ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 20-КГ16-10

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 22 ноября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Алиева А Г к ООО «Столица-М» о признании права собственности на квартиру и нежилые помещения

по кассационной жалобе представителя Алиева А Г – Кадырова А И на решение Кировского районного суда г. Махачкалы от 16 декабря 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Дагестан от 29 февраля 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Алиев А.Г. обратился в суд с иском к ООО «Столица – М» о признании права собственности на квартиру и два торговых помещения, расположенных в строящемся жилом доме по адресу: Республика , линиями.

Решением Кировского районного суда г. Махачкалы от 16 декабря 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной

коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Дагестан от 29 февраля 2016 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе заявителя содержится просьба об отмене указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 14 октября 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между ЖСК «Столица» (в настоящее время ООО «Столица – М») и Алиевым А.Г. 19 августа 2010 г. заключен договор паевого участия в строительстве № , объектом которого являлось торговое помещение со стороны двора, расположенное в подъезде № 2 на втором этаже, общей площадью по проекту кв.м под № 1, паевой взнос по которому определен в размере 7 350 000 руб., а также договор паевого участия в строительстве № , объектом которого являлось торговое помещение № 1, расположенное на первом этаже в подъезде № 2, общей площадью по проекту кв.м, паевой взнос по которому определен в размере 5 200 000 руб.

2 июля 2011 г. между ЖСК «Столица» и Алиевым А.Г. заключен договор паевого участия в строительстве № , согласно которому объектом паевого строительства являлась 3-комнатная квартира, расположенная в подъезде № 3 на одиннадцатом этаже, общей площадью по проекту кв.м под № , паевой взнос определен в размере 2 442 650 руб.

В соответствии с указанными договорами застройщик ЖСК «Столица» принял обязанности своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: Республика , линиями многоквартирный жилой дом и после

получения разрешения на ввод такого дома в эксплуатацию передать члену кооператива объект паевого строительства, определенный договором. В свою очередь, Алиев А.Г. обязался вступить в ЖСК «Столица» и внести паевой взнос в установленный срок.

Алиев А.Г. свои обязательства по договорам исполнил в полном объеме, однако ответчик не предпринимает действий для ввода дома в эксплуатацию, несмотря на то, что степень готовности объекта незавершенного строительства составляет более 90%.

Рассматривая дело и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что договоры паевого участия в строительстве, заключенные сторонами, не содержат сведений о гарантийном сроке на объекты паевого строительства, что является основанием для признания их незаключенными. Также суд указал, что многоквартирный дом является самовольной постройкой в силу отсутствия разрешения на ввод такого дома в эксплуатацию.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, однако оставил в силе постановленное решение, сославшись на отсутствие доказательств постановки объекта незавершенного строительства на кадастровый учет, а также отсутствие доказательств соответствия объекта имеющейся проектной документации, техническим регламентам и требованиям строительных норм и правил. Кроме того, судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Дагестан пришла к выводу о том, что спор между истцом и ответчиком по поводу недвижимого имущества фактически отсутствует, а потому имеется возможность разрешения вопроса регистрирующим органом, а не судом.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что постановлением главы администрации г. Махачкалы от 8 июля 2003 г. № 1383 для строительства комплекса многоэтажных жилых домов со встроенным торговым центом по [redacted] линиями, был выделен земельный участок площадью [redacted] кв. м.

Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации по г. Махачкале 30 сентября 2004 г. выдано разрешение на выполнение строительно-монтажных работ.

В соответствии с заключением Государственного учреждения Республики Дагестан, утвержденным 18 апреля 2007 г., рабочий проект 12-этажного

3-подъездного 180-квартирного жилого дома со встроено-пристроенным торговым центром в г. [redacted] линиями соответствует требованиям нормативных технических документов и результатам инженерных изысканий, которые также соответствуют требованиям нормативных технических документов, и рекомендуется к утверждению с указанными в заключении технико-экономическими показателями.

Инспекцией городского архитектурно-строительного надзора по г. Махачкале 19 апреля 2007 г. выдано разрешение на строительство 12-этажного 180-квартирного жилого дома со встроено-пристроенным торговым центром, индивидуальной котельной и резервуаром для воды.

Однако указанные обстоятельства какой-либо оценки суда апелляционной инстанции по правилам статьи 198 (часть 4) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не получили, в связи с чем вывод судебной коллегии о несоответствии строящегося дома проектной документации, техническим регламентам, строительным нормам и правилам является неправомерным, не основанным на материалах дела и оценке доказательств.

Положенная в обоснование отказа в удовлетворении требований о признании права собственности на квартиру и торговые помещения ссылка суда на то, что объект незавершенного строительства не прошел кадастровый учет, также не может быть принята во внимание.

Согласно статье 3 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее – кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее – уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

При этом действующее законодательство не содержит запрета на признание за гражданином права собственности на помещения в объекте незавершенного строительства, в отношении которого застройщиком не осуществлен кадастровый учет, если такие помещения имеют индивидуально-определенные характеристики.

Установление того, имели ли помещения, оплаченные истцом, индивидуально-определенные характеристики, являлось юридически значимым

обстоятельством, имеющим значение для правильного разрешения заявленных исковых требований.

Однако это обстоятельство не было установлено судом.

Вывод судебной коллегии о том, что у истца отсутствовали основания для обращения за судебной защитой, также является ошибочным.

Согласно статье 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (пункт 1 части 1) суды рассматривают и разрешают исковые дела с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из гражданских, семейных, трудовых, жилищных, земельных, экологических и иных правоотношений.

Как разъяснено постановлением 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», споры, связанные с защитой права собственности и других вещных прав, рассматриваются судами в соответствии с подведомственностью дел, установленной Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, а также иными федеральными законами.

В силу части 1 статьи 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации иски о правах на недвижимое имущество рассматриваются в суде по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность).

К искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста (пункт 2).

Как следует из материалов дела, такое требование – о признании права собственности – было заявлено истцом.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ответчик вправе признать иск, при этом суд не принимает такое признание, если это противоречит закону или нарушает права и законные интересы других лиц.

Ответчик признал исковые требования Алиева А.Г. в полном объеме и просил удовлетворить иск (л.д. 106). Оснований для непринятия признания иска судом установлено не было.

Таким образом, признание иска ответчиком являлось самостоятельным основанием для удовлетворения заявленных требований (часть 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Это судом апелляционной инстанции учтено не было.

Допущенные нарушения являются существенными и могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Дагестан от 29 февраля 2016 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить дело в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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 Верховного суда Республики Дагестан от 29 февраля 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи