ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 46-КГ20-29-К6

№ 2-4799/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 09 марта 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Романовского С.В.,

судей Гетман Е.С. и Кротова М.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Захаровой Марии Николаевны к жилищно-строительному кооперативу «ЖАСМИН-ДОМ», Шнейдер Надежде Александровне, Ерошенко Олегу Валериевичу, Межрегиональному коммерческому банку развития связи и информатики (публичное акционерное общество) о признании сделок недействительными, признании права отсутствующим и признании права собственности

по кассационной жалобе Захаровой М.Н. на решение Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области от 4 июля 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 27 февраля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2020 г.

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

установила:

Захарова М.Н. обратилась в суд с иском к ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ», Шнейдер Н.А., Ерошенко О.В., ПАО АКБ «Связь-Банк» о признании сделок недействительными, признании права отсутствующим и признании права собственности.

Иск обоснован тем, что 14 января 2013 г. Захарова М.Н. заключила с ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» договор долевого участия в строительстве № 176 на квартиру . Истица полностью оплатила сумму долевого участия и в 2014 году обратилась за выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, из которой узнала, что право требования квартиры зарегистрировано за Шнейдер Н.А. на основании договора долевого участия в строительстве от 21 февраля 2008 г., а на момент обращения в суд – за Ерошенко О.В. по договору уступки прав требования от 31 августа 2011 г.

В связи с этим Захарова М.Н. просила признать недействительными (ничтожными) договор мены от 24 июня 2010 г., заключённый между Шнейдер Н.А. и ОАО Национальный Торговый Банк, договор уступки прав требования по договору долевого участия в строительстве жилья от 31 августа 2011 г., заключённый между ОАО НТБ и Ерошенко О.В., признать права требования Шнейдер Н.А., ПАО АКБ «Связь-Банк» (правопреемник ОАО НТБ), Ерошенко О.В. квартиры отсутствующими, аннулировать записи о регистрации договоров мены от 24 июня 2010 г. и уступки прав требования от 31 августа 2011 г., внести запись о регистрации прекращения договора участия в долевом строительстве от 21 февраля 2008 г., заключённого между Шнейдер Н.А. и ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ», в связи с односторонним отказом одной из сторон от исполнения договора с 29 декабря 2008 г., а также внести в ЕГРН запись о регистрации договора участия в долевом строительстве от 14 января 2013 г., заключённого между Захаровой М.Н. и ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ», признать за Захаровой М.Н. право собственности на квартиру .

Решением Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области от 4 июля 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 27 февраля 2020 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2020 г., иск удовлетворён частично.

Суд признал за Захаровой М.Н. право собственности на квартиру , этаж 7, секция А, общей площадью 40,4 кв.м в объекте незавершённого

строительства – многоквартирном жилом доме по адресу: [redacted], восточнее жилого дома, имеющего адрес: [redacted], и указал, что решение является основанием для государственной регистрации права собственности в ЕГРН. В удовлетворении остальной части исковых требований суд отказал.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений в части отказа в удовлетворении требований о признании сделок недействительными и признании прав отсутствующими, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 13 января 2021 г. кассационная жалоба Захаровой М.Н. 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, возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Таких нарушений норм материального и процессуального права при рассмотрении настоящего дела судами допущено не было.

Судами установлено и из материалов дела следует, что ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» является застройщиком жилого дома по строительному адресу: [redacted] восточнее жилого дома, имеющего адрес: ул. [redacted]

27 ноября 2007 г. мэрия городского округа Тольятти выдала застройщику ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» разрешение на строительство, срок действия которого неоднократно продлевался.

21 февраля 2008 г. ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» заключил с ООО «М-Холдинг» договор долевого участия в строительстве указанного жилого дома на

квартиру [redacted]. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Пунктом 3.3 договора установлено, что оплата дольщиком суммы своего долевого участия на момент подписания договора произведена полностью.

02 апреля 2008 г. между ООО «М-ХОЛДИНГ» и Шнейдер Н.А. заключён договор уступки права требования на квартиру [redacted]. Договор зарегистрирован 25 апреля 2008 г.

В связи с нарушением сроков строительства квартиры Шнейдер Н.А. обратилась в ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» с требованием о расторжении договора долевого участия и возврате денежных средств.

Решением Автозаводского районного суда г. Тольятти от 18 марта 2009 г. по делу № 2-1445/09 с ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» в пользу Шнейдер Н.А. взысканы денежные средства, уплаченные по договору уступки права по договору участия в долевом строительстве, в размере 1 580 250 руб., 30 000 руб. – неустойка, 5 000 руб. – компенсация морального вреда.

