

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13 октября 2015 г. N 89-КГ15-10 Суд отменил апелляционное определение и направил на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции дело о признании права собственности на долю в незавершенном строительстве жилого дома, поскольку суд апелляционной инстанции не учел того, что иных лиц, заявляющих права на спорное имущество, не имеется и отсутствуют доказательства наличия прав иных лиц на спорный объект, а также отсутствуют сведения о наличии иных договоров в отношении спорного объекта

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

председательствующего Асташова С.В.,
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Исаевой Н.А. к ЖСК "Согласие" о признании права собственности на долю в незавершенном строительстве жилого дома

по кассационной жалобе Исаевой Н.А. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 17 марта 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила:

Исаева Н.А. обратилась в суд иском к ЖСК "Согласие" о признании за ней права собственности на долю в незавершённом строительстве жилого дома.

Решением Ленинского районного суда г. Тюмени от 20 ноября 2013 г. исковые требования Исаевой Н.А. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 17 марта 2014 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе Исаевой Н.А. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 17 марта 2014 г. как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 11 сентября 2015 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно [статье 387](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм права были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 15 июня 2006 г. между ООО "Тюмень-Лукойл-Строй" и ООО "СлавГаз" заключён договор N 88/92 о совместных действиях по реализации проекта долевого строительства десятиэтажного кирпичного жилого дома в г. ... по ул. ..., микрорайон ..., N 2-3(1) путём объединения имущества, усилий и средств.

Объём долевого участия ООО "СлавГаз" определён в виде однокомнатной квартиры N ... общей площадью ... м² на 4 этаже во втором подъезде жилого дома ... (1).

Во исполнение пункта 2.1 договора ООО "СлавГаз" оплатило долю в размере ... руб., что подтверждается справкой N 187 от 17 мая 2007 г.

4 мая 2007 г. между Исаевой (до заключения брака - Цаплиной) Н.А. и ООО "СлавГаз" заключён договор об уступке прав и обязанностей дольщика по договору на строительство жилья N 88/92/1, согласно которому ООО "СлавГаз" уступило истцу право требования к ООО "Тюмень-Лукойл-Строй" квартиры.

Обязательство по оплате Исаева Н.А. исполнила, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру N 101 от 18 июня 2007 г. и справкой N 15 от 13 июля 2007 г.

4 июня 2010 г. для завершения строительства жилого дома создан ЖСК "Согласие".

30 августа 2010 г. в связи с признанием ООО "Тюмень-Лукойл-Строй" несостоятельным (банкротом) конкурсный управляющий ООО "Тюмень-Лукойл-Строй" Бекоев ВВ. заключил с ЖСК "Согласие" соглашение, согласно которому последний принял незавершённым строительством жилой дом для достройки и ввода в эксплуатацию.

Передача незавершённого строительством жилого дома оформлена актом приёма-передачи" от 30 августа 2010 г.

18 ноября 2011 г. ООО "Тюмень-Лукойл-Строй" ликвидировано.

12 сентября 2012 г. администрация г. ... выдала ЖСК "Согласие" разрешение на строительство жилого дома N ...

Судом также установлено, что однокомнатная квартира N ... (по проекту) расположенная на 4 этаже во втором подъезде в жилом доме ..., общей площадью ... м², соответствует квартире с условным номером 1Д (1Е), расположенной на 4 этаже второго подъезда, общей площадью ... м², (по проекту).

Разрешая спор, суд первой инстанции указал, что объект незавершённого строительства, переданный ответчику по соглашению от 30 августа 2010 г. возводился на денежные средства и за счёт материальных ресурсов дольщиков ООО "Тюмень-Лукойл-Строй", в том числе и истца, был частично выстроен, на момент создания ЖСК "Согласие" и получения им разрешения на строительство незавершённый строительством объект уже существовал, при этом к ответчику перешли обязательства по обеспечению всех дольщиков предыдущего застройщика объектами недвижимого имущества в соответствии с заключёнными договорами.

Исаевой Н.А. денежные средства для строительства жилого помещения внесены, обязательства по оплате исполнены, доказательств, свидетельствующих о том, что иными лицами вносились денежные средства на строительство жилого помещения, суду не представлено. В этой связи суд пришёл к выводу, что истец вправе требовать признания за ним права собственности на долю в незавершённом строительством объекте в виде жилого помещения с характеристиками, указанными в исковом заявлении.

Проверяя решение суда первой инстанции в апелляционном порядке, судебная коллегия по гражданским делам Тюменского областного суда не согласилась с ним, указав, что, устанавливая право собственности Исаевой Н.А. на квартиру на основании договоров долевого участия и уступки права требования, суд первой инстанции не учёл, что ЖСК "Согласие" стороной договоров не являлся, истец членом кооператива не является, паевой взнос не вносила.

Суд апелляционной инстанции не согласился также с выводом суда об идентичности квартиры N ... договору ... и квартиры с условным номером 1Д (1Е) по проекту, указав, что данный вывод следует из пояснений ответчика, который это обстоятельство оспаривает, кроме того, являясь стороной договоров долевого участия, ЖСК "Согласие" не может судить о том, какая квартира подразумевалась сторонами при заключении договора.

Не представлены, по мнению судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда, и доказательства отсутствия правоприятий в отношении квартиры 1Д (1Е) со стороны третьих лиц.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 17 марта 2014 г. принято с существенным нарушением норм материального права.

В соответствии с [частью 1 статьи 327](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных [главой 39](#) этого Кодекса.

Решение суда должно быть законным и обоснованным ([статья 195](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны его выводы об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд ([часть 4 статьи 198](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании ([статьи 55, 59-61, 67](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов ([пункты 2, 3](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении").

Эти общие обязательные требования, предъявляемые к судебному решению, были нарушены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Согласно [пункту 1 статьи 218](#) Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости представляет собой один из способов приобретения права частной собственности на жилые и нежилые помещения в таких домах (объектах), которое охраняется законом ([часть 1 статьи 35](#) Конституции Российской Федерации), и одновременно - один из способов реализации права каждого на жилище ([часть 1 статьи 40](#) Конституции Российской Федерации).

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости урегулированы [Федеральным законом](#) от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон об участии в долевом строительстве).

В соответствии с [Законом](#) об участии в долевом строительстве объектом долевого строительства признается жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Согласно [пункту 1 статьи 4, пункту 1 статьи 6](#) Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или

в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

В соответствии со [статьей 382](#) Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Согласно [статье 384](#) Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объёме и на тех условиях, которые существовали к моменту переходу права.

Согласно положениям [статей 309, 310](#) Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Из указанных выше положений норм действующего законодательства следует, что возникновение права собственности истца, как участника долевого строительства, на жилое помещение в строящемся доме связано с выполнением участниками долевого строительства возложенных на них договором обязательств.

Однако, суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда и отказывая истцу в иске, указанные выше положения норм материального права не учёл.

Как установлено судом первой инстанции, строительство десятиэтажного кирпичного жилого дома, расположенного по адресу: г. ..., микрорайон ..., N 2-3(1) по ГП, в том числе спорной квартиры, осуществлялось за счёт денежных средств дольщиков ООО "Тюмень-Лукойл-Строй", в том числе за счёт истца Исаевой Н.А., которая в полном объеме исполнила свои обязательства, предусмотренные договором - оплатила строительство спорной квартиры.

Застройщиком в предусмотренный договором срок спорное жилое помещение Исаевой Н.А. не передано по причине того, что строительство жилого дома в целом не завершено, дом в эксплуатацию не сдан, ООО "Тюмень-Лукойл-Сервис", осуществляющее строительство указанного выше жилого дома, ликвидировано.

Объект незавершённого строительства передан ответчику ЖСК "Согласие" для завершения строительства.

Судом также установлено, что на момент передачи объекта незавершённого строительства ЖСК "Согласие" для завершения строительства, спорный жилой дом был частично выстроен, в том числе выстроено жилое помещение, на которое претендует истец.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что выполненные работы по строительству жилого дома в виде права на объект незавершённого строительства переданы ответчику ЖСК "Согласие", в том числе и доля строительных работ, оплаченная истцом.

[Часть 1 статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

Согласно [пункту 30](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в соответствии со [статьей 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершённого строительства отнесены законом к недвижимому имуществу.

