



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 33-КГ16-14

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 сентября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Зори Н. В. к обществу с ограниченной ответственностью «Сити Инвест Строй» о признании права собственности на квартиру

по кассационной жалобе Зори Н. В. на решение Тосненского городского суда Ленинградской области от 3 июля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 1 октября 2015 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Зори Н.В. и ее представителя Иванова А.А., просивших жалобу удовлетворить,

установила:

Зоря Н.В. обратилась в суд с иском к ООО «Сити Инвест Строй» о признании права собственности на квартиру.

Иск обоснован тем, что 7 мая 2008 г. между ней и ООО «Петродом» был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры стоимостью 1 800 000 руб. с обязательством заключить основной договор купли-продажи квартиры после ввода объекта в эксплуатацию. Свои

обязательства по оплате стоимости квартиры она исполнила. В настоящее время собственником спорной квартиры является ООО «Сити Инвест Строй» на основании определения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19 декабря 2012 г. об утверждении мирового соглашения между ООО «Петродом» и ООО «Сити Инвест Строй», по условиям которого ООО «Петродом» в счет возмещения задолженности перед ООО «Сити Инвест Строй» передало в собственность земельный участок площадью [REDACTED] кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, деревня [REDACTED], с находящимся на нем незавершенным строительством (степень готовности 78%) трехэтажным жилым домом площадью [REDACTED] кв.м.

Договор, заключенный между ООО «Петродом» и истицей, не расторгнут и не оспорен. Ответчик ООО «Сити Инвест Строй» также признавал ее права на квартиру, поскольку подписал протокол согласования цены продажи ей квартиры с ООО «Петродом». Спорная трехкомнатная квартира безопасна и пригодна для проживания, что подтверждается заключением специалиста от 29 апреля 2014 г. № 80\16. Кроме того, в указанной квартире ее семья проживала в течение 10 лет.

Зоря Н.В. просила суд признать за ней право собственности на трехкомнатную квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, деревня [REDACTED], площадью [REDACTED] кв.м.

Решением Тосненского городского суда Ленинградской области от 3 июля 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 1 октября 2015 г., в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе Зоря Н.В. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 11 августа 2016 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Судом установлено, что Зоря Н.В. с 20 августа 1984 г. по 1 октября 1992 г. работала в ГП совхоз «Восточный» (далее – совхоз), уволена в связи с избранием председателем профсоюзного комитета совхоза.

Решением профсоюзного комитета совхоза от 20 мая 1995 г. Зоре Н.В. как председателю профсоюзного комитета на семью из 5 человек была выделена трехкомнатная квартира в новом строящемся доме по адресу:

На заседании профсоюзного комитета совхоза 14 декабря 2000 г. был утвержден список распределения квартир в новом 48-квартирном жилом доме для долевого участия в строительстве. Зоре Н.В. распределена трехкомнатная квартира № ■. Было принято решение о продолжении строительства жилого дома путем долевого участия в строительстве: с одной стороны застройщик – совхоз, с другой – дольщик – работник предприятия, который получил квартиру в данном доме.

25 июня 2001 г. между Зорей Н.В. (дольщиком) и совхозом (застройщиком) был заключен договор № 24 о долевом участии в жилищном строительстве, в соответствии с которым застройщик выделил дольщику квартиру, состоящую из трех комнат общей площадью ■ кв.м. для ведения совместных строительного-монтажных и отделочных работ в строящемся по индивидуальному проекту жилом доме с целью окончания его строительства.

В начале 2005 г. отделочные работы были закончены, истица с членами семьи вселилась в указанную квартиру, где проживала до ее выселения 3 июня 2015 г.

С ноября 2005 г. Зоря Н.В. производила оплату коммунальных услуг, было организовано ТСЖ «Нурма 24», заключены договоры на поставку воды, электричества, отопления, канализации.

В 2006 году совхоз было признано банкротом и впоследствии ликвидировано, указанный жилой дом был включен в конкурсную массу.

