



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 86-КГ13-2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 сентября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Момотова В.В., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Мосалева Е [] М [] к Бодяку С [] А [], обществу с ограниченной ответственностью «Ваш выбор», Куприянову В [] В [] о признании недействительным договора об условиях членства в региональном жилищно-строительном кооперативе «Ваш выбор», соглашения о выборе индивидуально-определённого объекта недвижимости жилого фонда, признании недействительными договоров купли-продажи жилого помещения, признании недействительным зарегистрированного права собственности Бодяка С [] А [] на жилое помещение, признании права владения и пользования жилым помещением, возложении обязанности заключить договор пользования жилым помещением, истребовании квартиры из чужого незаконного владения по кассационной жалобе Мосалева Е [] М [] на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 26 сентября 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Мосалева Е.М. и его представителя по ордеру адвоката Плышевскую М.Е., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ООО «Ваш выбор» по доверенности Левченко Д.Н., а также представителя Бодяка С.А. по доверенности Великанову Е.Б., возражавших против её удовлетворения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Мосалев Е.М. обратился в суд с иском к Бодяку С.А., ООО «Ваш выбор», Куприянову В.В., о признании недействительными договора об условиях членства Куприянова В.В. в РЖСК «Ваш выбор» и соглашения между Куприяновым В.В. и РЖСК «Ваш выбор» о выборе индивидуально-определённого объекта недвижимости жилого фонда, о признании недействительными договоров купли-продажи жилого помещения, заключённых между Куприяновым В.В. и Вашкевич А.Л., между Вашкевич А.Л. и Бодяком С.А., о признании недействительным зарегистрированного права собственности Бодяка С.А. на жилое помещение, о признании права владения и пользования жилым помещением, о возложении обязанности заключить договор пользования жилым помещением, и об истребовании квартиры из чужого незаконного владения, указав, что на основании договора от 17 декабря 2008 г. № 107, заключенного с РЖСК «Ваш выбор», он был принят в члены указанного жилищно-строительного кооператива. При этом им был внесен предусмотренный договором вступительный взнос в размере [] руб., паевой взнос в размере [] руб. был перечислен работодателем истца - УФСИН России по Владимирской области платёжными поручениями с зачислением указанных денежных средств на лицевой счёт РЖСК «Ваш выбор». Кроме того, им был выплачен взнос в размере [] руб. на установку газового котла. Соглашением о выборе индивидуально-определённого объекта недвижимости жилого фонда от 17 декабря 2008 г., утверждённым решением РЖСК «Ваш выбор», ему была предоставлена квартира [] в доме [] по ул. [] стоимостью [] руб. Оставшуюся часть паевого взноса он должен был выплатить до 31 июля 2009 г. Фамилия истца как лица, имеющего право на указанную квартиру, значилась в списке пайщиков для регистрации права собственности на жилые помещения, направленном председателем РЖСК «Ваш выбор» в адрес УФРС по Владимирской области 5 февраля 2009 г., и уточненном списке, направленном 29 июня 2009 года Весной 2009 года ему были переданы ключи от квартиры, в которую он вселился (перевёз часть вещей) и стал делать ремонт. Однако в дальнейшем оставшуюся часть паевого взноса он не смог внести первоначально по причине отсутствия председателя РЖСК «Ваш выбор» Иванова В.В., а затем вследствие наложения ареста на расчётный счёт РЖСК «Ваш выбор» правоохранительными органами.

1 июля 2009 г. председатель РЖСК «Ваш выбор» Иванов В.В., изменив фамилию на Куприянов, зарегистрировала за собой право собственности на предоставленную истцу квартиру [] дома [] по ул. [] [], после чего 17 ноября 2009 г. по договору купли-продажи переоформил ее на свою сожительницу Вашкевич А.Л., которая по договору купли-продажи от 27 марта 2010 г. продала ее Бодяку С.А. В дальнейшем РЖСК «Ваш выбор» был преобразован в ООО «Ваш выбор».

Мосалев Е.М., с учётом изменений и дополнительных исковых требований (т.2, л.д. 131-132), просил признать недействительными договор об условиях членства Иванова (Куприянова) В.В. в РЖСК «Ваш выбор» от 9 декабря 2008 г., соглашение о выделении Иванову (Куприянову) В.В. в качестве индивидуально-определённого объекта недвижимости жилого фонда квартиры [] в доме [] по ул. [] в г. []; признать недействительными договоры купли-продажи указанной квартиры от 17 ноября 2009 г. между Куприяновым (Ивановым) В.В. и Вашкевич А.Л., а также от 27 марта 2010 г. между Вашкевич А.Л. и Бодяком С.А.; признать недействительным зарегистрированное право Бодяка С.А. на спорную квартиру; признать за истцом право владения и пользования данной квартирой с возложением обязанности на ООО «Ваш выбор» заключить с ним договор пользования этой квартирой; истребовать указанную квартиру из незаконного владения Бодяка С.А. и передать её истцу, ссылаясь на то, что названными выше сделками нарушены его права как законного владельца спорной квартиры, указав на злоупотребление правами председателя жилищно-строительного кооператива Иванова (Куприянова) В.В. при оформлении квартиры в свою собственность, на передачу спорной квартиры не истцу, а другому лицу и совершение последующих сделок с ней с нарушением закона и Устава жилищно-строительного кооператива.

