



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 51-КГ12-7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 марта 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г. к ООО «Жилищная инициатива», ООО «Строительная инициатива», Буняеву Д.С. о признании недействительной передачи подсобных помещений по акту, признании отсутствующим права собственности, признании права собственности, компенсации морального вреда по кассационной жалобе Куликовой Н.П., представляющей интересы Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г., на решение Индустриального районного суда г. Барнаула Алтайского края от 22 февраля 2012г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 13 июня 2012г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Меньшова Н.И. и Мищенко Д.Г. обратились в суд с названным иском, с учетом уточненных требований просили признать недействительной передачу Буняеву Д.С. подсобных помещений Н-4 и Н-5, расположенных в здании подземно-надземной автостоянки по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED] (далее – автостоянка), признать отсутствующим право собственности Буняева Д.С. на указанные помещения, признать недействительной передачу ООО «Строительная инициатива» по акту помещения Н-2, расположенного в

указанном здании, в части передачи помещения электрощитовой площадью 6,7 м², признать отсутствующим право собственности ООО «Жилищная инициатива» на помещение электрощитовой, расположенной в помещении Н-2, признать за истцами право общей неделимой собственности на помещения Н-4, Н-5 и помещение электрощитовой, расположенные в здании названной автостоянки.

В обоснование заявленных требований указывали, что являются собственниками гаражных боксов, расположенных в здании автостоянки, построенной на средства граждан, с которыми ООО «Жилищная инициатива» заключило договоры об инвестировании строительства. Для управления зданием автостоянки после ввода его в эксплуатацию собственники гаражных боксов создали ПГСК «Мизюлинская роща». Согласно акту приема-передачи от 30 ноября 2007 г. ООО «Жилищная инициатива» передало ПГСК «Мизюлинская роща» автостоянку для эксплуатации. На первом наземном этаже стоянки располагаются подсобные помещения Н-2, Н-4, Н-5, являющиеся общим имуществом всех собственников здания автостоянки, и используемые в целях функционирования кооператива. В сентябре 2011 г. истцам стало известно, что подсобные помещения принадлежат на праве собственности Буняеву Д.С. и ООО «Строительная инициатива». Согласие всех собственников помещений здания, в том числе истцов, на передачу спорных помещений в единоличную собственность ответчиков отсутствует.

Решением Индустриального районного суда г. Барнаула от 22 февраля 2012 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 13 июня 2012 г., в удовлетворении исковых требований отказано. С Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г. в равных долях взыскана государственная пошлина в доход местного бюджета по [] руб. [] коп. с каждого.

В кассационной жалобе Куликовой Н.П., представителя Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г., поставлен вопрос о передаче ее с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 19 февраля 2013 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

В соответствии со ст. 387 ГПК 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.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, 1 февраля 2005 г. между застройщиком ООО «Жилищная инициатива» и инвестором Мищенко Д.Г. заключен договор № 80 об инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки, по условиям которого инвестор принимает участие в инвестировании строительства подземно-надземной автостоянки с помещениями общественного назначения, расположенной в квартале 1063-1063Б в г. [REDACTED], а застройщик обязуется передать инвестору после ввода в эксплуатацию гараж с металлическими гаражными воротами и вводом электрического кабеля (т. 1, л.д. 13).

Аналогичный договор № 139в от 1 февраля 2005 г. заключен между ООО «Жилищная инициатива» и Меньшовой Н.И. (т. 1, л.д. 17).

25 декабря 2007 г. Меньшова Н.И. получила гараж № [REDACTED] общей площадью 20,1 м², 22 августа 2008 г. Мищенко Д.Г. получил гараж № [REDACTED], общей площадью 20,3 м², право собственности на гаражные боксы зарегистрировано в установленном законом порядке (т. 1, л.д. 13-19).

1 февраля 2005 г. между ООО «Жилищная инициатива» и ООО «Строительная инициатива» заключен договор об инвестировании строительства № 443Э, предметом которого являлось участие в строительстве объекта общественного назначения в рядах 9-10, осях 3-Ж автостоянки, общей площадью 57,8 м².

Помещение площадью 57,8 м² передано ООО «Жилищная инициатива» 23 апреля 2008 г.

Право собственности на указанное нежилое помещение зарегистрировано за ООО «Жилищная инициатива» 17 июля 2008 г. (т. 1, л.д. 98-100).

10 февраля 2005 г. между ООО «Жилищная инициатива» и Буняевым Д.С. заключен договор об инвестировании строительства № 72, предметом которого являлось участие в строительстве объекта общественного назначения – встроенного помещения Н-4 общей площадью 20 м², расположенного на первом этаже автостоянки (т. 1, л.д. 128-129).