6 октября 2006 г. по договору купли-продажи № 06\10 ООО «Петродом» приобрело у совхоза незавершенный строительством объект готовностью 67% – жилой дом, расположенный по адресу: ■, а по договору купли-продажи от 12 декабря 2007 г. № 17 – земельный участок площадью ■ кв.м, на котором названный объект расположен.

7 мая 2008 г. между ООО «Петродом» (продавцом) и Зорей Н.В. (покупателем) заключен предварительный договор № ■ купли-продажи квартиры № ■, расположенной в указанном доме, по которому Зоря Н.В. купила квартиру в указанном доме, ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию IV квартал 2008 года, продажная цена квартиры 1 800 000 руб., срок платежа 7 мая 2008 г. – 600 000 руб., до 10 августа 2008 г. – 1 200 000 руб.

7 мая 2008 г. истицей произведена оплата в сумме 600 000 руб.

7 августа 2008 г. она оплатила ООО «Петродом» 1 200 000 руб.

Из кассовой книги ООО «Петродом» следует, что 7 мая 2008 г. от Зоря Н.В. было принято 600 000 руб., а 7 августа 2008 г. 1 200 000 руб. Указанные денежные средства в день их поступления были выданы генеральному директору Чахкиеву Х.М.

8 августа 2008 г. между ООО «Петродом» и Зорей Н.В. заключен договор № 8\1 о долевом участии в строительстве жилого дома, где цена договора также составляет 1 800 000 руб.

С целью завершения строительства указанного дома ООО «Петродом» 25 апреля 2007 г. заключило договоры долевого участия в строительстве на 22 квартиры с индивидуальными предпринимателями Мариничевым Ю.Б. и Чистяковым О.В., правопреемником которых с учетом соглашения о замене стороны в обязательстве от 27 апреля 2007 г. является ООО «Сити Инвест Строй».

Поскольку предусмотренный указанными договорами срок завершения строительства дома (декабрь 2007 года) истек, ООО «Петродом» обязательства по договорам не исполнило, ООО «Сити Инвест Строй» обратилось в арбитражный суд с иском о расторжении договоров долевого участия в строительстве и взыскании с ответчика денежных средств, уплаченных во исполнение указанных договоров, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами.

Определением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19 декабря 2012 г. утверждено мировое соглашение, по условиям которого ООО «Петродом» в виде отступного в счет полного погашения основной суммы задолженности в размере 53 788 580,26 руб. передало ООО «Сити Инвест Строй» право собственности на весь жилой дом незавершенный строительством по указанному выше адресу, готовность которого по состоянию на 5 апреля 2010 г. составляла 78%, и на земельный участок общей площадью 7468 кв.м. С этого же момента прекращены договоры участия в долевом строительстве, заключенные 25 апреля 2007 г., и соглашения о замене стороны в обязательстве, заключенные 27 апреля 2007 г., в соответствии со списком.

В данном списке отсутствует как прекращенный договор долевого участия, заключенный с Зоря Н.В., которая участником дела не являлась.

Определением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30 апреля 2013 г. было прекращено производство по кассационной жалобе Зоря Н.В. и других на определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19 декабря 2012 г. об утверждении мирового соглашения по тем основаниям, что оспариваемый правовой акт не нарушает законных интересов подателя жалобы, и она не относится к лицам, которые вправе обжаловать определение суда от 19 декабря 2012 г.

14 января 2013 г. за ООО «Сити Инвест Строй» зарегистрировано право собственности на указанный объект незавершенного строительства – жилой дом (степень готовности 78%) и земельный участок.

7 февраля 2014 г. администрацией Нурминского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области ООО «Сити Инвест Строй» было выдано разрешение на реконструкцию дома.

Судами также установлено, что первое разрешение на строительство названного жилого дома было выдано в 1992 г., степень готовности объекта к 2006 г. составила 67%, после приобретения ООО «Петродом» не завершенного строительством объекта в 2006 году он был достроен еще на 11%, дом в эксплуатацию не введен.

Решением Тосненского городского суда Ленинградской области от 18 августа 2014 г. было отказано в удовлетворении исковых требований Зоря Н.В. и членов ее семьи к ООО «Сити Инвест Строй», администрации Нурминского сельского поселения о признании за ними с Виноградовой Т.А. и Гордеевым И.С. права пользования спорной квартирой и права общей долевой собственности на указанную квартиру в порядке приватизации.

Этим же решением суда удовлетворен встречный иск ООО «Сити Инвест Строй»: истцы по первоначальному иску выселены из квартиры в строящемся доме, поскольку суд пришел к выводу, что квартира занята в отсутствие правовых оснований.

Решение вступило в законную силу 20 ноября 2014 г. и исполнено: истцы выселены из спорного помещения, о чем свидетельствует акт о выселении от 3 июня 2015 г., составленный судебным приставом-исполнителем.

По настоящему делу требования Зори Н.В. о признании права собственности на квартиру обоснованы наличием заключенного между ней и ООО «Петродом» договора № 8\1 о долевом участии в строительстве жилого дома от 8 августа 2008 г., который не расторгнут и не оспорен в судебном порядке и по которому истицей была оплачена стоимость квартиры в размере 1 800 000 руб.

Отказывая в удовлетворении иска о признании права собственности на квартиру, суд первой инстанции исходил из того обстоятельства, что ООО «Сити Инвест Строй» не является правопреемником ООО «Петродом» и к нему не могли перейти обязательства последнего по договору от 8 августа 2008 г., заключенному с Зорей Н.В. Кроме того, не доказан факт перечисления денежных средств Зорей Н.В. именно за спорный объект недвижимости.

Суд второй инстанции поддержал данную позицию.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Для решения вопроса о признании права собственности на квартиру суду надлежало определить: имеется ли у Зори Н.В. право требования спорной квартиры, выполнены ли ею обязанности по договору, которые были возложены на нее, создан ли объект о праве собственности, на который просит Зоря Н.В., что судом сделано не было.

Подпункт 1 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации называет договоры и иные сделки в качестве оснований возникновения гражданских прав и обязанностей.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 17 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., если лицо, заключившее предварительный договор купли-продажи квартиры в объекте строительства с условием о ее предварительной оплате и исполнившее такое обязательство, требует признать право собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры, данное требование подлежит удовлетворению.

Суд, отказывая в иске, исходил из того, что никаких отношений между Зорей Н.В. и ООО «Сити Инвест Строй» нет.

В то же время суд не учел отношения, сложившиеся между Зорей Н.В. и организациями, создавшими объект недвижимости.

В частности, судом не принято во внимание, что дом на 67% был построен совхозом, с которым у истицы 25 июня 2001 г. заключен договор № 24 о долевом участии в жилищном строительстве. В 2005 году квартира уже существовала в таком виде, который позволял истице вселиться в эту квартиру и с ноября 2005 г. производить оплату коммунальных услуг.

11% данного сооружения было построено ООО «Петродом», с которым у Зори Н.В. заключены предварительный договор купли-продажи квартиры от 7 мая 2008 г., а затем договор № 8\1 о долевом участии в строительстве жилого дома от 8 августа 2008 г. и перечислены денежные средства.

Таким образом, наличие указанных выше договоров в совокупности с выполнением ею обязанности по оплате квартиры и ее ремонту, а также с учетом того, что квартира фактически построена, позволяли признать право собственности за ней на квартиру как на незавершенный строительством объект.

Суд, отказывая в иске, указал на то, что собственником всего дома, в частности квартиры № 8, является ООО «Сити Инвест Строй» на основании судебного постановления.

Однако суды не учли, что согласно части 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении гражданского дела обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда, не должны доказываться и не могут оспариваться лицами, если они участвовали в деле, которое было разрешено арбитражным судом.

Зоря Н.В. в арбитражном споре между ООО «Петродом» и ООО «Сити Инвест Строй» не участвовала, в связи с чем данное решение не является преюдициальным для настоящего дела и не создает препятствий для оспаривания ею права собственности ООО «Сити Инвест Строй» на квартиру.

Суд пришел к выводу о том, что истица не оплатила ООО «Петродом» денежные средства за квартиру № ■.

При этом исходил из того, что согласно кассовой книге ООО «Петродом» истицей внесены денежные средства 7 мая 2008 г. – 1 200 000 руб. и 8 августа 2008 г. – 600 000 руб., договор же о долевом участии в строительстве жилого дома от 8 августа 2008 г. составлен на 3 месяца позже даты произведенной оплаты. Из чего суд сделал вывод, что денежные средства поступили не за спорный объект недвижимости.

Кроме того, суд указал, что Чахкиев Х.М., генеральный директор ООО «Петродом», из сумм, поступивших от истицы в кассу юридического лица, перевел на счет общества в банке «Интеза» только 700 000 руб.

Однако суд не учел, что до заключения договора о долевом участии в строительстве жилого дома 8 августа 2008 г. между Зорей Н.В. и ООО «Петродом» заключен предварительный договор купли-продажи квартиры от 7 мая 2008 г. и в этот же день истицей внесена оплата по договору в размере 600 000 руб. 10 августа 2008 г. Зоря Н.В. оплачено 1 200 000 руб.

Сведений о наличии других договоров между указанными сторонами материалы дела не содержат.

Финансирование объекта строительства осуществлено Зорей Н.В. в общей сумме 1 800 000 руб., что соответствует условиям договоров от 7 мая 2008 г. и от 8 августа 2008 г.

Таким образом, денежные средства поступили в кассу юридического лица, а их зачисление на банковский счет не в полном размере не свидетельствует о невыполнении обязательств истицей.

Согласно положениям статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено (в том числе в случае, если этот период исчисляется с момента исполнения обязанностей другой стороной или наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором), обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода.

Исходя из положений статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации, истицей не нарушены сроки выполнения обязательства по заключенному договору.

Каким образом данные денежные средства использованы должностными лицами общества правового значения для разрешения требований истицы не имеет.

В рамках заключенного договора истица надлежащим образом исполнила свои обязательства по договору и вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств со стороны застройщика. Соответственно, вправе требовать защиты права в суде, в том числе и путем предъявления требования о признании права собственности на объект незавершенного строительства.

Отказывая в удовлетворении требований, суд также исходил из того, что многоквартирный дом не введен в эксплуатацию, в силу чего в доме не имеется таких объектов как квартиры, поэтому за истицей не может быть признано право собственности на спорную квартиру. Между тем вопрос об окончательно сформулированных исковых требованиях мог быть разрешен судом в порядке уточнения требований. Истица подавала соответствующее заявление суду, однако в его принятии было отказано.

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

Суд в нарушение приведенной процессуальной нормы необоснованно положил в основу оспариваемых постановлений судебное решение, вынесенное Тосненским городским судом Ленинградской области от 18 августа 2014 г. по делу по иску Зоря Н.В. и членов ее семьи к ООО «Сити Инвест Строй», администрации Нурминского сельского поселения о признании за ними права пользования спорной квартирой, о признании права общей долевой собственности в порядке приватизации, в чем им было отказано, и по встречному иску о выселении, удовлетворенному судом.

Однако в судебных постановлениях не указано, какие факты были признаны преюдициальными и не подлежали доказыванию.

В соответствии с указанным решением от 18 августа 2014 г. она и члены ее семьи выселены из спорной квартиры на том основании, что на момент принятия судом решения за ней не было признано право собственности на квартиру. Её же требования о признании права собственности на квартиру в порядке приватизации были отклонены, поскольку по данному основанию такое право признано быть не могло. По настоящему же делу она просит признать право собственности на квартиру по другому основанию как участник долевого строительства.

Вывод суда о преюдициальном значении ранее состоявшегося между сторонами судебного решения основан на неправильном применении положений статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку ранее заявленные иски являются разными, в рамках ранее рассмотренного спора не устанавливались юридически значимые обстоятельства по заключенному между Зоря Н.В. и ООО «Петродом» договору долевого участия в строительстве.

При таких обстоятельствах апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Ленинградского областного суда от 1 октября 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи