



Адвокатская консультация № 4
Санкт-Петербургской городской коллегии Адвокатов (АК № 4 СПб ГКА)
195027, Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 12

Доверитель: ООО «Элитные квартиры»

Адвокат: Яковлева Татьяна Алексеевна
регистрационный № 78/7277 в реестре адвокатов Санкт-Петербурга,
удостоверение № 9438, выдано Главным управлением Министерства юстиции
Российской Федерации по Санкт-Петербургу 16.10.2018г.
Тел.: +7 (904) 335-60-79, эл. почта: 79043356079@yandex.ru

Основание: Договор оказания юридических услуг №18/10/2023 от 18.10.2023г.

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

«23» октября 2023 года

В целях оказания услуг по правовому анализу документов на основании Договора оказания юридических услуг №18/10/2023 от 18.10.2023 года, заключенного между ООО «Элитные квартиры» (далее – «Доверитель») и Яковлевой Татьяной Алексеевной (далее – «Адвокат»), Доверителем предоставлены следующие документы:

1. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 30.01.2023 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.

Также проведен анализ следующих документов:

1. Решение Дзержинского районного суда города Санкт-Петербурга от 28.05.2018 года по делу № 2-56/2018;
2. Решение Дзержинского районного суда города Санкт-Петербурга от 17.12.2019 года по делу № 2-2149/2019;
3. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 15.09.2021 года по делу № 88-14844/2021.

Дополнительно использованные источники:

1. Официальный сайт Дзержинского районного суда города Санкт-Петербурга <http://dzt.spb.sudrf.ru/>:
 - Дело № 2-56/2018 https://dzt--spb.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=641882567&case_uid=726a8f70-a9cc-4067-b180-8ece3c5984ac&delo_id=1540005
 - Дело № 2-2149/2019 https://dzt--spb.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=641977550&case_uid=010c795d-45ae-48d1-9408-84f7415fe7d9&delo_id=1540005
 - Дело № 88-14844/2021 https://3kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=12225217&case_uid=bf248fd1-484f-4b43-a75a-2b6fca509793&new=2800001&delo_id=2800001
2. Официальный сайт Верховного суда Российской Федерации <http://www.supcourt.ru/>.

По результатам правового анализа представленных документов установлено следующее:
06.10.2005 года между КУГИ Санкт-Петербурга и гражданином 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.И. 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. 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 года 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 года 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: улица Чайковского, дом 61 на основании распоряжения администрации Центрального района от 14.12.2005 года №1524 р «О внесении изменений в распоряжение администрации от 07.07.2005 года №819-р», инвестиционного договора от 06.10.2005 года № 03/И-00404, согласно распоряжению Правительства Санкт-Петербурга от 02.08.2010 года №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»).

10.05.2018 года между Правообладателями и Бурдинским И.И. подписаны протоколы о выполнении условий инвестиционного договора от 06.10.2005 года № 03/И-00404, согласно которым у Правообладателей возникло право безвозмездного пользования инвесторов на Квартиры. Решением Дзержинского районного суда города Санкт-Петербурга от 28.05.2018 года по гражданскому делу № 2-56/18 за Правообладателями признано право безвозмездного пользования на Квартиры.

13.07.2019 года Правообладатели обратились за регистрацией права безвозмездного пользования, однако 22.07.2019 года ими получено уведомление о приостановлении государственной регистрации.

17.07.2019 года от Администрации Центрального района Санкт-Петербурга получен ответ, согласно которому распоряжение администрации от 07.07.2005 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 14.12.2005 года № 1524-р «О внесении 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.

17.12.2019 года Решением Дзержинского районного суда города Санкт-Петербурга исковые требования были удовлетворены, за Правообладателями было признано право собственности на Квартиры.

03.12.2020 года Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда утверждено мировое соглашение, заключенное между Дроздецким Д.А., Сергеевой Е.А. и КИО СПб, решение Дзержинского районного суда города Санкт-Петербурга от 17.12.2019 года отменено.

15.14.2021 года Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции апелляционное определение отменено. Гражданское дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

09.12.2021 года Определением 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.

26.05.2022 года Определением 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.

20.10.2022 года Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда решение Дзержинского районного суда города Санкт-Петербурга от 17.12.2019 года отменено.

Исковые требования Правообладателей удовлетворены:

- **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 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 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.

Согласно ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – «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. 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 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. 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 силу положений, установленных ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – «ЖК РФ») 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 (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Пунктом 1 ст. 246 ГК РФ предусмотрено распоряжение общим долевым имуществом по соглашению всех ее участников.

В соответствии с чем, 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 23.11.2005 года по инициативе собственника квартиры Бурдинского И.И. было создано собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: улица Чайковского, дом 61, на котором собственники приняли решение о передаче чердака Бурдинскому И.И. и одобрении заключения инвестиционного договора с Бурдинским И.И. Указанное решение принято собственниками 100% «за». Протокол № 1 общего собрания подписан председателем собрания и секретарем. В данном собрании принимал участие представитель администрации Центрального района города Санкт-Петербурга Коновалова Н.А., которая предварительно обращалась к главе администрации Центрального района города Санкт-Петербурга с уведомлением о повестке дня собрания: об изменении порядка использования чердака; о принятии инвестиционного предложения Бурдинского И.И. о реконструкции чердака; о передаче чердака и прав на результат реконструкции Бурдинскому И.И., 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 23.11.2005 года, 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 И.И. для реконструкции и дальнейшего получения в собственность на основании решения собрания собственников помещений многоквартирного дома от 23.11.2005 года, на котором «за» проголосовало 100% собственников. Документы по данному собранию районной администрацией были переданы в Центральный государственный архив Санкт-Петербурга, откуда и были представлены в судебную коллегия.

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

Также, в ходе анализа судебных актов установлено, 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 города Санкт-Петербурга отсутствует информация о новых судебных делах, инициированных собственниками других помещений в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, улица Чаковского, дом 61.

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

Согласно информации с официального сайта Верховного суда Российской Федерации (далее – «ВС РФ») 12.07.2023 года Сергеевой Н.Г. отказано в передаче жалобы или представления прокурора для рассмотрения в судебном заседании.

24.08.2023 года 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.**

Принимая во внимание наличие в Квартирах общедомового имущества, имеется риск подачи требований к новым собственникам о нечинении препятствий в пользовании указанным имуществом, либо об оспаривании сделок.

В целях снижения рисков рекомендуется уведомить потенциального покупателя о необходимости обеспечения доступа к общедомовому имуществу эксплуатационным службам, путем включения указанных положений в договор купли-продажи.

Таким образом, судами неоднократно исследована и вступившими в законную силу судебными актами установлена законность возникновения прав собственности Правообладателей на Квартиры, и отсутствие нарушения прав собственников других помещений.

Руководствуясь вышеизложенным, можно сделать однозначный вывод об отсутствии риска оспаривания сделок по отчуждению Квартир третьими лицами.

Адвокатская консультация № 4
Санкт-Петербургской городской коллегии адвокатов
(АК № 4 СПб ГКА)

Адвокат Яковлева Татьяна Алексеевна

