ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 91-КГ14-5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 10 февраля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Черных А Н, Шишло И В к Нориной Т Г, Скорокирже Ю А, обществу с ограниченной ответственностью «Фаворит-Спиритс», обществу с ограниченной ответственностью «Авто-Гранд» о признании права собственности отсутствующим

по кассационным жалобам общества с ограниченной ответственностью «Авто-Гранд», Скорокиржи Ю А и Тарасова А В на решение Псковского городского суда от 28 февраля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Псковского областного суда от 17 июня 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения Тарасова А.В., представителя Скорокиржи Ю.А. – Крамина И.А., представителя ООО «Авто-Гранд» Кулдиной Н.А., поддержавших доводы кассационных жалоб, представителя Шишло И.В. и Черных А.Н. по доверенности Краснопевцева И.В., возражавшего против удовлетворения кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Черных А.Н, Шишло И.В. обратились в суд с иском к Нориной Т.Г., Скорокирже Ю.А., обществу с ограниченной ответственностью «Фаворит-Спиритс» (далее – ООО «Фаворит-Спиритс»), обществу с ограниченной ответственностью «Авто-Гранд» (далее – ООО «Авто-Гранд») о признании права собственности отсутствующим.

Решением Псковского городского суда от 28 февраля 2014 г. исковые требования Черных А.Н., Шишло И.В. удовлетворены частично. Признано отсутствующим: право собственности Скорокиржи Ю.А. на нежилые помещения № [redacted] площадью [redacted] кв.м и № [redacted] площадью [redacted] кв.м, расположенные по адресу: г. [redacted], д. [redacted]; право собственности Нориной Т.Г. на нежилое помещение № [redacted] площадью [redacted] кв.м, расположенное по указанному адресу; право собственности ООО «Авто-Гранд» на нежилое помещение № [redacted] площадью [redacted] кв.м, также расположенное по указанному адресу. В удовлетворении исковых требований Черных А.Н., Шишло И.В. к ООО «Фаворит-Спиритс» отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам решение Псковского областного суда от 17 июня 2014 г. оставлено без изменения.

В кассационных жалобах ООО «Авто-Гранд», Скорокиржи Ю.А. и Тарасова А.В. поставлен вопрос об отмене судебных постановлений судов первой и апелляционной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 23 января 2015 г. указанные кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, возражения и объяснения на кассационные жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для их удовлетворения и отмены судебных постановлений в кассационном порядке.

Судом установлено, что закрытое акционерное общество «Трест № 44» (далее – ЗАО «Трест № 44») как застройщик заключило договор об инвестировании строительства жилого дома (далее – договор инвестирования) по адресу: г. [redacted].

Договоры инвестирования, заключенные с Тарасовым А.В. 9 и 11 августа 2006 г., предусматривали передачу ему нежилых помещений площадью [redacted] кв.м, площадью [redacted] кв. м, площадью [redacted] кв.м и площадью [redacted] кв.м в подвальной части указанного дома.

Договор инвестирования, заключенный с Панковым С.А. 10 августа 2006 г., предусматривал передачу ему нежилых помещений площадью [redacted] кв.м, площадью [redacted] кв.м, площадью [redacted] кв.м в подвальной части указанного дома.

8 ноября 2007 г. в ЕГРП зарегистрировано право собственности Панкова С.А. на нежилое помещение № [redacted] площадью [redacted] кв.м.

5 июня 2008 7. между Панковым С.А. и Тарасовым А.В. заключен договор

купли-продажи указанного помещения, на основании которого право собственности на это жилое помещение 21 января 2009 г. зарегистрировано за Тарасовым А.В.

30 января 2009 г. между Тарасовым А.В. и Скорокиржей Ю.А. заключен договор купли-продажи указанного помещения, на основании которого право собственности на это помещение 19 февраля 2009 г. зарегистрировано за Скорокиржей Ю.А.

3 июня 2008 г. заключен договор уступки права требования по договору инвестирования между Тарасовым А.В. и Нориной Т.Г.

9 июля 2008 г. в ЕГРП зарегистрировано право собственности Нориной Т.Г. на жилое помещение № площадью кв.м.

27 августа 2008 г. в ЕГРП зарегистрировано право собственности Тарасова А.В. на нежилое помещение № площадью кв.м.

10 сентября 2008 г. между Тарасовым А.В. и ООО «Инвест-Капитал» заключен договор купли-продажи указанного помещения, на основании которого право собственности на это жилое помещение 31 октября 2008 г. зарегистрировано за ООО «Инвест-Капитал».

16 июля 2010 г. между ООО «Инвест-Капитал» и ООО «Фаворит-Спиритс» заключен договор купли-продажи указанного помещения, на основании которого право собственности на это помещение 14 декабря 2010 г. зарегистрировано за ООО «Фаворит-Спиритс».

11 апреля 2013 г. право собственности на указанное жилое помещение перешло к ООО «Авто-Гранд».

19 января 2009 г. в ЕГРП зарегистрировано право собственности Тарасова А.В. на нежилое помещение № площадью кв.м.

23 января 2009 г. на основании договора купли-продажи право собственности на указанное жилое помещение перешло к Скорокирже Ю.А.

На момент рассмотрения спора судами первой и апелляционной инстанций в ЕГРП зарегистрированы право собственности Скорокиржи Ю.А. на нежилое помещения № площадью кв.м и нежилое помещение № площадью кв.м, право собственности ООО «Авто-Гранд» на нежилое помещение № площадью кв.м и право собственности Нориной Т.Г. на нежилое помещение № площадью кв.м.

Частично удовлетворяя исковые требования, суды первой и апелляционной инстанций сослались на то, что решением Псковского городского суда от 13 августа 2012 г., оставленным без изменений апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Псковского областного суда от 20 ноября 2012 г., установлен факт того, что спорные помещения относятся к общему имуществу многоквартирного дома, имеющий преюдициальное значения для рассматриваемого спора. Кроме того, судебные инстанции указали, что факт регистрации права собственности ответчиков на спорные нежилые помещения в ЕГРП не означает, что право собственности истцов на данное имущество прекратилось.

Суд апелляционной инстанции также указал, что защита прав истцов путем признания за ними права долевой собственности на нежилые помещения

невозможна, поскольку такое право принадлежит им в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП, а истребование этих помещений из чужого незаконного владения невозможно в силу того, что они не выбывали из законного владения истцов.

В связи с изложенным суды пришли к выводу, что признание права собственности ответчиков отсутствующим приведет к восстановлению нарушенного права истцов.

С этими выводами следует согласиться.

Согласно статье 289 Гражданского кодекса 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 Кодекса).

В силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса 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.

Перечень имущества (включая подвалы), принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, содержится в статье 36 (часть 1) Жилищного кодекса Российской Федерации.

По смыслу приведенных правовых норм, право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома принадлежит собственникам квартир в силу прямого указания закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП.

Таким образом, судебными инстанциями сделан правильный вывод о том, что право собственности на нежилые помещения принадлежит истцам как собственникам квартир в многоквартирном доме в силу закона независимо от регистрации этого права в ЕГРП, поскольку указанные помещения относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

Признание права отсутствующим является особым способом защиты гражданских прав, подлежащим применению лишь в случае, если использование иных способов защиты нарушенного права (признание права,

истребование имущества из чужого незаконного владения) невозможно.

Одним из оснований защиты права собственности на объект недвижимого имущества, осуществляемой посредством признания права отсутствующим, является факт регистрации права собственности на указанный объект за разными лицами, порождающий конкуренцию регистрационных записей в ЕГРП.

Вместе с тем отсутствие регистрационной записи о праве собственности на недвижимое имущество у лица, которому указанное право принадлежит в силу прямого указания закона и при этом не подлежит регистрации в ЕГРП, не может служить основанием для отказа такому лицу в иске о признании права отсутствующим, предъявленном к лицу, за которым право собственности на указанное имущество зарегистрировано в ЕГРП, поскольку в этой ситуации имеет место конкуренция равноценных доказательств наличия права на объект недвижимого имущества, которая не может быть устранена иными способами защиты гражданских прав.

Кроме того, не может служить основанием для отказа в иске о признании права отсутствующим и тот факт, что сделки, на основании которых лицо, чье право собственности на объект недвижимости зарегистрировано в ЕГРП, не были признаны недействительными, поскольку право собственности лица, обладающего таким правом в силу прямого указания закона, нарушается самим фактом регистрации в ЕГРП права собственности ответчика на указанный объект, а не основанием для такой регистрации.

Учитывая изложенное, оснований для отмены судебных постановлений по доводам кассационной жалобы Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает. Нарушений норм материального и процессуального права судами допущено не было.

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

определила:

решение Псковского городского суда от 28 февраля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Псковского областного суда от 17 июня 2014 г. оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи