



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 46-В11-34

О ПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

13 марта 2012 года

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

председательствующего Горшкова В.В.

судей Харланова А.В. и Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Поляковой Н. [] В. [] и Полякова М. [] В. [] к ООО МЖК «Астра», ООО «Гарантия» о признании права собственности на долю в незавершенном строительством объекте, по надзорной жалобе Поляковой Н. [] В. [] и Полякова М. [] В. [] на постановление президиума самарского областного суда от 10 февраля 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., объяснения Поляковой Н.В. и её представителя Полякову Т.Н., поддержавших доводы надзорной жалобы, представителей ООО «Гарантия» Шутова И.А., Карпова С.В., Калинина В.И., возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Полякова Н.В. и Поляков М.В. обратились в суд с иском к ООО МЖК «Астра», ООО «Гарантия» о признании права собственности на долю в незавершенном строительством объекте в виде трехкомнатной квартиры и возложении обязанности на Сызранский отдел Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области зарегистрировать их право общей долевой собственности на указанную квартиру, ссылаясь на то, что ООО МЖК «Астра» свои обязательства по договорам надлежащим образом не исполнило, жилой дом по вышеуказанному адресу не построен, не сдан в

эксплуатацию, квартира им в собственность не передана, срок сдачи дома в эксплуатацию истек.

Решением Сызранского городского суда Самарской области от 27 ноября 2009г. за истцами признано имущественное право требования по договору о переуступке прав инвестирования в строительстве жилья от 13 сентября 2006г. (по договору об инвестировании в строительстве жилого дома от 30 августа 2004г.) спорной квартиры.

21 декабря 2009г. между ООО МЖК «Астра» и ООО «Гарантация» заключен договор купли-продажи, по которому последним приобретено право собственности на 1639/10000 долей в праве на объект незавершенного строительства, общей площадью 626,80 кв. м, 50 % готовности, расположенный по адресу: г. [REDACTED] Г», и на 1639/10000 долей в праве на земельный участок площадью 2636 кв.м, по адресу: г. [REDACTED].

Решением Арбитражного суда Самарской области от 12 апреля 2010г. ООО МЖК «Астра» признано несостоятельным (банкротом).

Истцы также указали, что в связи с отчуждением ООО МЖК «Астра» принадлежащей им доли в праве общей долевой собственности ООО «Гарантация» им предложено расторгнуть договор с ООО МЖК «Астра» и заключить его с ООО «Гарантация», доплатив денежные средства на строительство дома, что нарушает их права.

Решением Сызранского городского суда Самарской области от 12 мая 2010г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 12 июля 2010 г., иск удовлетворен.

Постановлением президиума Самарского областного суда от 10 февраля 2011г. решение Сызранского городского суда Самарской области от 12 мая 2010г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 12 июля 2010 г. отменены, по делу вынесено новое решение об отказе в иске.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 30 марта 2011г. отказано в передаче надзорной жалобы Поляковой Н.В. и Полякова М.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной надзорной жалобе заявителями ставится вопрос об отмене постановления президиума Самарского областного суда от 10 февраля 2011г.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 8 февраля 2012г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 30 марта 2011г. отменено и надзорная жалоба Поляковой Н.В. и Полякова М.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом для

удовлетворения надзорной жалобы и отмены состоявшихся по делу судебных постановлений и направлении дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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).

Такие нарушения норм права были допущены судом надзорной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, постановлением главы администрации г. Сызрани Самарской области от 20 июня 2003г. №201 ООО МЖК «Астра» разрешено строительство многосекционного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями и трансформаторной подстанцией на пересечении улиц [REDACTED] в Центральном районе г. [REDACTED].

30 августа 2004г. между Поветкиной Е.М. и ООО МЖК «Астра» заключен договор об инвестировании в строительстве жилья с целью получения в собственность трехкомнатной квартиры по строительному адресу: г. [REDACTED], пересечение улиц [REDACTED], общей площадью 94,32 кв. м, расположенной на [REDACTED] этаже секции [REDACTED], строительный номер [REDACTED] (л.д. 10).

Поветкина Е.М. свои обязательства по указанному договору исполнила в полном объеме, оплатив ООО МЖК «Астра» стоимость вышеуказанной квартиры в размере [REDACTED] рублей.

Согласно пункту 1.5 указанного договора предварительный срок сдачи дома в эксплуатацию - 4 квартал 2005г.

13 сентября 2006г. между ООО МЖК «Астра», Поветкиной Е.М. и истцами заключен договор № 18 о переуступке прав инвестирования в строительстве жилья по адресу: г. [REDACTED], пересечение улиц [REDACTED], согласно которому инвестор переуступает на возмездной основе права по инвестированию комплекса работ, услуг, связанных с проектированием и строительством жилого дома по вышеназванному адресу с целью получения в собственность вышеуказанной трехкомнатной квартиры (л.д. 17).

Согласно пункту 1.3 указанного договора предварительный срок сдачи дома в эксплуатацию - 4 квартал 2007г.

С четвертого квартала 2007г. строительство дома приостановлено, квартира истцам в собственность не передана.

Решением Сызранского городского суда Самарской области от 27 ноября 2009г. за истцами признано имущественное право требования по договору о переуступке прав инвестирования в строительстве жилья от 13 сентября 2006г. (по договору об инвестировании в строительстве жилого дома от 30 августа 2004г.) спорной квартиры.

21 декабря 2009г. между ООО МЖК «Астра» и ООО «Гарантия» заключен договор купли-продажи, по которому последним приобретено право собственности на 1639/10000 долей в праве на объект незавершенного строительства, общей площадью 626,80 кв. м, 50 % готовности, расположенный по адресу: г. [REDACTED], и на 1639/10000 долей в праве на земельный участок площадью 2636 кв.м, по адресу: г. [REDACTED].

Решением Арбитражного суда Самарской области от 12 апреля 2010г. ООО МЖК «Астра» признано несостоятельным (банкротом).

Удовлетворяя исковые требования Поляковых Н.В. и М.В., суд первой инстанции, с которым согласилась судебная коллегия по гражданским делам Самарского областного суда, исходил из того, что в силу пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершенного строительства относятся к недвижимому имуществу и в соответствии со статьей 25 Федерального закона от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» объекты незавершенного строительства могут быть отчуждены и право собственности на них может быть зарегистрировано, если доказана правомерность пользования земельным участком для создания объекта недвижимости в установленных случаях на основании проектно-сметной документации и если имеется разрешение на производство строительных работ, а также описание объекта незавершенного строительства.

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 7 мая 2007г. зарегистрировано право собственности ООО МЖК «Астра» на земельный участок площадью 6978 кв.м, расположенный по ул. [REDACTED], 24 сентября 2009г. - на многосекционный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями и трансформаторной подстанцией секция [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], площадью постройки - 626,80 кв.м, со степенью готовности 50% и 8 октября 2009г. - на земельный участок площадью 2636 кв.м.

Суд указал, что истцы полностью исполнили свои обязательства по оплате строительства спорной квартиры, однако жилой дом полностью не построен, не сдан в эксплуатацию, хотя установленный договором срок истек; квартира в собственность истцам не передана, согласно техническому заключению ООО ПК «Ротонда» от 21 декабря 2009г. степень готовности спорной квартиры составляет 85,27 %.

Кроме того, суд указал на то, что в силу статьи 729 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 28 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» истцы вправе требовать от ООО МЖК «Астра» передачи фактического результата работ.

Признавая за истцами право общей долевой собственности на долю в объекте незавершенного строительства, расположенного по адресу [REDACTED] область, г. [REDACTED], соответствующую

спорной трехкомнатной квартире, суд сослался на пункт 3.3 договора от 13 сентября 2006г., предусматривающий право Кругловых отчуждать оплаченную долю третьим лицам после полного расчета с ООО МЖК «Астра» и с его согласия, сделав вывод о том, что стороны определили спорную квартиру долей в праве на Указанный многоэтажный дом, и поэтому доля Поляковых в объекте незавершенного строительства соответствует спорной трехкомнатной квартире.

Отменяя судебные постановления судов первой и кассационной инстанций и вынося по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Поляковой Н.В. и Полякова М.В., президиум Самарского областного суда исходил из того, что выводы судов противоречат нормам материального права, сославшись на положения статей 1041, 1043 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 7 (пункт 3) Закона РСФСР от 26 июня 1991г. №1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», статьи 16 (часть 3) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, президиум областного суда указал на отсутствие в материалах дела кадастрового паспорта органа регистрации, подтверждающего наличие объекта недвижимости.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с вынесенным судебным постановлением согласиться нельзя по следующим основаниям.

В силу статьи 1041 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

Согласно пункту 1 статьи 1043 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Внесенное товарищами имущество, которым они обладали по основаниям, отличным от права собственности, используется в интересах всех товарищей и составляет наряду с имуществом, находящимся в их общей собственности, общее имущество товарищем.

По смыслу указанных положений, для образования простого товарищества необходимо заключение соответствующего договора, на основании которого его участники обязуются соединить вклады, при этом внесенное ими имущество, а также имущество, созданное (приобретенное) в результате осуществления совместной деятельности, по общему правилу является общей долевой собственностью участников.

Между тем такого договора, заключенного между Поляковыми Н.В. и М.В. и ООО МЖК «Астра», в материалах дела не имеется, в связи с чем ссылка

президиума Самарского областного суда на положения закона, регулирующие создание и деятельность простого товарищества, неправомерна.

В соответствии со статьей 1 Закона РСФСР от 26 июня 1991г. №1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» инвестициями являются денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции и другие ценные бумаги, технологии, машины, оборудование, кредиты, любое другое имущество или имущественные права, интеллектуальные ценности, вкладывающиеся в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли (дохода) и достижения положительного социального эффекта (пункт 1 статьи 1).

Инвестиционная деятельность - это вложение инвестиций или инвестирование, и совокупность практических действий по реализации инвестиций (пункт 2 статьи 1).

Как следует из указанной нормы, положения Закона «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» применяются к правоотношениям, возникающим в связи с осуществлением предпринимательской деятельности и других видов деятельности в целях получения прибыли (дохода) и достижения положительного социального эффекта.

В соответствии с условиями заключенного Поветкиной Е.М., Поляковыми Н.В. и М.В. и ООО МЖК «Астра» договора о переуступке прав инвестирования в строительстве жилья от 13 сентября 2006г. инвестор (Поляковы Н.В. и М.В.) принимает участие в инвестировании комплекса работ, услуг, связанных с проектированием и строительством жилого дома со встроенным помещениями и трансформаторной подстанцией на пересечении улиц [] в центральной части г. [] с целью получения в собственность трехкомнатной квартиры общей площадью 94, 32 кв. м (с учетом балконов и лоджий с коэффициентом 1), расположенной на втором этаже в секции [], строительный номер [].

Таким образом, заключая договор от 13 сентября 2006г., Поляковы Н.В. и М.В. не преследовали своей целью получение прибыли.

В связи с этим являются неправильными ссылки суда надзорной инстанции на положения пункта 3 статьи 7 названного Закона и последовавший вывод о том, что в данном случае возможно определение только доли во вложенных денежных средствах, а не в самом объекте незавершенного строительства.

Нельзя согласиться и с выводом президиума областного суда о том, что отдельно взятая квартира может выступать в гражданском обороте только как часть объекта недвижимости, но не в качестве самостоятельного объекта недвижимости, поскольку он сделан без учета положений части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяющих квартиру как самостоятельный объект недвижимости.

Кроме того, судом надзорной инстанции не учтено следующее.

В соответствии со статьями 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.

Судом установлено, что Поляковы Н.В. и М.В. исполнили обязательства по договору об инвестировании в строительстве жилья от 13 сентября 2006г. по оплате стоимости трехкомнатной квартиры, в то время как ООО МЖК «Астра» обязательства по передаче квартиры не исполнило.

Способы защиты гражданских прав установлены статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с положениями которой защита гражданских прав осуществляется в том числе путем признания права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, право собственности на незавершенный строительством многосекционный жилой дом переменной этажности со встроенным помещениями и трансформаторной подстанцией секция «Г», расположенный по адресу [REDACTED] область, г. [REDACTED] площадью постройки 626,80 кв. м, 24 сентября 2009 г. было зарегистрировано за ООО МЖК «Астра», затем - 20 апреля 2010 г. на долю в праве собственности на указанный объект за ООО «Гарантia».

В связи с этим Поляковы Н.В. и М.В. также не лишены возможности ставить вопрос о признании за ними права на долю в общей долевой собственности в незавершенном строительством объекте в виде квартиры, учитывая в том числе, что вступившим в законную силу решением Сызранского городского суда Самарской области от 27 ноября 2009г. за истцами признано имущественное право требования по договору переуступке прав в инвестировании строительства от 13 сентября 2006г. именно квартиры.

Что касается ссылок суда надзорной инстанции на то, что согласно положениям Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», подтверждением наличия какого-либо объекта недвижимости является паспорт органа регистрации, которого в материалах дела не имеется, то он сделан без учета того, что незавершенный строительством объект - многосекционный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями и трансформаторной подстанцией секция «Г», расположенный по адресу: [REDACTED] область, г. [REDACTED], [REDACTED]», является объектом недвижимости, право собственности на который ранее зарегистрировано за ООО МЖК «Астра» и ООО «Гарантia».

Кроме того, 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.

Пересмотр в порядке надзора судебных актов, вступивших в законную силу, возможен лишь как дополнительная гарантия законности таких актов и предполагает установление особых оснований и процедур производства в данной стадии процесса, соответствующих ее правовой природе и предназначению. Акт суда, который уже вступил в законную силу, может быть изменён или отменен в порядке надзора лишь в исключительных случаях, когда в результате ошибки, допущенной в ходе предыдущего разбирательства и предопределившей исход дела, существенно нарушены права и законные интересы, защищаемые в судебном порядке, которые не могут быть восстановлены без устраниния или изменения ошибочного судебного акта (пункт 3.1 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 5 февраля 2007 г. № 2-П).

Между тем в постановлении президиума Самарского областного суда не содержится указания на допущенные судами первой и кассационной инстанций фундаментальные нарушения норм материального или процессуального права, которые позволяют отменить вступившие в законную силу судебные постановления и нарушить принцип правовой определенности.

Таким образом. Судебная коллегия находит, что по мотивам, изложенным в постановлении президиума Самарского областного суда от 10 февраля 2011г., решение Сызранского городского суда Самарской области от 12 мая 2010г., определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 12 июля 2010г. отмене в порядке надзора не подлежали; отказ президиума в удовлетворении исковых требований Поляковой Н.В. и Полякова М.В. в полном объеме нельзя признать правомерным, в связи с чем постановление президиума Самарского областного суда от 10 февраля 2011г. подлежит отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд надзорной инстанции - президиум Самарского областного суда.

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

определила:

постановление президиума Самарского областного суда от 10 февраля 2011г. отменить. Дело направить на новое рассмотрение в президиум Самарского областного суда.

Председательствующий

Судьи