



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ17-44

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 июня 2017 г.

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 Кузьминой Н. П. к жилищно-строительному кооперативу «Новые Черемушки, 8», акционерному обществу «Строительное управление № 155» о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства,

по кассационной жалобе Кузьминой Н.П. на решение Гагаринского районного суда г. Москвы от 21 июня 2016 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 октября 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителей Кузьминой Н.П. – Ефимовой Е.А., Кузьмина С.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя акционерного общества «Строительное управление № 155» – Чернова С.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Кузьмина Н.П. обратилась в суд с иском к жилищно-строительному кооперативу «Новые Черемушки, 8» (далее – ЖСК), акционерному обществу «Строительное управление № 155» (далее – АО «СУ-155») о признании права собственности на долю в объекте незавершённого строительства.

В обоснование исковых требований указала, что 5 сентября 2011 г. между ней и товариществом на вере (коммандитное товарищество) «СУ № 155», являвшимся поверенным и действующим от имени ЖСК «Новые Черемушки, 8», был заключён договор об участии в ЖСК. По данному договору Кузьмина Н.П. вступила в ЖСК, участвующий в инвестировании строительства жилого дома, расположенного по строительному адресу: [REDACTED]

[REDACTED] Целью заключения договора являлось получение истицей жилого помещения в виде отдельной двухкомнатной квартиры ориентировочной площадью 74,52 кв. м, расположенной в жилом доме по указанному строительному адресу на 23 этаже, секция 3, условный номер 3.

Обязательства по оплате взносов, предусмотренных договором об участии в ЖСК, Кузьминой Н.П. исполнены в полном объёме.

Согласно названному договору срок окончания строительства дома АО «СУ-155» установлен не позднее декабря 2013 года (пункт 1.6). Однако до настоящего времени жилой дом не достроен и в эксплуатацию не введён.

Кузьмина Н.П. также указала, что по её заказу было изготовлено заключение строительно-технической экспертизы от 10 мая 2016 г., согласно которому объект недвижимости в строящемся жилом доме по указанному выше адресу в виде 2-комнатной квартиры на 23 этаже, секция 3, условный номер квартиры 3, ориентировочной площадью 74,52 кв. м существует в натуре как отдельное изолированное помещение, со своими характеристиками и определённым месторасположением.

В связи с изложенным истица просила суд признать за ней право собственности на долю в объекте незавершённого строительства в виде указанной выше двухкомнатной квартиры.

Решением Гагаринского районного суда г. Москвы от 21 июня 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 октября 2016 г., исковые требования оставлены без удовлетворения.

В кассационной жалобе Кузьминой Н.П. ставится вопрос об отмене решения Гагаринского районного суда г. Москвы от 21 июня 2016 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 октября 2016 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 2 мая 2017 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 были допущены судебными инстанциями при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 5 сентября 2011 г. между товариществом на вере (командитное товарищество) «СУ № 155», являвшимся поверенным и действовавшим от имени ЖСК «Новые Черемушки, 8», и Кузьминой Н.П. в целях удовлетворения потребностей истца в жилом помещении был заключён договор об участии в ЖСК № [REDACTED].

В соответствии с пунктами 1.5, 1.6 договора после завершения строительства жилого дома, получения разрешения на его ввод в эксплуатацию и при условии выполнения истицей обязательств по внесению паевого взноса в полном объёме, она приобретает право на оформление в собственность квартиры в жилом доме по строительному адресу: [REDACTED], расположенной на 23 этаже этого дома, секция 3, условный номер 3, ориентировочной площадью (с учетом балкона и/или лоджии с понижающим коэффициентом) всех площадей 74, 52 кв. м.

Ориентировочный срок окончания строительства жилого дома – не позднее декабря 2013 года.

Свои обязательства по договору истица выполнила в полном объёме, оплатив предусмотренные договором взносы (т 1, л.д. 13–15).

АО «СУ-155» до настоящего времени жилой дом не достроен, в эксплуатацию не введён. Кроме того, в отношении застройщика объекта введена процедура банкротства.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что право истицы требовать передачи квартиры в собственность возникает после ввода объекта в эксплуатацию и создания квартиры как предмета договора. Право Кузьминой Н.П. требовать в собственность долю в объекте незавершённого строительства договором не предусмотрено.

Кроме того, суд указал, что дом, в котором находится квартира истицы, не введён в эксплуатацию, обмеры БТИ не проводились, окончательная площадь строительного объекта, равно как и квартиры Кузьминой Н.П. не установлена, что делает невозможным выделить ее долю в незавершённом строительстве жилого комплекса. Признание за истицей права собственности на долю в праве общей собственности на незавершённый строительством жилой дом может повлечь нарушение прав других соинвесторов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми по делу судебными постановлениями согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии с частью 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

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.

В силу пункта 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью (часть 1 статьи 129 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» допускается привлечение жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые

помещения в многоквартирных домах, не введённых на этот момент в установленном порядке в эксплуатацию (пункт 3 части 2 статьи 1).

Пункт 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 № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 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 незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу.

Регистрация права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества (объект незавершённого строительства) была прямо предусмотрена статьей 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним», действовавшего на момент возникновения спорных отношений и на момент рассмотрения дела судами первой и апелляционной инстанций.

Статьей 40 действующего Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» также прямо предусмотрена регистрация права на объекты незавершённого строительства.

При этом законом не установлено запрета или иных ограничений на право иметь в собственности обособленное и обладающее индивидуальными признаками помещение в таких объектах.

В соответствии с частью 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, конституционное право гражданина иметь в собственности имущество и свободно распоряжаться им может быть ограничено только федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Кроме того, правила ведения реестра недвижимого имущества и внесения в него записей являются производными от права иметь в собственности такое имущество, предназначены для реализации этого права и не могут рассматриваться как основания ограничения такого права.

В соответствии с пунктом 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 данного кодекса, а способы защиты – в статье 12 этого кодекса, 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, выбор способа защиты нарушенного права принадлежит лицу, обратившемуся в суд за такой защитой. Одним из таких способов является признание права.

На возможность защиты нарушенного права путем предъявления исков о признании права собственности на недвижимое имущество указано в пункте 59 названного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г.

Приведённые положения норм материального права по настоящему делу судами не учтены.

В частности судами не учтены доводы истицы о том, что она полностью внесла плату за строительство квартиры, спорная квартира построена и данный объект может быть индивидуализирован.

Указанные обстоятельства ответчиками не оспаривались и судебными инстанциями под сомнение не поставлены.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судом допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными и непреодолимыми, и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Согласно части 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 учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

С учетом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 октября 2016 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Московского городского суда от 20 октября 2016 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи