



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-В11-20

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07 июня 2011 г.

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

председательствующего – Харланова А.В.

судей – Пчелинцевой Л.М. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Акопян Г. [] А. [] к Пелипенко С. [] Г. [], Пелипенко А. [] В. [] об устранении препятствий в пользовании нежилым помещением и снятии с регистрационного учета, по иску Пелипенко С. [] Г. [], Пелипенко А. [] В. [] к Акопян Г. [] А. [], администрации муниципального образования город Анапа о признании договора найма жилого помещения действующим и признании помещения жилым и по иску Пелипенко С. [] Г. [] к Козлову Г. [] С. [], Шмурадкину А. [] Н. [], Акопян Г. [] А. [], Краснодарскому краевому территориальному объединению организация профессиональных союзов «Краснодарский краевой совет профессиональных союзов», ОАО «Санаторий «Золотой берег». Анапскому отделу Управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю о признании частично недействительным договора купли-продажи административного корпуса, включении в договоры купли-продажи дополнительного условия по надзорной жалобе Пелипенко С. [] Г. [], Пелипенко А. [] В. [] на решение Анапского городского суда Краснодарского края от 25 января 2010 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 мая 2010 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения Пелипенко С.Г., Пелипенко А.В., поддержавших доводы надзорной жалобы, представителя Акопян Г.А. – Носова Н.А.,

полагавшего судебные постановления оставить без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Акопян Г.А. обратилась в суд с иском к Пелипенко С.Г. и Пелипенко А.В. об устранении препятствий в пользовании нежилым помещением по адресу: [REDACTED] и снятии ответчиков с регистрационного учета, указав, что в 2006 г. она приобрела административный корпус литер А1 и земельный участок площадью 500 кв. метров по указанному адресу. Являясь собственником спорного строения, она не имеет возможности свободно пользоваться им, так как в помещении проживают Пелипенко А.В. и его мать - Пелипенко С.Г. Последняя, являлась сотрудником пансионата «Золотой берег», была вселена и зарегистрирована в строении бывшим собственником. Несмотря на то, что строение является нежилым помещением и находится в собственности Акопян Г.А., ответчики освобождать спорное помещение и сняться с регистрации в добровольном порядке не желают. Просит суд обязать Пелипенко С.Г., Пелипенко А.В. не чинить ей (Акопян Г.А.) препятствия в пользовании спорным помещением путем освобождения помещения от их имущества и снять с регистрационного учета.

Пелипенко С.Г. и Пелипенко А.В. иск не признали, заявив встречный иск к Акопян Г.А., администрации муниципального образования город Анапа о признании действующим договора найма жилого помещения и признании спорного помещения жилым.

Кроме того, Пелипенко С.Г. обратилась в суд с иском к Козлову Г.С., Шмурадкину А.Н., Акопян Г.А., Краснодарскому краевому территориальному объединению организация профессиональных союзов «Краснодарский краевой совет профессиональных союзов», ОАО Санаторий «Золотой берег». Анапскому отделу Управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю о признании частично недействительными договоров купли-продажи административного корпуса, включении в эти договоры дополнительного условия, обязав Управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю в лице Анапского отдела зарегистрировать в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним обременение в виде права ее проживания в занимаемом помещении и невозможности выселения из него без предоставления другого жилого помещения согласно решению Анапского городского суда от 21 ноября 2001 г.

В обоснование встречных исковых требований Пелипенко С.Г. ссылалась на то, что в период работы в санатории «Золотой берег» на основании совместного решения администрации и профсоюзного комитета санатория 24 октября 1991 г. ей и ее сыну Пелипенко А.В. в старом административном корпусе было выделено свободное помещение, которое переоборудовано под жилое. Приказом генерального директора объединения «Анапакурорт»

признаны служебными помещениями шесть домиков на территории санатория «Золотой берег» г. [REDACTED], в том числе указанный административный корпус; было решено придать им статус жилых домов и передать на основании ордеров жильцам. В феврале 1993 г. они были прописаны по указанному адресу. На протяжении всего периода проживания ими регулярно оплачивались коммунальные платежи. По мнению Пелипенко С.Г., эти обстоятельства свидетельствуют о том, что между ней и ОАО «Санаторий «Золотой берег» был заключен устный договор найма жилого помещения.

Пелипенко С.Г. также указала, что решением суда от 21 ноября 2001 г. было отказано в иске ОАО «Санаторий «Золотой берег» к ней о выселении и истребовании имущества. Этим же решением суда администрация санатория обязана на ближайшее собрание акционеров вынести вопрос о приобретении для нее с сыном жилого помещения с целью переселения из занимаемого на территории здравницы помещения. Впоследствии определением суда от 5 ноября 2004 г. был изменен способ исполнения решения суда от 21 ноября 2001 г.: ЗАО «Санаторий «Золотой берег» обязано приобрести двухкомнатную квартиру для ее семьи в черте города в срок до 1 января 2005 г., в случае неисполнения указано на взыскание с ЗАО «Санаторий «Золотой берег» [REDACTED] рублей. Определением суда от 17 февраля 2005 г. судебному приставу-исполнителю разъяснено, что ему необходимо приступить к взысканию с санатория денежных средств на покупку квартиры для семьи Пелипенко С.Г. (Из материалов дела видно, что указанные определения суда от 5 ноября 2004 г., 17 февраля 2005 г. отменены постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 9 июня 2005 г. и дело было направлено на новое рассмотрение; при новом рассмотрении определением суда первой инстанции от 28 июля 2005 г. заявление Пелипенко С.Г. об изменении способа исполнения решения суда оставлено без рассмотрения - т.3 л.д.138-139; 221).

Как указала Пелипенко С.Г., решение суда от 21 ноября 2001 г., вступившее в законную силу, до настоящего времени не исполнено.

По мнению Пелипенко С.Г., Пелипенко А.В., с учетом указанного решения суда от 21 ноября 2001 г. о невозможности их выселения без предоставления другого жилого помещения, являются недействительными договоры купли-продажи недвижимости, заключенные 23 августа 2005 г. между Краснодарским краевым территориальным Объединением организаций профессиональных союзов «Краснодарский краевой совет профессиональных союзов» и Козловым Г.С., 17 апреля 2006 г. - между Козловым Г.С. и Шмурадкиным А.Н., 21 июля 2006 г. - между Шмурадкиным А.Н. и Акопян Г.А., в части не включения в эти договоры условия о праве проживания Пелипенко С.Г., Пелипенко А.В. в занимаемом спорном помещении и невозможности выселения из него без предоставления другого жилого помещения согласно решению суда от 21 ноября 2001 г.,

в связи с чем, указанное условие подлежит включению в договоры купли-продажи недвижимости.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 25 января 2010 г. исковые требования Акопян Г.А. удовлетворены, постановлено обязать Пелипенко С.Г., Пелипенко А.В. не чинить Акопян Г.А. препятствия в пользовании нежилым помещением литер А1 административный корпус по адресу: [REDACTED], путем освобождения данного помещения от имущества Пелипенко С.Г., Пелипенко А.В.; снять Пелипенко С.Г., Пелипенко А.В. с регистрационного учета по указанному адресу.

Этим же решением суда постановлено отказать Пелипенко С.Г., Пелипенко А.В. в удовлетворении встречного иска к Акопян Г.А., администрации муниципального образования город Анапа о признании договора найма жилого помещения действующим и признании помещения жилым; отказать в удовлетворении встречного иска к Козлову Г.С., Шмурадкину А.Н., Акопян Г.А., Краснодарскому краевому территориальному объединению организация профессиональных союзов «Краснодарский краевой совет профессиональных союзов», ОАО «Санаторий «Золотой берег». Анапскому отделу Управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю о признании частично недействительными договоров купли-продажи административного корпуса, включении в договоры купли-продажи дополнительного условия.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 мая 2010 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Пелипенко С.Г., Пелипенко А.В. ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений.

Судьей Верховного Суда Российской Федерации данное дело 24 января 2011г. истребовано в Верховный Суд РФ и определением от 14 апреля 2011 г. надзорная жалоба заявителей с делом передана 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 находит жалобу подлежащей удовлетворению в части по следующим основаниям.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд первой инстанции, разрешая дело и принимая решение по заявленным исковым требованиям, сослался, в частности, на то, что доказательств правомерности проживания Пелипенко С.Г. и Пелипенко А.В. в спорном помещении – административном корпусе, не имеется; их регистрация в помещении, которое является нежилым, не может быть правомерной и они подлежат снятию с регистрационного учета.

При этом суд указал, что решением суда от 22 марта 1996 г. Пелипенко С.Г. было отказано в заключении договора найма указанного помещения с ОАО «Санаторий «Золотой берег». Решением суда от 9 апреля 2009 г. Пелипенко С.Г. отказано в иске к Акопян Г.А. о признании недействительным договора купли-продажи административного корпуса и признании права собственности на административный корпус в силу приобретательской давности. Что касается решения суда от 21 ноября 2001 г., которым оставлен без удовлетворения иск санатория к Пелипенко С.Г. о выселении и истребовании имущества, то, как указал суд, определениями суда от 17 мая 2006 г. и 27 октября 2009 г. в выдаче дубликата исполнительного листа по этому решению суда было отказано. Кроме того, признание санатория банкротом на основании решения арбитражного суда от 11 марта 2009 г. также влечет прекращение исполнения по исполнительным документам.

Поскольку, как указал суд в решении, ответчики занимают спорное помещение без законных оснований и их проживание и регистрация в помещении нарушает права собственника Акопян Г.А., подлежит удовлетворению заявленный последней иск об устранении препятствий в пользовании нежилым помещением путем освобождения данного помещения от имущества Пелипенко С.Г. и Пелипенко А.В. и аннулирования их регистрации по адресу: г. [REDACTED].

С выводами суда первой инстанции согласился суд кассационной инстанции, оставив решение суда без изменения.

Между тем, с выводами суда в части удовлетворения иска Акопян Г.А. согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права. Также судебные постановления вынесены с существенным нарушением норм процессуального права.

Так, суд, удовлетворяя иск Акопян Г.А. и обязывая Пелипенко С.Г. и Пелипенко А.В. не чинить истцу препятствия в пользовании спорным помещением путем его освобождения от принадлежащего им имущества и снятия их с регистрационного учета, не учел, что вступившим в законную силу решением Анапского городского суда от 21 ноября 2001 г. прежнему собственнику этого помещения - ОАО «Санаторий «Золотой берег» было отказано в иске к Пелипенко С.Г. о выселении и истребовании этого помещения.

Указанным решением суда от 21 ноября 2001 г. было признано, что спорное помещение не может быть истребовано у Пелипенко С.Г., последняя со

своим сыном проживает в этом помещении, хотя и ненадлежащим образом оформленном не по ее вине, не самовольно и ее выселение без предоставления другого жилого помещения невозможно. Было установлено также, что данное помещение предоставлено Пелипенко С.Г. администрацией санатория в связи с трудовыми отношениями, имеется решение профкома от 24 октября 1991 г. за № 30, издан приказ по санаторию. Семья Пелипенко С.Г. была зарегистрирована в выделенном ей помещении на основании постановления главы администрации г.Анапа от 2 февраля 1993 г.

Более того, этим решением суда администрации ОАО «Санаторий «Золотой берег» не только было отказано в иске о выселении Пелипенко С.Г. из спорного помещения, но и постановлено обязать администрацию ОАО «Санаторий «Золотой берег» на ближайшее собрание акционеров вынести вопрос о приобретении для Пелипенко С.Г. с сыном жилого помещения в соответствии с требованиями норм Жилищного кодекса РСФСР, с целью переселения их семьи из занимаемого помещения на территории здравницы.

Кроме того, вступившим в законную силу определением Анапского городского суда Краснодарского края от 25 июня 2010 г. судебному приставу-исполнителю в удовлетворении заявления о прекращении исполнительного производства по решению суда от 21 ноября 2001 г. отказано.

В соответствии со ст.13 ГПК РФ, вступившие в законную силу судебные постановления являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Суд не учел также, что в случае наличия ограничений (обременений), налагаемых на собственника законом или судебным решением, при переходе прав на объект недвижимости переходит и соответствующее ограничение (обременение), независимо от того, имеется ли в договоре указание на данное ограничение (обременение).

Поскольку в данном случае право продавца было обременено невозможностью выселения семьи Пелипенко С.Г. из спорного помещения без предоставления другого жилого помещения на основании решения суда от 21 ноября 2001 г., данное обременение является обязательным и для нового собственника.

В силу части 2 статьи 107 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) «Об исполнительном производстве» выселение включает в себя освобождение жилого помещения, указанного в исполнительном документе, от выселяемого, его имущества, домашних животных и запрещение выселяемому пользоваться освобожденным помещением.

В связи с этим, обжалуемое решение суда от 25 января 2010 г. об удовлетворении иска Акопян Г.А., влекущее совершение исполнительных действий в виде освобождения спорного помещения от имущества Пелипенко

С.Г., Пелипенко А.В., является фактически их выселением, что противоречит вступившему в законную силу решению суда от 21 ноября 2001 г. о невозможности выселения Пелипенко из спорного помещения без предоставления другого жилого помещения.

Допущенные судом нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, повлиявшими на исход дела.

На основании изложенного состоявшиеся судебные постановления в части удовлетворения иска Акопян Г.А. к Пелипенко С.Г. и Пелипенко А.В. нельзя признать законными и они подлежат отмене в указанной части.

Поскольку обстоятельства дела установлены полно, но допущена ошибка в применении норм материального и процессуального права, Судебная коллегия полагает вынести по делу в этой части новое решение об отказе Акопян Г.А. в иске к Пелипенко С.Г. и Пелипенко А.В. об устранении препятствий в пользовании нежилым помещением и снятии их с регистрационного учета.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Анапского городского суда Краснодарского края от 25 января 2010 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 мая 2010 г. в части удовлетворения иска Акопян Г.А. к Пелипенко С.Г., Пелипенко А.В. об устранении препятствий в пользовании нежилым помещением литер А1, административный корпус по адресу: [REDACTED] [REDACTED] путем освобождения данного помещения от имущества Пелипенко С.Г. и Пелипенко А.В. и снятия их с регистрационного учета по указанному адресу отменить. Принять в этой части новое решение, которым Акопян Г.А. в иске к Пелипенко С.Г. и Пелипенко А.В. об устранении препятствий в пользовании нежилым помещением и снятии с регистрационного учета отказать.

В остальной части решение Анапского городского суда Краснодарского края от 25 января 2010 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 мая 2010 г. оставить без изменения, а надзорную жалобу Пелипенко С.Г. и Пелипенко А.В. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