При рассмотрении дела № 2-1445/09 судом установлено, что договор долевого участия от 21 февраля 2008 г. расторгнут со дня направления Шнейдер Н.А. в адрес ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» уведомления о расторжении, то есть с 29 декабря 2008 г., однако запись о прекращении договора участия в долевом строительстве на квартиру [redacted] в связи с односторонним отказом Шнейдер Н.А. от исполнения договора в ЕГРН не вносилась.

09 июня 2009 г. по заявлению Шнейдер Н.А. возбуждено исполнительное производство.

24 июня 2010 г. Шнейдер Н.А. заключила договор мены с ОАО НТБ, согласно которому имущественные права на квартиру [redacted] перешли к ОАО НТБ в обмен на другую квартиру, предоставленную Шнейдер Н.А. банком. Договор зарегистрирован 8 июля 2010 г.

31 августа 2011 г. ОАО НТБ заключило с Ерошенко О.В. договор уступки права требования на квартиру [redacted]. Договор зарегистрирован 23 сентября 2011 г.

14 января 2013 г. Захарова М.Н. заключила с ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» договор долевого участия в строительстве № 176 на квартиру [redacted].

Стоимость строительства квартиры [redacted] по договору долевого участия истица оплатила в полном объёме. По условиям договора срок передачи дольщику квартиры согласован – не позднее 26 мая 2013 г. (пункт 2.1.5 договора). Регистрация договора предусматривалась согласно пункту 6.9 договора после согласования с государственной Федеральной регистрационной службой сроков сдачи объекта в эксплуатацию.

14 мая 2013 г. между Захаровой М.Н. и ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» заключено дополнительное соглашение об изменении срока окончания строительства и передачи объекта на 26 ноября 2013 г. При подписании договора истице выдана членская книжка, она оплатила членский взнос за вступление в кооператив.

29 июля 2013 г. судебным приставом-исполнителем вынесено постановление об окончании исполнительного производства в отношении ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» в связи с отзывом исполнительного документа Шнейдер Н.А.

13 ноября 2013 г. Захарова М.Н. приняла по акту приёма-передачи квартиру [redacted] от ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ», после чего сделала ремонт и вселилась вместе с семьёй, заключила договоры на поставку коммунальных услуг. До настоящего времени дом в эксплуатацию не сдан.

27 ноября 2014 г. Захаровой М.Н. отказано в государственной регистрации договора долевого участия в строительстве жилого дома от 14 января 2013 г. № 176, в том числе по причине наличия государственной регистрации другого договора участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства.

26 июня 2015 г. Захарова М.Н. признана потерпевшей по уголовному делу, которое в настоящее время находится в производстве Автозаводского районного суда г. Тольятти.

Суд, установив, что Захарова М.Н. с 2013 года владеет и пользуется жилым помещением, содержит его, оплачивает коммунальные платежи, при этом строительство дома велось в соответствии с градостроительным законодательством и на основании всей необходимой разрешительной документации, пришёл к выводу о том, что признание права собственности на спорную квартиру за Захаровой М.Н. в объекте незавершённого строительства является надлежащим способом защиты её прав.

Признавая за Захаровой М.Н. право собственности на спорную квартиру, суд первой инстанции исходил из факта расторжения договора долевого участия от 21 февраля 2008 г., заключённого со Шнейдер Н.А., со дня направления последней в адрес ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» уведомления о расторжении, то есть с 29 декабря 2008 г., установленного при рассмотрении дела № 2-1445/09.

Суд указал, что, несмотря на наличие регистрации в ЕГРН права требования Шнейдер Н.А. на квартиру [redacted], с момента расторжения данного договора последняя утратила право требования на данную квартиру и ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» вправе был распорядиться квартирой, заключив договор с Захаровой М.Н. 14 января 2013 г. и передав квартиру по акту приёма-передачи.

Отказывая в удовлетворении требований о признании недействительными (ничтожными) договоров мены от 24 июня 2010 г. и уступки права требования от 31 августа 2011 г., суд первой инстанции указал на пропуск истцом срока исковой давности, о применении которой было заявлено ответчиком. В связи с отказом в удовлетворении данного требования суд также отказал в удовлетворении требования об аннулировании записей о регистрации данных договоров в ЕГРН.

Суд первой инстанции также не нашёл оснований для признания прав требования Шнейдер Н.А., ОАО НТБ, Ерошенко О.В. на квартиру [redacted] отсутствующими.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также не усматривает оснований для отмены вынесенных судебных постановлений.

Защита нарушенных прав осуществляется способами, установленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также иными способами, предусмотренными законом, которые должны быть адекватны характеру допущенного нарушения и соответствовать содержанию нарушенного права. При этом целью применения того или иного способа защиты гражданских прав является восстановление нарушенного субъективного права лица, обращающегося за судебной защитой.

Субъект права может выбрать один из способов защиты права или использовать одновременно несколько способов.

Однако если нормами права для конкретного правоотношения предусмотрен только определённый способ защиты, то сторона такого правоотношения вправе применять лишь этот способ.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Захаровой М.Н. о признании недействительными (ничтожными) договоров мены от 24 июня 2010 г. и уступки права требования от 31 августа 2011 г., суд первой инстанции пришёл к выводу о пропуске истицей срока исковой давности для обращения в суд.

Согласно пункту 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось

исполнение этой сделки.

Учитывая изложенное, а также то, что доказательств уважительности причин пропуска срока истцом не представлено, суд пришёл к правильному выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований в части признания недействительными (ничтожными) договоров мены от 24 июня 2010 г. и уступки права требования от 31 августа 2011 г.

В соответствии с пунктом 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно пункту 58 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» (далее – Постановление № 10/22) лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

В данном деле требование о признании права собственности на спорную квартиру было заявлено Захаровой М.Н. и правомерно удовлетворено судом в соответствии со статьёй 218 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьёй 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», поскольку ЖСК «ЖАСМИН-ДОМ» вправе был распорядиться квартирой, заключив договор с Захаровой М.Н. 14 января 2013 г. и передав квартиру по акту приёма-передачи.

В абзаце четвёртом пункта 52 Постановления № 10/22 разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путём 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 путём предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Указанный истцом способ защиты права является исключительным и используется в тех случаях, когда иные способы защиты права, предусмотренные статьёй 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, не могут привести к восстановлению нарушенных прав истца.

Отказывая Захаровой М.Н. в удовлетворении иска в части признания отсутствующими прав требования Шнейдер Н.А., ОАО НТБ и Ерошенко О.В. на спорную квартиру, суд указал на то, что истцом реализовано право на предъявление иска о признании права собственности, а иск о признании права отсутствующим мог быть удовлетворён судом при условии того, что истец является владеющим собственником недвижимости, право которого зарегистрировано в ЕГРН.

Поскольку право собственности Захаровой М.Н. на спорную квартиру зарегистрировано не было, в удовлетворении иска о признании отсутствующими прав требования Шнейдер Н.А., ОАО НТБ и Ерошенко О.В. было правомерно отказано.

Этот вывод суда также является правильным.

Довод кассационной жалобы о том, что принятое судом первой инстанции решение является неисполнимым ввиду наличия иной действующей записи о праве требования, не может быть принят во внимание ввиду следующего.

В соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основаниями для осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

При этом судебный акт является самостоятельным основанием как для государственной регистрации права на недвижимое имущество, так и для погашения государственным регистратором соответствующей записи.

Согласно части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

Как разъяснено в пункте 52 Постановления № 10/22, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путём предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения

записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решён вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

При наличии в реестре записи о праве какого-либо лица на недвижимое имущество судебный акт о признании аналогичного права на данное имущество за иным лицом имеет юридическую силу в отношении первого лица при условии его участия в деле в качестве ответчика. Если судебный акт принят в отношении иного лица, отказ государственного регистратора в государственной регистрации права на недвижимое имущество является законным.

Из материалов дела следует, что право требования в отношении квартиры в ЕГРН зарегистрировано за Ерошенко О.В.

Как следует из протокола допроса свидетеля Ерошенко О.В. в рамках уголовного дела, последний показал, что платежи по договору уступки права требования не вносил, подписал соглашение о расторжении ранее заключённого договора уступки права требования, на квартиру не претендует.

При рассмотрении настоящего дела Ерошенко О.В., являющийся одним из ответчиков, также указывал, что права на спорную квартиру не имеет, никаких платежей по спорному договору не производил.

При таких обстоятельствах ссылка заявителя на то, что после вынесения судебного решения 13 августа 2020 г. государственным регистратором вновь было отказано в регистрации права собственности истца, сама по себе не является основанием для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений, поскольку не препятствует истцу в защите нарушенных прав путём оспаривания действий государственного регистратора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Иные доводы кассационной жалобы также не могут быть признаны основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке, поскольку не свидетельствуют о существенном нарушении судами норм материального или процессуального права.

С учётом изложенного предусмотренных статьёй 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы Захаровой М.Н. и отмены вступивших в законную силу судебных постановлений не имеется.

Руководствуясь статьями 390^{14}–390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области от 4 июля 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 27 февраля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2020 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Захаровой М.Н. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи