



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ13-66

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 июля 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Момотова В.В.,  
судей Кликушина А.А. и Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Авдаляна К.С. к ОАО «Главстрой» о признании права собственности на нежилые помещения

по кассационной жалобе представителя Багдасарова А.А., ООО «Элит Реал Эстейт» - Куликова А.А. на определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 мая 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., представителя Багдасарова А.А. – Чернобель Я.Я., представителя ООО «Элит Реал Эстейт», ОАО «Москапстрой», ООО «БЭСТ Консалтинг», Авдаляна К.С. – Хлюстова П.В., генерального директора ООО «Элит Реал Эстейт» Аваковой М.Д., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителей Правительства Москвы Антиповой О.М., Пухляковой О.В., Самоховца А.А., Шахтина Н.В., представителя ОАО «Главстрой Девелопмент» Кикина И.А., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Авдалян К.С. обратился в суд с иском к ОАО «Главстрой» о признании права собственности на нежилые помещения, расположенные на первом

этаже жилого дома по адресу: г. [REDACTED], сославшись на то, что 28 апреля 2009 г. между ним и ООО «БЭСТ Консалтинг» заключен договор уступки права требования, в соответствии с которым к Авдаляну К.С. перешло право на получение в собственность нежилых помещений по адресу: г. [REDACTED]. По условиям договора истец обязан был уплатить стоимость уступки права [REDACTED] руб., что исполнено им в полном объеме. Дом сдан в эксплуатацию, спорные помещения существуют реально и свободны от притязаний третьих лиц. Выполнив условия договора уступки права требования ответчик не предоставляет необходимый пакет документов, в связи с чем Авдалян К.С. не имеет возможности оформить свое право собственности на нежилые помещения.

Решением Пресненского районного суда г. Москвы от 10 июня 2009 г. исковые требования Авдаляна К.С. удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 мая 2012 г. решение Пресненского районного суда г. Москвы от 10 июня 2009 г. отменено, по делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска Авдаляна К.С. отказано.

В кассационной жалобе представителя Багдасарова А.А., ООО «Элит Реал Эстейт» - Куликова А.А. ставится вопрос об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 мая 2012 г., как вынесенного с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 7 июня 2013 г. кассационная жалоба представителя Багдасарова А.А., ООО «Элит Реал Эстейт» - Куликова А.А. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, объяснения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а обжалуемое судебное постановление – подлежащим отмене.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса 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 норм права были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что строительство объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] с подземной автостоянкой велось на основании инвестиционного контракта от 23 марта 1995 г., заключенного между Правительством Москвы и ОАО «Главстрой».

31 июля 2002 г. ОАО СПК «Развитие», правопреемником которого является ОАО «Главстрой», (Инвестор) и ОАО «Москапстрой» (Соинвестор) заключили договор о совместной деятельности, согласно которому стороны обязались путем объединения необходимого имущества, денежных средств, иных материальных ресурсов, услуг, предоставляемых участниками третьими лицами, своего профессионального опыта, а также деловой репутации и деловых связей, совместно действовать без образования юридического лица в целях разработки процедуры и механизма реализации программы долевого участия сторон в инвестиционном проекте.

Указанный договор заключен между ОАО СПК «Развитие» и ОАО «Москапстрой» в отношении жилого дома, расположенного по адресу: г. [REDACTED].

18 октября 2004 г. между ОАО «Москапстрой» (Инвестор) и ООО «БЭСТ Консалтинг» (Соинвестор) заключен договор инвестирования строительства объекта недвижимости, предметом которого явилось обязательство Соинвестора осуществлять инвестирование строительства объекта недвижимости – жилого дома по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED] путем внесения инвестиционного взноса, а Инвестор обязался после ввода объекта в эксплуатацию обеспечить получение соинвестором указанным им лицами (Дольщиками), причитающейся им доли.

28 апреля 2009 г. между ООО «БЭСТ Консалтинг» (цедент) с одной стороны и Авдаляном К.С. (цессионарий), с другой стороны, заключен договор уступки права требования, в соответствии с которым Цедент передает Цессионарию, а Цессионарий принимает от Цедента в объеме уступаемого права (требования) от ОАО «Москапстрой» исполнения обязательства по договору инвестирования строительства объекта недвижимости от 18 октября 2004 г., а именно права требования на получение в собственность нежилых помещений за № 12,13,14,15 общей площадью 131,7 кв.м, расположенных на 1 этаже по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED] (строительный адрес: г. [REDACTED] [REDACTED], проектная площадь 126,94 кв.м.).

Стоимость уступки права по данному договору составила [REDACTED] руб., которая была уплачена Авдаляном К.С. в полном объеме.

С учетом того, что Авдаляном К.С. исполнены все обязательства предусмотренные договором, Пресненский районный суд г. Москвы пришел к выводу о признании за Авдаляном К.С. права собственности на оплаченные

им нежилые помещения, расположенные на первом этаже жилого дома по адресу: г. [REDACTED].

Отменяя решение Пресненского районного суда г. Москвы, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда, исходила из того, что в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие, что спорные нежилые помещения, расположенные по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED] являются долей ООО «БЭСТ Консалтинг» в результате реализации инвестиционного контракта от 23 марта 1995 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанный вывод суда апелляционной инстанции сделан без соблюдения требований закона.

В силу части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных настоящей главой.

В соответствии со статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение может считаться законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права. Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 – 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Из положений данной правовой нормы и разъяснений следует, что решение суда является отвечающим требованиям закона при условии полного соответствия нормам материального и процессуального права, и установления фактов, имеющих юридическое значения для дела, подтвержденных надлежащими доказательствами.

Согласно части 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Вне зависимости от доводов, содержащихся в апелляционных жалобе, представлении, суд апелляционной инстанции проверяет, не нарушены ли

судом первой инстанции нормы процессуального права, являющиеся в соответствии с частью 4 статьи 330 настоящего Кодекса основаниями для отмены решения суда первой инстанции (часть 3 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Частью 4 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что основанием для отмены решения суда первой инстанции в любом случае является в том числе принятие судом решения о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

Вместе с тем частью 5 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при наличии оснований, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, суд апелляционной инстанции рассматривает дело по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных настоящей главой. О переходе к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции выносится определение с указанием действий, которые надлежит совершить лицам, участвующим в деле, и сроков их совершения.

Как следует из материалов дела, при рассмотрении апелляционной жалобы Правительства Москвы на решение Пресненского районного суда г. Москвы от 10 июня 2009 г. судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда пришла к выводу о наличии оснований для перехода к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции, в связи с чем 12 апреля 2012 г. вынесла соответствующее определение, которым также привлекла к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, Правительство Москвы (л.д. 80). Основанием для вынесения данного определения послужили ссылки в апелляционной жалобе на то, что обжалуемое решение суда затрагивает права Правительства Москвы, не привлеченного к участию в деле.

Между тем суд второй инстанции в своем определении не указал, какие именно права Правительства Москвы затронуты решением Пресненского районного суда г. Москвы от 10 июня 2009 г.

В ходе рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции к материалам дела были приобщены письмо генерального директора ОАО «Главстрой» Благова Г.Я. от 30 марта 2011 г., адресованное заместителю Мэра Москвы в котором указывалось, что Авдалян К.С. передал право собственности на спорные нежилые помещения Багдасарову А.А., и выписки из ЕГРП от 26 октября 2011 г. о регистрации Багдасаровым А.А. права собственности на нежилые помещения по названному адресу (л.д. 137-140).

На данные обстоятельства ссылался в ходе рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции представитель ОАО «Главстрой Девелопмент»

(ранее – ОАО «Главстрой»), что подтверждается протоколом судебного заседания от 10 мая 2012 г. (л.д. 142)

Из определения суда апелляционной инстанции усматривается, что сторона истца также ссылалась на то, что на момент рассмотрения дела судом второй инстанции собственником спорных нежилых помещений является не истец, а иное лицо.

При таких обстоятельствах суду апелляционной инстанции было известно о факте принадлежности права собственности на спорное имущество лицу, не привлеченному к участию в деле.

В то же время судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда рассмотрела настоящее дело по правилам производства в суде первой инстанции и вынесла решение, не привлекая к участию в деле лицо, чьи права и обязанности затронуты данным решением суда.

Кроме того, к рассматриваемой кассационной жалобе заявителем приложены копии договоров купли-продажи спорного имущества, заключенные между Авдаляном К.С. и Багдасаровым А.А. 29 ноября 2010 г., между Багдасаровым А.А. и ООО «Элит Реал Эстейт» 20 февраля 2012 г., и свидетельства о государственной регистрации права собственности на данное имущество за Багдасаровым А.А. от 24 декабря 2010 г. и за ООО «Элит Реал Эстейт» от 25 мая 2012 г.

В соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

По настоящему делу одним из юридически значимых и подлежащих установлению обстоятельств является, каким образом и между кем были распределены жилые и нежилые помещения в здании по указанному адресу в результате названного инвестиционного контракта от 23 марта 1995 г.

Между тем суд второй инстанции данное обстоятельство не исследовал, ограничившись лишь указанием на отсутствие доказательств того, что спорные помещения являются долей ООО «БЭСТ Консалтинг».

Необходимость установления данного обстоятельства для правильного разрешения настоящего дела в том числе вытекает из содержания пункта 13 акта, датированного 4 февраля 2011 г., подписанного между Правительством Москвы (Администрация) и ОАО «Главстрой» (Инвестор) о результатах реализации инвестиционного проекта согласно инвестиционному контракту от 23 марта 1995 г., в котором указано, что в процессе реализации контракта Инвестором привлекались к строительству объекта инвестиции третьих лиц

(юридических и физических) по договорам о долевом участии в строительстве.

Инвестор в объеме своей доли, без согласования с Администрацией имеет право составить и подписать дополнительный сводный акт к настоящему акту с указанием привлеченных им третьих лиц, осуществивших финансирование строительства объекта (л.д. 71).

Кроме того, в приложениях к вышеуказанному акту под №№ 9, 10 указаны акты приемки законченного производством строительно-монтажных работ жилого дома приемочной комиссией от 30 июня 2006 г. № 010270 (жилая часть) и № 010309 (нежилые помещения) (л.д. 71), однако данные акты в материалах дела отсутствуют.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм процессуального права существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Багдасарова А.А. и ООО «Элит Реал Эстейт», в связи с чем определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 мая 2012 г. подлежит отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

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

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 мая 2012 г. отменить, дело направить на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий

Судьи