



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 46-В09-1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 апреля 2009 г.

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

председательствующего – В.П. Кнышева

судей – В.В. Горшкова и Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Голода Д. [] Н. [], Маркиной А. [] Ф. [] и других к Тольяттинскому ОАО «Трансформатор» о признании законности вселения в занимаемые ими жилые помещения, признании права пользования жилыми помещениями, признании частично недействительными свидетельств о праве собственности, обязанности зарегистрировать обременения на жилые помещения в Управление федеральной регистрационной службы по Самарской области г. Тольятти по надзорной жалобе Голода Д.Н., Маркиной А.Ф. и других на решение Центрального районного суда г. Тольятти от 9 апреля 2008 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 4 июня 2008 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Е.С. Гетман, объяснения представителя истцов Ельцова В.Н., поддержавшего доводы надзорной жалобы, объяснения Гуровой Т.В., Бакурской С.А., Попова Д.Ю., Симакова В.В., Гасановой Н.В., полагавших в удовлетворении надзорной жалобы отказать, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Истцы обратились в суд с иском к ОАО «Трансформатор» в лице конкурсного управляющего Овчинниковой Н.Р., СМФУ «Фонд имущества г. Тольятти» о признании за ними и членами их семей права на проживание в занимаемых жилых помещениях до возможного выселения с предоставлением другого жилья, признании свидетельств о регистрации спорных жилых помещений недействительными как не содержащие записей об обременении, возложении обязанности на конкурсного управляющего зарегистрировать обременение на спорные квартиры в ГУ ФРС, пресечении действий, создающих угрозу нарушения прав на проживание в спорных жилых помещениях, просили обязать конкурсного управляющего указывать в СМИ полную и достоверную информацию о проживании истцов в спорном жилом помещении.

В обоснование своих требований указали, что вселены в занимаемые ими жилые помещения, расположенные в доме № [REDACTED] на основании ордеров, выданных на проживание в общежитии в связи с работой в ОАО «Трансформатор», производят оплату за проживание.

Собственником спорных жилых помещений являлось ОАО «Трансформатор». В настоящее время ОАО «Трансформатор» признано банкротом, конкурсный управляющий Овчинникова Н.Р. подала документы в ГФМУ «Фонд имущества г. Тольятти» на продажу квартир по адресу: г. [REDACTED], в виде открытых торгов, не указав, что в этих квартирах проживают семьи истцов. Тем самым будущие покупатели квартир введены в заблуждение.

Впоследствии судом по ходатайству истцов в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечены Кепац С.С., Князева М.А., Гасанов М.С., Максименко С.А., Ивченко И.И., Павловский Р.Х., Петрова О.А., Иванов А.С., Карянова Н.Р., Гагушина Т.В., Постников М.А., Марченко Н.Н., Симаков В.В., Осипов В.А., Мудрова О.С. - собственники спорных квартир (л. д. 147).

Решением Центрального районного суда г. Тольятти от 5 июля 2007 года исковые требования удовлетворены частично (л. д. 208 - 211 т. 2).

Определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 19 сентября 2007 года решение отменено и дело направлено на новое рассмотрение в тот же суд (л.д. 243-247 т. 2).

При новом рассмотрении дела заявленные исковые требования неоднократно уточнялись и дополнялись.

С учетом последних уточнений истцы просили признать законность их вселения в занимаемые ими жилые помещения, признать недействительными свидетельства о праве собственности ОАО «Трансформатор» в части

отсутствия указания на обременения, обязать ОАО «Трансформатор» зарегистрировать обременения на жилые помещения в ГУ ФРС по Самарской области г. Тольятти.

Представители ответчика иск не признали, пояснив, в частности, что квартиры являются собственностью общества, в отношении ОАО «Трансформатор» заведено конкурсное производство. Для расчетов с кредиторами распродается имущество, включая спорные квартиры, которые были проданы на публичных торгах 30 января 2007 года. Полагают, что у истцов и членов их семей право пользования спорными квартирами не возникло, поскольку ордера были выданы в нарушение действующего на тот момент жилищного законодательства на незавершенный строительством объект.

Представитель третьих лиц с иском не согласилась, пояснив, что 30 января 2007 года третьи лица признаны победителями открытых торгов в форме аукциона. По его результатам заключены договоры купли-продажи спорных квартир в доме № [REDACTED]. Какие-либо препятствия в виде ограничений права, запрета на отчуждение при заключении договора отсутствовали. Акты приема-передачи квартир сторонами подписаны, а также произведены расчеты по договорам купли-продажи. Третьи лица исполнили свои обязанности по договорам купли-продажи, однако не имеют возможности зарегистрировать договор и переход права собственности в УФРС по Самарской области в связи с регистрацией и проживанием в квартире истцов.

Решением Центрального районного суда г. Тольятти от 9 апреля 2008 года исковые требования Голода Д.Н., Маркиной А.Ф., Журавлева С.А., Усовой Л.Ю., Теленовой Т.В., Смирнова А.С., Кузнецовой С.В., Калашникова С.В., Довыборовой Е.Э., Микличева С.А., Пересунько И.Т., Клименко Н.Г., Деминой О.И., Лутьяновой Р.П., Хворостяна А.В., Калашниковой Е.Н., Юшкевич Ж.Г. оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 4 июня 2008 года решение районного суда оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 сентября 2008 г. отказано в передаче надзорной жалобы заявителей для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 16 марта 2009 года определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 сентября 2008 г. отменено,

надзорная жалоба заявителей вместе с делом направлена для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения жалобы и отмены судебных постановлений, вынесенных по данному делу.

В соответствии со статьей 387 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора 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.

Между тем при рассмотрении дела таких нарушений норм материального и процессуального права судами первой и кассационной инстанций допущено не было.

Как следует из материалов дела, 17 июля 1974 года Тольяттинский электротехнический завод переименован в СВПО «Трансформатор».

Решением исполнительного комитета Тольяттинского городского Совета народных депутатов № 140 от 28 октября 1983 года СВПО «Трансформатор» разрешено строительство общежития по адресу: [REDACTED] (л. д. 179 – 180 т. 1).

Постановлением администрации Центрального района г. Тольятти от 16 июля 1993 года СВПО «Трансформатор» преобразовано в Тольяттинское акционерное общество закрытого типа «Трансформатор».

В 1994 г., 1997 - 1998 годах на основании решения администрации и профкома ОАО «Трансформатор» истцам выданы ордера на право занятия спорной жилой площади в общежитии по адресу: [REDACTED] (л. д. 15 – 114 т. 1).

В 2000 году ОАО «Трансформатор» разрешено перепрофилирование общежития [REDACTED] (1 – ая блок – секция) под жилой дом и строительство 2, 3 и 4 – ой блок – секций жилого дома по указанному адресу.

В 2001 году зарегистрированы акты приемки законченного строительством жилого дома [REDACTED], и 4 – ой блок - секции.

Постановлением мэрии городского округа Тольятти квартиры в доме [REDACTED] расположенные в 1 – ой блок – секции, включены в реестр муниципальной собственности. Оставшиеся жилые помещения, в том числе спорные квартиры, в муниципальную собственность не передавались.

В 2002 и 2004 годах за ОАО «Трансформатор» зарегистрировано право собственности на квартиры, по поводу которых возник спор.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 25 августа 2004 года Тольяттинское ОАО «Трансформатор» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим назначена Овчинникова Н.Р., которая при осуществлении мероприятий по проведению процедуры банкротства, действуя в рамках Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», осуществила инвентаризацию имущества должника ОАО «Трансформатор». По ее результатам спорные квартиры включены в конкурсную массу.

Правомерность включения указанных квартир в конкурсную массу установлена определением Арбитражного суда Самарской области от 10 марта 2006 года, указавшего, что данные квартиры подлежат реализации с публичных торгов.

30 января 2007 года состоялись открытые торги в форме аукциона по результатам которого составлен протокол № 3 об итогах открытых торгов в форме аукциона по продаже недвижимого имущества. Победителем аукциона в отношении квартиры № [] признан Кепаца С.С., квартиры № [] - Князева М.А., квартиры № [] - Гасанов М.С., квартиры № [] - Максименко С.Л., квартиры № [] - Павловский Р.Х., квартиры № [] - Петрова О.А., квартиры № [] - Иванов А.С., квартиры № [] - Карянова Р.П., квартиры № [] - Кепаца С.С., квартиры № [] - Гагушина Т.В., квартиры № [] - Постников М.А., квартиры № [] - Марченко Н.Н., квартиры № [] - Симаков В.В., квартиры № [] - Осипов В.А., квартиры № [] - Кепаца С.С., квартиры № [] - Мудрова О.С.

2 февраля 2007 года между ОАО «Трансформатор» и победителями торгов заключены договоры купли-продажи указанных квартир. 9 февраля 2007 года и 13 февраля 2007 года подписаны акты приема-передачи, а также произведены расчеты по договорам купли-продажи.

Разрешая спор по существу, суд пришел к выводам о том, что на момент предоставления истцам квартир в период с 1994 года по 1999 год дом по ул. [] не был сдан в эксплуатацию, являлся объектом незавершенного строительства, выдача ордеров на жилую площадь в общежитии с правом проживания на период нахождения истцов в трудовых отношениях с ОАО «Трансформатор» свидетельствовала о согласии ОАО «Трансформатор» на проживание истцов в принадлежащем ему доме, которое носило временный характер.

Судом также установлено, что в 2006 году истцам направлялись уведомления с предложением заключить договоры аренды занимаемых жилых помещений с их последующим выкупом без проведения торгов, однако ответа от истцов и членов их семей получено не было.

В феврале 2007 года между ОАО «Трансформатор» и победителями торгов заключены договоры купли – продажи соответствующих квартир и произведены соответствующие расчеты.

При таких обстоятельствах суд, отказывая в удовлетворении требований истцов, пришел к правильному выводу о том, что оснований для признания недействительными свидетельств о праве собственности ОАО «Трансформатор» на квартиры, расположенные по адресу: [REDACTED] [REDACTED], по мотиву отсутствия в них упоминания об обременениях не имеется, поскольку у истцов в отношении занимаемых помещений отсутствовали обязательственные права (право пользования членов семьи собственника (статья 292 ГК Российской Федерации), право пожизненного пользования (завещательный отказ, право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением), право аренды (субаренды) и др.), подлежащие регистрации на основании статьи 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Довод в надзорной жалобе о том, что суд, по существу, не разрешил спор о фактически заявленном требовании признать право постоянного пользования жилыми помещениями, расположенными по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], на условиях договора безвозмездного пользования указанными квартирами, не является основанием для отмены вынесенных судебных постановлений.

Как следует из материалов дела, ОАО «Трансформатор» создано в 1993 году путем преобразования СВПО «Трансформатор».

Часть секций здания общежития (2, 3 и 4 – я секции) по адресу: г. [REDACTED] в которых расположены спорные квартиры, строилась за счет средств ОАО «Трансформатор».

Согласно статье 7 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», действовавшего на период вселения заявителей в квартиры, жилищный фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, относился к частному жилищному фонду.

По смыслу статьи 209 ГК Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества

любые правомерные действия, в том числе заключать различные гражданско – правовые сделки.

Таким образом, поскольку на момент вселения заявителей в занимаемые жилые помещения (1994 г., 1997 – 1998 годы) эти помещения относились к частному жилищному фонду, то использование его могло осуществляться исключительно по усмотрению ОАО «Трансформатор».

Разрешив заявителям временное вселение в жилые помещения частного жилищного фонда на период трудовых отношений, ОАО «Трансформатор» впоследствии выразило намерение заключить с ними именно договоры аренды жилых помещений с правом их последующего выкупа и, тем самым, иным образом оформить отношения по пользованию спорными квартирами. От заключения указанных договоров истцы отказались.

При отказе от заключения договоров пользования жилыми помещениями на будущее время выяснение правовой природы ранее существовавших отношений, безусловно свидетельствовавших об их временном характере, правового значения для данного спора не имеет.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации учитывает также, что принцип правовой определенности предполагает, что суд не вправе пересматривать вступившее в законную силу постановление только в целях проведения повторного слушания и получения нового судебного постановления. Иная точка зрения суда надзорной инстанции на то, как должно было быть разрешено дело, не может являться поводом для отмены или изменения судебного постановления нижестоящего суда.

Доводы, изложенные в надзорной жалобе, были предметом исследования и проверки при рассмотрении дела в суде первой и кассационной инстанций и по мотивам, изложенным в судебных постановлениях, правильно признаны необоснованными.

Доводы надзорной жалобы сводятся к несогласию с выводами суда об обстоятельствах дела и направлены на переоценку собранных по делу доказательств. Между тем таким полномочием суд надзорной инстанции в силу статьи 387 ГПК Российской Федерации не наделен.

Учитывая изложенное оснований для отмены решения Центрального районного суда г. Тольятти от 9 апреля 2008 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 4 июня 2008 года не имеется.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Центрального районного суда г. Тольятти от 9 апреля 2008 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 4 июня 2008 года оставить без изменения, надзорную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий:



Судьи:

