



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ12-7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 мая 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Рязанова А.А., Н.А., Санчес Томас А.А., Н.А., Гуториной Т.А., А.А. к Бондаренко И.С. о признании недействительным в силу ничтожности договора инвестирования строительства жилищно-административного комплекса с подземной автостоянкой в части предоставления нежилых помещений, признании недействительным зарегистрированного права собственности, признания права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома, признании права собственности за каждым в праве общей собственности, возложении обязанности не чинить препятствий

по кассационной жалобе Бондаренко И.С. на решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 6 октября 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 декабря 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителей Бондаренко И.С. – Еремина М.В., Потапова А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя третьего лица ЗАО «Константа» Якимовой О.Г., представителя Санчес Томас А.А., Н.А., Гуториной Т.А., Рязанова А.Н. – Морева Р.В., представителя третьего лица ТСЖ «Плющиха» Моисеенковой Ю.Н., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Рязанов А.Н., Санчес Томас А.Н., Гуторина Т.А. – собственники жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED], обратились в суд с иском к Бондаренко И.С. о признании недействительным в силу ничтожности договора инвестирования строительства жилищно-административного комплекса с подземной автостоянкой (далее – договор инвестирования) в части предоставления нежилых помещений, признании недействительным зарегистрированного права собственности, признания права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома, признания права собственности за каждым в праве общей собственности, возложении обязанности не чинить препятствий, сославшись на то, что в декабре 2010 г. им стало известно о том, что часть помещений, в силу закона являющихся общим имуществом собственников жилых помещений, оформлены в собственность Бондаренко И.С., что нарушает их права как собственников квартир в многоквартирном доме.

Ответчик иск не признал, просил отказать в удовлетворении исковых требований истцов.

Решением Хамовнического районного суда г. Москвы от 6 октября 2011 г. исковые требования удовлетворены частично: признан недействительным в силу ничтожности договор инвестирования в четвертой редакции от 5 декабря 2003 г., дополнительное соглашение №1 к указанному договору от 12 декабря 2003 г., дополнение к приложению №1 к договору инвестирования в части предоставления Бондаренко И.С. нежилых помещений; признано право общей долевой собственности собственников жилых помещений многоквартирного дома на нежилые помещения; на Бондаренко И.С. возложена обязанность не чинить препятствия собственникам жилых помещений в пользовании нежилыми помещениями.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 декабря 2011 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Бондаренко И.С. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 апреля 2012 г. кассационная жалоба Бондаренко И.С. 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, а состоявшиеся по делу судебные постановления – подлежащими отмене.

Согласно статье 387 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и 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.

Удовлетворяя частично искивые требования Рязанова А.Н., Санчес Томас А.Н., Гуториной Т.А., суд первой инстанции исходил из того, что спорные нежилые помещения относятся к техническим помещениям и являются общим имуществом многоквартирного дома, в связи с чем регистрация на имя ответчика права собственности на спорное имущество нарушает права собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме, и, руководствуясь статьями 167, 168 ГК Российской Федерации, признал договор инвестирования в части передачи в собственность Бондаренко И.С. нежилых помещений недействительной сделкой.

Кроме того, суд пришел к выводу о том, что о нарушенном праве истцам стало известно в декабре 2010 г., а потому срок исковой давности, о применении которого было заявлено ответчиком, не пропущен.

При этом суд отказал в удовлетворении требований истцов о признании за каждым из них конкретной доли в праве общей долевой собственности, указав, что данное требование не основано на законе, поскольку доля в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади помещений, принадлежащих каждому из собственников здания.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с вынесенными судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Судом установлено и из материалов дела следует, что в соответствии с постановлением Правительства г. Москвы от 15 июля 1997 г. № 527 (далее – Постановление) ЗАО «Константа» предоставлен в пользование земельный участок по вл. [REDACTED] по [REDACTED] [REDACTED], под строительство жилищно-административного комплекса с подземной автостоянкой сроком на 49 лет. Согласно пункту 4 постановления ЗАО «Константа» подлежат передаче в собственность 100% площадей построенного комплекса, в том числе на жилые помещения. Доля городской собственности отсутствует.

Согласно договору инвестирования в четвертой редакции от 5 декабря 2003 г., заключенному между Бондаренко И.С. (инвестор) и ЗАО «Константа» (заказчик-застройщик), в рамках реализации инвестиционного проекта по строительству жилищно-административного комплекса инвестор инвестирует необходимые средства, а заказчик-застройщик обязуется по окончании строительства предоставить инвестору долю недвижимого имущества в размере 1 470 кв.м жилой и 1 340 кв.м нежилой площади, включая площади подземной автостоянки и технического этажа.

12 декабря 2003 г. между Бондаренко И.С. и ЗАО «Константа» заключено дополнительное соглашение № 1 к указанному договору инвестирования, в соответствии с которым была увеличена площадь передаваемых инвестору площадей в отношении нежилых помещений до 4 336 кв.м.

22 декабря 2003 г. между Бондаренко И.С. и ЗАО «Константа» подписаны приложение № 1 к договору инвестирования и дополнение к приложению № 1, которыми утвержден перечень жилого и нежилого недвижимого имущества, подлежащего передаче в собственность инвестору (Бондаренко И.С.), в том числе помещений, в отношении которых возник спор.

В собственность Бондаренко И.С. оформлены перечисленные выше нежилые помещения 1-го корпуса подземного этажа, по поводу которых возник спор, а именно: 10 февраля 2010 г. – техническое помещение – водомерный узел, насосная площадью 38,3 кв.м, техническое помещение – насосная площадью 22 кв.м, 10 июня 2010 г. – коридор площадью 83 кв.м, тамбур площадью 0,5 кв.м.

Статья 8 Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», действовавшего на момент заключения названного договора инвестирования, предусматривала, что общим имуществом кондоминиума (единого комплекса недвижимого имущества) являются предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы; лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры, крыши, технические этажи и подвалы; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения; прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и для его использования (часть 1).

Общее имущество кондоминиума находится в общей долевой собственности домовладельцев и не подлежит отчуждению отдельно от

права собственности домовладельцев на помещения кондоминиума (часть 2 статьи 8).

В соответствии со статьей 289 ГК Российской Федерации собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 290).

Согласно пункту 1 статьи 290 ГК Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно положениям вышеприведенных правовых норм граждане, приобретая право собственности на квартиры в многоквартирном доме, в силу закона становятся собственниками общего имущества этого дома в долях, пропорциональных общей площади принадлежащих им на праве собственности жилых помещений.

Следовательно, право собственности на общее имущество в многоквартирном доме не может быть признано за одним лицом, поскольку тем самым будут нарушены перечисленные выше права собственников жилых помещений в этом доме.

В связи с этим передача в собственность лицу (инвестору) права собственности на нежилые помещения многоквартирного дома, являющиеся общим имуществом, не может являться условием договора инвестирования строительства многоквартирного дома, так как оно не соответствует требованиям закона и влечет нарушение прав собственников расположенных в нем жилых помещений.

Учитывая изложенное, а также исходя из положений ГК Российской Федерации о недействительности сделок суд пришел к правильному выводу о том, что договор инвестирования в части передачи в собственность нежилых помещений, которые отнесены законом к общему имуществу дома, является ничтожным.

Вместе с тем судом первой инстанции не было учтено, что согласно пункту 2 статьи 167 ГК Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд

вправе применить такие последствия по собственной инициативе (пункт 2 статьи 166 ГК Российской Федерации).

Таким образом, в силу данных правовых норм суду первой инстанции следовало решить вопрос о правовых последствиях недействительности указанного договора и возможности применении двусторонней реституции.

Однако это судом первой инстанции сделано не было, резолютивная часть решения суда не содержит указания на применение последствий недействительности названной сделки в указанной части.

Оценивая довод ответчика о пропуске истцами срока исковой давности в отношении требования о признании недействительным договора инвестирования, заключенного в 2003 г., суд не учел требования закона, регулирующего данные отношения.

Согласно пункту 1 статьи 200 ГК Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из общего правила исчисления срока исковой давности устанавливаются настоящим Кодексом и иными законами.

Такие изъятия в частности закреплены в статье 181 ГК Российской Федерации, на основании пункта 1 которой срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Таким образом, законодателем в пункте 1 статьи 181 ГК Российской Федерации предусмотрена специальная норма, в соответствии с которой начало течения срока исковой давности по требованию о признании сделки недействительной определяется не субъективным фактором - осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его прав, - а объективными обстоятельствами, характеризующими начало исполнения сделки. Такое правовое регулирование обусловлено характером соответствующих сделок как ничтожных, которые недействительны с момента совершения независимо от признания их таковыми судом (пункт 1 статьи 166 ГК Российской Федерации), а значит, не имеют юридической силы, не создают каких-либо прав и обязанностей как для сторон по сделке, так и для третьих.

При этом следует иметь в виду, что, определяя момент начала течения срока исковой давности по недействительным сделкам, закон не связывает его с тем, кем из участников ничтожной сделки было начато ее исполнение и было ли оно завершено.

В связи с этим суждение суда первой инстанции о том, что о нарушенном праве истцы узнали лишь в декабре 2010 г., а потому при рассмотрении заявленного требования подлежали применению положения статьи 200 ГК Российской Федерации, является ошибочным.

Суд кассационной инстанции, формально сославшись на статью 181 (пункт 1) ГК Российской Федерации, также не устранил нарушения, допущенного судом первой инстанции, указав, что право собственности ответчиком Бондаренко И.С. на спорные помещения оформлено в 2010 г., соответственно истцами срок исковой давности не пропущен.

Между тем данный вывод, положенный в обоснование отказа в удовлетворении заявленного требования о применении срока исковой давности в отношении договора инвестирования как недействительной сделки также не основан на законе.

Судом второй инстанции не было учтено, что началом исполнения сделки – момента начала течения срока исковой давности по требованиям о признании сделки недействительной в силу ничтожности и применении последствий ее недействительности, является момент совершения хотя бы одной стороной действий направленных на выполнение принятых на себя данной сделкой обязательств.

Законодатель не связывает начало течения срока исковой давности по требованию о признании сделки недействительной с моментом регистрации права собственности на основании этой сделки.

Кроме того, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отметить следующее.

Как следует из материалов дела, одним из заявленных исковых требований, истцов являлось требование о признании недействительным зарегистрированного за Бондаренко И.С. права собственности на нежилые помещения.

Согласно статье 196 (часть 3) ГПК Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Однако суд может выйти за пределы заявленных требований в случаях, предусмотренных федеральным законом.

Таким образом, суд должен дать правовую оценку всем требованиям, заявленным истцом.

Однако в нарушение данного положения процессуального законодательства, а также требований статей 195, 198 ГПК Российской Федерации, данное исковое требование истца предметом разбирательства суда не являлось.

При этом судебные инстанции отказали в его удовлетворении, не приведя в обоснование своих решений каких-либо мотивов.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом первой инстанции и не устраненные судом кассационной инстанции нарушения норм материального и процессуального права существенными, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможно

восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Бондаренко И.С., в связи с чем состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

определила:

решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 6 октября 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 декабря 2011 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

