прав собственников других помещений в доме неоднократно были предметом исследования судебных органов, и им была дана надлежащая оценка.

В результате анализа вступивших в законную силу судебных актов, можно сделать вывод, о том, что риск оспаривания права собственности Правообладателей третьими лицами не выявлен.

Приложение:

1. Скрин копии с сайтов системы ГАС правосудие, Дзержинского районного суда г.Санкт-Петербурга, Верховного суда Российской Федерации.

С уважением,
Баларева

адвокат _____ М. В.

Приложение 1

Верховный суд РФ <https://vsrf.ru/>

Скриншот веб-интерфейса поиска судебных актов на сайте Верховного суда РФ. В адресной строке: vsrf.ru/lk/practice/appeals?®isterDateExact=off&considerationDateExact=off&numberExact=true&keywords=Бурдинская%20%20Марина%20Владимировна. В результатах поиска найдено 4 документа. Каждый документ содержит следующие данные:

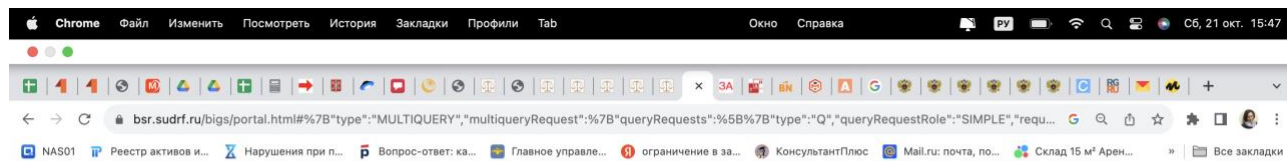
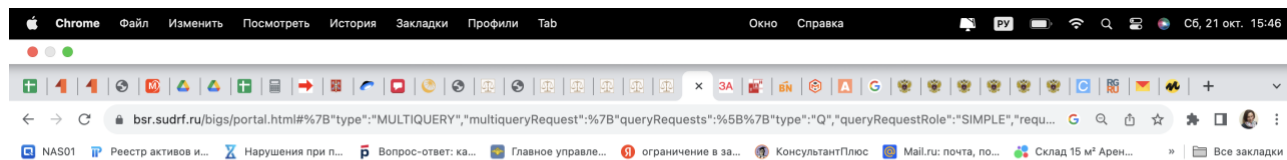
Номер жалобы	Дата поступления	Суд 1-ой инстанции	Предмет иска	Кассационный суд	Обжалуется	Заявитель	В интересах	Дата рассмотрения	Текст судебного акта
78-КФ23-662-КЗ	12.07.2023	Дзержинский районный суд	О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВНОВЬ СОЗДАННОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	Третий кассационный суд общей юрисдикции	30.01.2023	СЕМЕНОВА Т.Д.	БУРДИНСКАЯ МАРИНА ВЛАДИМИРОВНА	12.07.2023	Решение от 17.12.2019. Номер дела 1-ой инстанции: 2-2149/2019. Апелляционное определение от 20.10.2022.
78-КФ23-662-КЗ	07.06.2023	Дзержинский районный суд	О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВНОВЬ СОЗДАННОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	Третий кассационный суд общей юрисдикции	30.01.2023	БУРДИНСКАЯ МАРИНА ВЛАДИМИРОВНА	Возврат без рассмотрения - письмом	07.06.2023	Решение от 17.12.2019. Номер дела 1-ой инстанции: 2-2149/2019. Апелляционное определение от 20.10.2022.
78-КФ23-662-КЗ	04.04.2023	Дзержинский районный суд	О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВНОВЬ СОЗДАННОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	Третий кассационный суд общей юрисдикции	30.01.2023	ПРОКОПЬЕВА И.Н.	СЕРГЕЕВА НИНА ГРИГОРЬЕВНА	04.04.2023	Решение от 17.12.2019. Номер дела 1-ой инстанции: 2-2149/2019. Апелляционное определение от 20.10.2022.

Скриншот веб-интерфейса «Верховный суд Российской Федерации» с карточкой производства. В адресной строке: vsrf.ru/lk/practice/appeals/11809757#11809757. Карточка производства содержит следующие данные:

Дата поступления	Суд 1-ой инстанции	Предмет иска	Кассационный суд	Обжалуется	Заявитель	В интересах	Дата рассмотрения	Текст судебного акта
03.04.2023	Дзержинский районный суд	О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВНОВЬ СОЗДАННОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	Третий кассационный суд общей юрисдикции	30.01.2023	ПРОКОПЬЕВА И.Н.	СЕРГЕЕВА НИНА ГРИГОРЬЕВНА	03.04.2023	Решение от 17.12.2019. Номер дела 1-ой инстанции: 2-2149/2019. Апелляционное определение от 20.10.2022.
04.04.2023	Дзержинский районный суд	О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВНОВЬ СОЗДАННОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	Третий кассационный суд общей юрисдикции	30.01.2023	БУРДИНСКАЯ МАРИНА ВЛАДИМИРОВНА	Возврат без рассмотрения - письмом	04.04.2023	Решение от 17.12.2019. Номер дела 1-ой инстанции: 2-2149/2019. Апелляционное определение от 20.10.2022.
25.04.2023	Дзержинский районный суд	О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВНОВЬ СОЗДАННОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	Третий кассационный суд общей юрисдикции	30.01.2023	ПРОКОПЬЕВА И.Н.	СЕРГЕЕВА НИНА ГРИГОРЬЕВНА	25.04.2023	Решение от 17.12.2019. Номер дела 1-ой инстанции: 2-2149/2019. Апелляционное определение от 20.10.2022.
07.06.2023	Дзержинский районный суд	О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВНОВЬ СОЗДАННОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	Третий кассационный суд общей юрисдикции	30.01.2023	ПРОКОПЬЕВА И.Н.	СЕРГЕЕВА НИНА ГРИГОРЬЕВНА	07.06.2023	Решение от 17.12.2019. Номер дела 1-ой инстанции: 2-2149/2019. Апелляционное определение от 20.10.2022.

Приложение 2

ГАС ПРАВОСУДИЕ <https://bsr.sudrf.ru/>



Дзержинский районный суд Санкт-Петербурга <https://dzh--spb.sudrf.ru/>

11