



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 2-В11-5

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 ноября 2011 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Горшкова В.В.,  
Харланова А.В., Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Козлова С.А. к Сейферману В.А. о признании права собственности на долю в размере 2/3 в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом, на долю в размере 2/3 в праве общей долевой собственности на земельный участок, к Сейферману В.А. и открытому акционерному обществу акционерного коммерческого банка «Банк Москвы» о признании договора об ипотеке (залоге недвижимости) от 24 декабря 2007 г. недействительным на решение Вологодского районного суда Вологодской области от 06 октября 2010 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Вологодского областного суда от 15 декабря 2010 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., объяснения представителя открытого акционерного общества акционерного коммерческого банка «Банк Москвы» Завьялова С.О., поддержавшего доводы надзорной жалобы, Козлова С.А., его представителя Жигалова А.С., Сейфермана В.А., его представителя Макарову Т.Б., возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

Козлов С.А. обратился в суд с иском к Сейферману В.А., открытому акционерному обществу акционерного коммерческого банка «Банк Москвы» (далее ОАО АКБ «Банк Москвы») о признании государственной регистрации права собственности на незавершенный строительством жилой дом недействительной, признании договора об ипотеке недействительным, признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом, о государственной регистрации перехода земельного участка в общую долевую собственность.

В обоснование заявленных требований указал, что 10 сентября 2007 г. между Козловым С.А. и Сейферманом В.А. заключен договор простого товарищества (совместной деятельности) на строительство жилого дома. После подписания договора Сейферман В.А. по акту передал земельный участок, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] область, д. [REDACTED] под строительство дома. Стоимость общего дела сторонами по договору была определена в сумме [REDACTED] руб. Осенью 2008 г. строительство дома в связи с кризисом было приостановлено. 20 апреля 2010 г. истец узнал, что незавершенный строительством жилой дом является собственностью Сейфермана В.А. и находится у ОАО АКБ «Банк Москвы» в залоге по договору ипотеки от 24 декабря 2007 г.

Поскольку согласие на государственную регистрацию права собственности на имя Сейфермана В.А. истец не давал, то просил признать прекращенным право частной собственности Сейфермана В.А. на незавершенный строительством дом, признать за ним право собственности на долю в размере 2/3 в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом площадью 327,3 кв. метра (степень готовности 51%), право собственности на долю в размере 2/3 в праве общей долевой собственности на земельный участок, признать договор об ипотеке от 24 декабря 2007 г., заключенный между ОАО АКБ «Банк Москвы» и Сейферманом В.А., недействительным.

Решением Вологодского районного суда Вологодской области от 06 октября 2010 г. заявленные требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Вологодского областного суда от 15 декабря 2010 г. решение районного суда оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 7 ноября 2011 г. надзорная жалоба представителя ОАО АКБ «Банк Москвы» Л. [REDACTED] [REDACTED] передана с делом 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, что имеются основания, предусмотренные статьёй 387 ГПК Российской Федерации, для отмены решения Вологодского районного суда Вологодской области от 06 октября 2010 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Вологодского областного суда от 15 декабря 2010 г.

В соответствии со статьёй 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.

Такие нарушения норм материального права были допущены судами первой и кассационной инстанций, что выразилось в следующем.

10 сентября 2007 г. между Козловым С.А. и Сейферманом В.А. заключен договор простого товарищества (совместной деятельности) на строительство двухэтажного жилого дома.

Согласно условиям договора Козлов С.А. и Сейферман В.А. обязались соединить свои вклады и без образования юридического лица совместно осуществлять строительство двухэтажного жилого дома и сопутствующей ему инфраструктуры по согласованным обоими товарищами техническим эскизам на принадлежащем Сейферману В.А. на праве собственности земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED]. По условиям договора Сейферман В.А. обязался внести в качестве вклада в общее дело денежные средства в сумме [REDACTED] руб. и земельный участок, оцененный сторонами в [REDACTED] руб., всего [REDACTED] руб. Козлов С.А. обязался внести в качестве вклада в общее дело [REDACTED] руб. Во исполнение договора Козлов С.А. внес в общее дело 10 сентября 2007 г. - [REDACTED] руб., 20 октября 2007 г. - [REDACTED] руб., 08 декабря 2007 г. - [REDACTED] рублей, 12 июля 2008 г. - [REDACTED] руб. Сейферман В.А. внес в общее дело [REDACTED] руб. В 2008 г. строительство дома приостановлено.

24 декабря 2007 г. между ОАО АКБ «Банк Москвы» и Сейферманом В.А. заключен кредитный договор, по условиям которого ОАО АКБ «Банк Москвы» открыло Сейферману В.А. кредитную линию с установлением максимального размера предоставляемых ему денежных средств [REDACTED] [REDACTED] швейцарских франка. Данный кредит предоставлен на строительство Сейферманом В.А. индивидуально-определенного здания, пригодного для постоянного проживания. Денежные средства Сейферману В.А. перечислены 11 января 2008 г. В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору Сейферман В.А. передал в залог ОАО АКБ «Банк Москвы» земельный участок, кадастровый номер [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] район,

\_\_\_\_\_ ; жилой дом площадью 53,5 кв. метра, условный номер \_\_\_\_\_, находящийся по адресу: \_\_\_\_\_ район, \_\_\_\_\_ ; объект незавершенного строительства жилого дома степенью готовности 38% по состоянию на 11 декабря 2007 г. с условным номером \_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_ район, \_\_\_\_\_.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что земельный участок был передан в качестве вклада Сейферманом В.А. в совместную собственность товарищей, в связи с чем Козлову С.А. по договору простого товарищества от 10 сентября 2007 г. должно принадлежать 2/3 в праве собственности на спорный земельный участок и неоконченный строительством дом. Поскольку при заключении с ОАО АКБ «Банк Москвы» договора об ипотеке (залоге недвижимости) от 24 декабря 2007 г. Сейферман В.А. фактически распорядился непринадлежащим ему имуществом, суд признал данный договор недействительным.

С указанным выводом согласился суд кассационной инстанции.

В соответствии со статьёй 180 ГК Российской Федерации недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

Признавая недействительным в полном объеме договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24 декабря 2007 г., заключенный между Сейферманом В.А. и ОАО АКБ «Банк Москвы», судом не было учтено, что согласно договору простого товарищества Сейферману В.А. принадлежит 1/3 в праве собственности на переданные в ипотеку объекты недвижимости, его (Сейфермана В.А.) право на распоряжение данным имуществом никем не оспаривалось.

Одновременно с этим судом не были учтены следующие обстоятельства.

В силу пункта 2 статьи 218 ГК Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В пункте 1 статьи 1043 ГК Российской Федерации предусмотрено, что внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их общей долевой собственностью, если иное не установлено законом или договором простого товарищества либо не вытекает из существа обязательства.

Как определено пунктом 2 статьи 223 ГК Российской Федерации, в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами,

осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (статья 131 ГК Российской Федерации, статья 4 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Исковое требование Козлова С.А. о признании за ним права собственности на долю в размере 2/3 в праве общей долевой собственности на земельный участок было мотивировано тем, что данное право возникло у него на основании договора простого товарищества от 10 сентября 2007 г.

Между тем, данное право не является действительным без его государственной регистрации, предусмотренной соответствующим Законом.

Из материалов дела видно, что государственная регистрация права общей долевой собственности на земельный участок не была осуществлена.

Таким образом, в связи с отсутствием государственной регистрации права общей долевой собственности на спорное недвижимое имущество у товарищей по договору простого товарищества такое право не возникло.

По изложенным основаниям Судебная коллегия находит, что допущенное судами первой и кассационной инстанций названное выше нарушение норм материального права является существенным, без его устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ОАО АКБ «Банк Москвы», в связи с чем решение Вологодского районного суда Вологодской области от 06 октября 2010 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Вологодского областного суда от 15 декабря 2010 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Вологодского районного суда Вологодской области от 06 октября 2010 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Вологодского областного суда от 15 декабря 2010 г. отменить и дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