Из смысла указанных норм в совокупности с положениями [части 2 статьи 25](#) Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним", следует вывод о том, что действующее законодательство

не предусматривает запрета на получение и нахождение в собственности граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей объектов незавершенного строительства.

Нормами Закона об участии в долевом строительстве, действие которого распространяется на правоотношения сторон в рассматриваемом споре, урегулирован, в числе прочего, правовой механизм защиты прав участников долевого строительства при неисполнении договорных обязательств застройщиком. Признание за участником долевого строительства права собственности на возводимый незавершенный строительством объект (либо долю в нем) на стадии до момента ввода в эксплуатацию - в качестве одной из мер реализации такого механизма правовой защиты данным Законом прямо не предусмотрено.

Между тем, в соответствии с [частью 1 статьи 9](#) Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, при этом пределы осуществления гражданских прав определены в [статье 10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, а способы защиты - в [статье 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой в качестве одного из способов судебной защиты нарушенного права закреплено признание права.

По смыслу [статей 11, 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации в их совокупности, прерогатива в определении способа защиты нарушенного права принадлежит исключительно лицу, обратившемуся в суд за такой защитой, то есть истцу.

Закон об участии в долевом строительстве также не содержит запрета на признание права собственности на незавершенный строительством объект (либо долю в нём).

В соответствии со [статьей 219](#) Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и иное вновь созданное недвижимое, имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно [пункту 2 статьи 8](#) Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

В силу [пункта 59](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Признание права является одним из способов защиты права. При этом лицо, считающее себя собственником спорного имущества, должно доказать законность оснований возникновения права собственности на недвижимость ([статья 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

На объект незавершенного строительства может быть признано право собственности по решению суда.

Тот факт, что строительство спорного жилого дома до настоящего времени не завершено, не может нарушать право истца на защиту своих гражданских прав путем признания права собственности на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства, поскольку, исходя из положений [статей 309, 310](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, участник долевого строительства, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору путем внесения платы за квартиру в полном объеме, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны инвестора, а при неисполнении обязательства другой стороной - требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании права на долю в общей долевой собственности в не завершенном строительством объекте в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

При этом не имеет правового значения при разрешении данного спора то обстоятельство, что в настоящее время застройщик ликвидирован, а ЖСК "Согласие", осуществляющее в

настоящее время завершение строительства спорного объекта, не является стороной заключённого с истцом договора, а истец не является членом ЖСК, поскольку данные обстоятельства не влияют на права истца, исполнившего в полном объеме свои обязательства по договору долевого участия в строительстве.

Надлежащее исполнение обязательств стороной истца подтвержден имеющимися в материалах дела доказательствами, получившими надлежащую оценку суда первой инстанции, и стороной ответчика в установленном законом порядке, в том числе при апелляционном рассмотрении дела, не оспорен.

При изложенных выше обстоятельствах смена застройщика в период длительного строительства дома не свидетельствует о прекращении ранее возникших обязательств по передаче спорного жилого помещения истцу, а также не свидетельствует о возникновении данных правоотношений между сторонами вновь.

Одним из оснований, послуживших к отказу истцу в иске судом апелляционной инстанции послужило непредставление доказательств отсутствия правопритязаний в отношении спорной квартиры со стороны третьих лиц.

Однако судом первой инстанции при рассмотрении дела установлено, что иных лиц, заявляющих в настоящий момент права на спорное имущество, не имеется. Доказательств наличия прав иных лиц на спорный объект материалы дела не содержат.

Также, отсутствуют в материалах дела какие-либо доказательства, свидетельствующие о нарушении прав членов ЖСК "Согласие" в случае удовлетворения требований истца. Сведений о наличии иных договоров (с участием членов ЖСК) в отношении спорного объекта материалы дела не содержат. Ответчиком такие доказательства в материалы дела не представлялись.

Таким образом, суд апелляционной инстанции, указывая на необходимость отказа истцу в иске по указанному выше основанию, изложенные выше выводы суда первой инстанции не опроверг.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 17 марта 2014 г. с направлением дела в суд апелляционной инстанции для нового рассмотрения.

Руководствуясь [статьями 387, 388, 390](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 17 марта 2014 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Асташов С.В.

Судьи

Романовский С.В.

Киселёв А.П.