Ответчики возражали против удовлетворения иска.

Решением Октябрьского районного суда г. Владимира от 8 июня 2012 г. исковые требования Мосалева Е.М. удовлетворены частично: признано недействительным соглашение к договору от 9 декабря 2008 г. № 105, заключённое между РЖСК «Ваш выбор» в лице Иванова В.В. и Ивановым В.В., о выборе индивидуально-определённого объекта недвижимости жилого фонда в части квартиры [] в доме [] по ул. []; признаны недействительными договоры купли-продажи указанной квартиры от 17 ноября 2009 г. между Куприяновым В.В. и Вашкевич А.Л. и от 27 марта 2010 г. между Вашкевич А.Л. и Бодяком С.А.; прекращено зарегистрированное за Бодяком С.А. право собственности на квартиру [] в доме [] по ул. []; за Мосалевым Е.М. признано право владения данной квартирой; на ООО «Ваш выбор» возложена обязанность заключить с Мосалевым Е.М. договор пользования этой квартирой; постановлено истребовать указанную квартиру из незаконного владения Бодяка С.А., передав её Мосалеву Е.М.; применены последствия недействительности сделок: с Куприянова В.В. в пользу Вашкевич А.Л. взыскано [] руб., с Вашкевич А.Л. в пользу Бодяка С.А. - [] руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 12 сентября 2012 г. постановлено перейти к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции, в качестве соответчика к участию в деле привлечена Вашкевич А.Л.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 26 сентября 2012 г. решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Мосалева Е.М. отказано.

В кассационной жалобе Мосалевым Е.М. ставится вопрос о передаче кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 26 сентября 2012 г. со ссылкой на неправильное применение норм материального права и нарушение норм процессуального права судом апелляционной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 августа 2013 г. кассационная жалоба 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса РФ для отмены в кассационном порядке определения судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 26 сентября 2012 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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 при рассмотрении данного дела судебной коллегией по гражданским делам Владимирского областного суда, установившей обстоятельства, не подтверждённые материалами дела, неправильно применившей нормы материального права при постановлении обжалуемого определения, в частности, не применившей подлежащие применению к спорным правоотношениям нормы жилищного законодательства, регламентирующие правовое положение членов жилищных кооперативов.

Как следует из материалов дела и установлено судебными инстанциями, 17 декабря 2008 г. Мосалев Е.М. был принят в члены жилищно-строительного кооператива «Ваш выбор», с ним был заключён договор от 17 декабря 2008 г. №107 об условиях членства в данном кооперативе.

Во исполнение условий договора от 17 декабря 2008 г. Мосалевым Е.М. были внесены в РЖСК «Ваш выбор» вступительный членский взнос в размере [] руб. и взнос на установку газового котла в размере [] руб. Паевой взнос в сумме [] руб. был перечислен

работодателем истца - УФСИН России по Владимирской области платёжными поручениями с зачислением указанных денежных средств на лицевой счёт РЖСК «Ваш выбор».

В соответствии с соглашением от 17 декабря 2008 г. о выборе индивидуально-определённого объекта недвижимости жилого фонда, утверждённым решением РЖСК «Ваш выбор», истцу выделена квартира [REDACTED], расположенная в доме [REDACTED] по ул. [REDACTED], стоимостью [REDACTED] рублей.

Кроме того, судом первой инстанции установлено, а судом апелляционной инстанции не опровергнуто то обстоятельство, что спорная квартира была фактически передана истцу в пользование свободной от других лиц, истцом осуществлялось владение и пользование данной квартирой, в частности, он оплачивал коммунальные услуги, услуги газоснабжения, охрану квартиры, заключил договор на оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Также установлено, что Ивановым В.В. (29 апреля 2009 г. фамилия изменена на Куприянов) в качестве председателя РЖСК «Ваш выбор» с самим собой в простой письменной форме был заключён договор об условиях членства в жилищно-строительном кооперативе с соглашением о выборе в качестве индивидуально-определённых объектов недвижимости ряда квартир, включая квартиру [REDACTED], расположенную в доме [REDACTED] по ул. [REDACTED].

1 июля 2009 г. Куприянов (Иванов) В.В. зарегистрировал право собственности на квартиру [REDACTED] в доме [REDACTED] по ул. [REDACTED] г. [REDACTED], на основании собственноручно выданной им самим как председателем и бухгалтером жилищно-строительного кооператива справки о том, что он является пайщиком РЖСК «Ваш выбор» и ему принадлежит квартира [REDACTED] в доме [REDACTED] по ул. [REDACTED], а впоследствии продал её по договору от 17 ноября 2009 г. Вашкевич А.Л., которая, в свою очередь, 27 марта 2010 г. заключила договор купли-продажи данной квартиры с Бодяком С.А.

Отменяя решение суда первой инстанции, которым искивые требования Мосалева Е.М. были удовлетворены, судебная коллегия по гражданским делам Владимирского областного суда исходила из того, что Мосалев Е.М. паевой взнос внёс не полностью, сам по себе факт участия истца в строительстве квартиры, использование жилого помещения, равно как и заключение им договоров газоснабжения, договоров на оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома право собственности на объект недвижимости не порождает. Судом апелляционной инстанции также указано, что право собственности Куприянова (Иванова) В.В. на спорную квартиру было зарегистрировано в установленном законом порядке, факт надлежащего принятия его в члены РЖСК «Ваш выбор», а также уплаты паевых взносов подтверждается вступившими в силу решениями суда по ранее рассмотренным делам. Кроме

того, суд апелляционной инстанции сослался на вступившее в законную силу решение Октябрьского районного суда г. Владимира от 28 февраля 2011 г., которым были удовлетворены исковые требования Бодяка С.А. к Мосалеву Е.М. об истребовании спорной квартиры.

Между тем судом апелляционной инстанции не были учтены положения жилищного законодательства, регулирующие особенности правового положения членов жилищно-строительного кооператива.

Так, в соответствии со статьёй 10 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищные права и обязанности возникают в том числе из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах.

Согласно статье 121 Жилищного кодекса Российской Федерации гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приёме в члены жилищного кооператива. Заявление о приёме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признаётся членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приёме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

В силу положений статьи 124 Жилищного кодекса Российской Федерации гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесённого паевого взноса. Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

Таким образом, исходя из обстоятельств, установленных судом, истец, вступив в члены жилищно-строительного кооператива, внося вступительный и паевой взнос, на основании соглашения о предоставлении конкретного жилого помещения, утверждённого решением жилищно-строительного кооператива, приобрёл законное право владения и пользования данным жилым помещением.

Согласно статье 121 Жилищного кодекса Российской Федерации основанием для прекращения права пользования жилым помещением в жилищно-строительном кооперативе и выселения является исключение из членов жилищно-строительного кооператива по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 130 данного кодекса, а именно на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без

уважительных причин своих обязанностей, установленных указанным кодексом или уставом жилищного кооператива.

Факт исключения истца из членов жилищно-строительного кооператива судебными инстанциями по настоящему делу не устанавливался, лица, участвующие в деле, на такие обстоятельства не ссылались.

Исходя из изложенного и в силу указанных положений жилищного законодательства на момент регистрации права собственности Куприянова (Иванова) В.В. и на момент совершения последующих сделок со спорной квартирой истцу принадлежало законное право владения и пользования этой квартирой, которое не было прекращено по основаниям, предусмотренным законом.

Отказывая в удовлетворении требований истца о защите нарушенного права, суд апелляционной инстанции сослался на то, что истец право собственности на спорную квартиру не приобрёл, в то время как право Куприянова (Иванова) В.В. и последующих приобретателей было зарегистрировано в установленном законом порядке.

Однако суд апелляционной инстанции не учёл, что в соответствии со статьёй 305 Гражданского кодекса Российской Федерации защите подлежат права не только собственника имущества, но также и лица, хотя и не являющегося собственником, но владеющего имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

В силу положений указанной выше нормы закона лицу, не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на законных основаниях, принадлежит также право истребования имущества из чужого незаконного владения, в том числе и у добросовестного приобретателя, по основаниям и в порядке, предусмотренным статьями 301 – 303 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Также при рассмотрении требований заявителя о незаконности приобретения права собственности на спорную квартиру Куприяновым (Ивановым) В.В. суд апелляционной инстанции не учёл особенности правового положения председателя правления жилищно-строительного кооператива, в частности положения части 3 статьи 119 Жилищного кодекса Российской Федерации о том, что председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

Кроме того, в обоснование своих выводов суд апелляционной инстанции сослался на обстоятельства, установленные решениями Октябрьского районного суда г. Владимира от 20 сентября 2010 г. и от 17 августа 2011 г. в части законности вступления Куприянова (Иванова) В.В. в члены кооператива и подтверждения факта уплаты им вступительного и паевого взноса в полном объёме.

Между тем в соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Как видно из содержания указанных выше решений Октябрьского районного суда г. Владимира от 20 сентября 2010 г. и от 17 августа 2011 г., Мосалев Е.М. в данных делах не участвовал.

Таким образом, данные решения суда положены судом апелляционной инстанции в обоснование выводов об отказе в удовлетворении исковых требований Мосалева Е.М. с нарушением требований части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Наличие решения Октябрьского районного суда г. Владимира от 28 февраля 2011 г. об удовлетворении требования Бодяка С.А. к Мосалеву Е.М. об истребовании спорной квартиры, основанного на фактах наличия сделок купли-продажи спорной квартиры и регистрации права собственности Бодяка С.А., само по себе не может являться препятствием для предъявления истцом требований о признании недействительности этих сделок и признании недействительной регистрации права собственности, равно как и предрешать результат рассмотрения этих требований.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 26 сентября 2012 г. с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Владимирского областного суда.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 26 сентября 2012 г. отменить, дело направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Владимирского областного суда.

Председательствующий

Судьи