В соответствии со справкой-актом от 19 марта 2009 г. встроенное подсобное помещение Н-4 передано Буняеву Д.С. (т. 1, л.д. 139).

Право собственности на встроенное подсобное помещение Н-4 автостоянки зарегистрировано за Буняевым Д.С. (т. 1, л.д. 129 оборот).

10 февраля 2005 г. между ООО «Жилищная инициатива» и Буняевым Д.С. заключен договор № 73 об инвестировании последним строительства автостоянки, по условиям которого после вода в эксплуатацию Буняеву Д.С. передается встроенное подсобное помещение Н-5, общей площадью 19,9 м², расположенное на первом этаже (т. 1, л.д. 165-166).

19 марта 2009 г. встроенное подсобное помещение Н-5 общей площадью 19,9 м² передано Буняеву Д.С. (т. 1 л.д. 167).

Право собственности на указанное помещение зарегистрировано за Буняевым Д.С. (т. 1, л.д. 166 оборот).

Отказывая в удовлетворении заявленных Меньшовой Н.И. и Мищенко Д.Г. требований о признании недействительной передачи по актам помещений Н-2 ООО «Строительная инициатива» и Н-4 и Н-5 Буняеву Д.С., признании отсутствующим права собственности ответчиков на указанные нежилые помещения, судебные инстанции исходили из того, что право собственности у указанных лиц возникло на основании договоров инвестирования строительства подземно-надземной автостоянки с помещениями общественного назначения, сами по себе акты о передаче помещений сделками не являются, и оснований для признания их недействительными не имеется.

Поскольку исполнение по договорам началось в 2005 г., а истцы обратились в суд с иском 15 ноября 2011 г., суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что истцами пропущен срок исковой давности, установленный п. 1 ст. 181 ГК Российской Федерации, о применении которого было заявлено в судебном заседании представителем ответчика, что в силу п. 2 ст. 199 ГК Российской Федерации является самостоятельным основанием для отказа в иске.

При этом доводы представителя истцов о том, что срок исковой давности не пропущен, так как исковая давность не распространяется на требований собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК Российской Федерации) отвергнуты судебными инстанциями, как основанные на ошибочном толковании норм материального права.

Между тем, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, по поводу общего имущества в таком здании, законом прямо не урегулированы.

В соответствии с п. 1 ст. 6 ГК Российской Федерации в таком случае должно применяться гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

С учетом положений п. 1 ст. 6 ГК Российской Федерации к таким отношениям следует применять нормы ст. 289, 290 ГК Российской Федерации, регулирующие отношения собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества.

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 289 ГК 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 (п. 1 ст. 290 ГК Российской Федерации).

Таким образом, в силу аналогии закона собственнику отдельного нежилого помещения в здании также во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания. При этом право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Как усматривается из уточненного искового заявления, исковые требования о признании отсутствующим права собственности ООО «Строительная инициатива» на помещение электрощитовой площадью 6,7 м², расположенной в помещении Н-2 автостоянки, и права собственности Буняева Д.С. на помещения Н-4 и Н-5, признании за истцами права общей собственности на указанные помещения, были заявлены на том основании, что на названные помещения распространяется режим общей собственности всех собственников гаражей в здании автостоянки, и наличие государственной регистрации права собственности ООО «Строительная инициатива» и Буняева Д.С. на помещения, предназначенные, по утверждению истцов, для обслуживания всех помещений автостоянки, нарушает права истцов.

В соответствии со ст. 304 ГК Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения.

В случае если собственники нежилых помещений в здании в силу закона владеют общим имуществом, однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в ЕГРП за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Такое требование должно рассматриваться как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения, при этом нарушение права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество здания заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве собственности ответчиков на это имущество.

Как усматривается из уточненного искового заявления, заявленные истцами требования о признании права общей собственности направлены именно на устранение такого нарушения их прав путем оспаривания зарегистрированного права на недвижимое имущество, право индивидуальной собственности на которое не могло возникнуть в силу закона.

В п. 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и 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» разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

Однако указанные обстоятельства не были учтены судами первой и апелляционной инстанции, в том числе при решении вопроса о применении к требованиям истцов срока исковой давности.

Допущенные судами нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Индустриального районного суда г. Барнаула Алтайского края от 22 февраля 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 13 июня 2012 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Индустриального районного суда г. Барнаула Алтайского края от 22 февраля 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 13 июня 2012 г. отменить, передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи