ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 83-КГ20-7-К1

№ 2-77/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16 марта 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Марьина А.Н. и Киселева А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кисляковской Натальи Андреевны к обществу с ограниченной ответственностью «Посуда», Чучумаеву Игорю Евгеньевичу об истребовании имущества из чужого незаконного владения, признании права общей долевой собственности, устранении препятствий в пользовании имуществом

по кассационной жалобе Кисляковской Натальи Андреевны на решение Бежицкого районного суда г. Брянска от 19 июля 2019 г., дополнительное решение Бежицкого районного суда г. Брянска от 19 декабря 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 16 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Кисляковской Н.А. – Кулешовой Ю.Л., действующей по доверенности от 9 июня 2018 г. № 77 АВ 8249002, поддержавшей доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кисляковская Н.А. обратилась в суд с иском к ООО «Посуда», Чучумаеву И.Е. о признании права общей долевой собственности на следующие нежилые помещения: первый этаж – помещение № 1 (тамбур) 3,2 кв.м, помещение № 2 (лестница) 11,5 кв.м, второй этаж – помещение № 7 (лестница) 14,5 кв.м, помещение № 8 (коридор) 5,2 кв.м, помещение № 5 (подсобное) 23,9 кв.м, всего – общей площадью 58,3 кв.м, входящие в состав нежилого помещения № 14 общей площадью 273,7 кв.м с кадастровым номером [redacted], расположенное по адресу: [redacted]; об истребовании указанных нежилых помещений из незаконного владения ООО «Посуда» с возложением на последнее обязанностей передать по акту приёма-передачи ключи от входных дверей, установленных на первом этаже в помещении № 1 и на втором этаже в помещении № 7, в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу, освободить от вещей помещения № 5 и 8 на втором этаже в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу, привести нежилое помещение № 10 площадью 7,1 кв.м, входящее в состав нежилого помещения № 15, и нежилое помещение № 5 площадью 23,9 кв.м, входящее в состав нежилого помещения № 14, расположенные на втором этаже, в первоначальное состояние, соответствующее нежилым помещениям № 11 (коридор) площадью 6,8 кв.м и № 12 (подсобное) площадью 23,9 кв.м, демонтировав кирпичную стену, возведенную между нежилыми помещениями № 10 и 5, привести нежилое помещение № 2 (холл) площадью 14,9 кв.м, входящее в состав нежилого помещения № 15, и нежилое помещение № 2 (холл) площадью 15,2 кв.м, входящее в состав нежилого помещения № 14, расположенные на втором этаже, в первоначальное состояние, соответствующее нежилому помещению № 3 (холл) 30,4 кв.м, демонтировав стену, возведенную между помещениями № 2, входящими в состав нежилых помещений № 14 и 15.

Решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 19 июля 2019 г., дополнительным решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 19 декабря 2019 г., оставленными без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 16 июня 2020 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 г., в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе Кисляковской Н.А. ставится вопрос об отмене названных выше судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 1 февраля 2021 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, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 августа 2010 г. по делу № 2-1656/2010 за Кисляковской Г.Г. на основании договора долевого участия в строительстве торговых помещений от 8 июня 2006 г., договора о перемене лиц в обязательстве от 7 августа 2007 г., и соглашения о распределении торговых помещений в 10-этажном жилом доме между Чучумаевым И.Е. и Кисляковской Г.Г., признано право собственности на 22445/771490 доли в объекте незавершенного строительства, расположенном по адресу: [redacted], инвентарный номер [redacted], общей площадью застройки 1 752,4 кв.м, степенью готовности 90%, что составляет 224,45 кв.м площади нежилых помещений на втором этаже в позициях: ½ 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 в соответствии с экспликацией к поэтажному плану нежилых помещений указанного объекта незавершенного строительства.

В настоящее время согласно свидетельству о государственной регистрации права собственником 22445/771490 доли в объекте незавершенного строительства является Кисляковская Н.А. на основании договора дарения от 23 сентября 2014 г.

Решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 16 августа 2010 г. по делу № [redacted] за Чучумаевым И.Е. признано право собственности на 21445/771490 доли в объекте незавершенного строительства, расположенном по адресу: [redacted], д. 6, инвентарный номер [redacted], общей площадью застройки 1 752,4 кв.м, степенью готовности

90%, что составляет 214,45 кв.м площади нежилых помещений на втором этаже с экспликацией к поэтажному плану нежилых помещений указанного объекта незавершенного строительства в позициях: 31 – 16,1 кв.м, 32 – 1,7 кв.м, 33 – 2 кв.м, 34 – 1,7 кв.м, 35 – 16,6 кв.м, 36 – 76,4 кв.м, 37 – 35 кв.м, ½ 38 – 15, 35 кв.м, 39 – 10 кв.м, 51 – 15,1 кв.м, 54 – 24,5 кв.м.

По решению Бежицкого районного суда г. Брянска от 12 марта 2015 г. по делу № 2-1002/15 Управление по строительству и развитию территории города Брянска обязано выдать разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома (поз. 3-Б, 3-В) со встроено-пристроенными магазинами, водопроводной насосной станцией и трансформаторной подстанцией.

Решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 3 декабря 2015 г. по делу № на основании технического паспорта ГУП «Брянскоблтехинвентаризация» от 30 октября 2014 г. и технического плана от 27 октября 2014 г., договора долевого участия в строительстве, свидетельства о праве собственности на доли в праве признано право собственности Чучумаева И.Е. на нежилое помещение № 14 общей площадью 273,7 кв.м, расположенное по адресу:

Суд также прекратил право общей долевой собственности в объекте незавершенного строительства – жилой дом переменной этажности со встроено-пристроенными помещениями общего назначения (1-я очередь строительства), назначение: нежилое, общая площадь застройки 1 752,4 кв.м, степень готовности 90%, инвентарный номер , лит. А, адрес объекта:

На основании указанного решения от 3 декабря 2015 г. Чучумаев И.Е. зарегистрировал право собственности на нежилое помещение № 14, которое по договору купли-продажи от 4 июля 2016 г. продал ООО «Посуда».

Полагая, что право собственности Чучумаева И.Е. зарегистрировано в том числе на общее имущество здания и ответчик владеет им незаконно, Кисляковская Н.А. обратилась в суд с иском по настоящему делу.

Согласно заключению судебно-технической экспертизы, проведенной ООО «Региональная служба судебных экспертиз», при условии, что электрощиток с автоматическими выключателями, расположенный в комнате № 5 (подсобное помещение общей площадью 23,9 кв.м), предназначен для обслуживания более одного помещения на этаже (в здании), по состоянию на момент экспертного осмотра (15 апреля 2019 г.) часть нежилого помещения № 14 в составе 1 этаж: № 1 – тамбур 3,2 кв.м, № 2 – лестница 11,5 кв.м, 2 этаж: № 5 – подсобное 23,9 кв.м, № 7 – лестница 14,5 кв.м, № 8 – коридор 5,2 кв.м, будет относиться в общему имуществу.

По состоянию на 7 июля 2010 г. (данные технической инвентаризации, приближенные к моменту возникновения права собственности на объект долевого строительства) и 17 июля 2015 г. (данные технической инвентаризации, приближенные к дате ввода дома в эксплуатацию) помещения первого этажа – помещение № 1 (тамбур) 3,2 кв.м, помещение № 2 (лестница) 11,5 кв.м, помещения второго этажа – помещение № 7 (лестница) 14,5 кв.м, помещение № 8 (коридор) 5,2 кв.м, помещение № 5 (подсобное) 23,9 кв.м, входящие в состав помещения № 14, предназначены для обслуживания более чем одного помещения в здании, не относятся к категории самостоятельных, являются вспомогательными, имеют признаки общего имущества.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции указал на то, что истец не представил доказательств нахождения имущества в незаконном владении ответчиков, нарушения его прав со стороны ответчиков, чинения препятствий в пользовании имуществом. Суд первой инстанции пришел к выводу, что спорные нежилые помещения не являются общим имуществом собственников многоквартирного дома, не предназначены для обслуживания нужд собственников помещений в многоквартирном доме, имеют самостоятельное назначение и являются обособленными.

Оставляя решение суда первой инстанции без изменения, суд апелляционной инстанции исходил из того, что спорные помещения представляют собой места общего пользования и не могут находиться в собственности одного лица в многоквартирном доме (МКД), однако, поскольку Кисляковская Н.А. не является собственником помещения в МКД, а только собственником доли в праве на объект незавершенного строительства, который уже достроен, снят с государственного кадастрового учета и на который осуществлена государственная регистрация прекращения прав, ее исковые требования, обоснованные правом собственника объекта недвижимости (помещения) на общее имущество здания, удовлетворению не подлежат.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанции.

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

В соответствии с частью 1 статьи 1 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» (нормы

закона приведены в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений, далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) данный федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее – участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно части 5 статьи 16 Федерального закона № 214-ФЗ у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 августа 2010 г. за Кисляковской Г.Г. на основании договора долевого участия в строительстве торговых помещений от 8 июня 2006 г., договора о перемене лиц в обязательстве от 7 августа 2007 г., соглашения о распределении торговых помещений в 10-этажном жилом доме между Чучумаевым И.Е. и Кисляковской Г.Г., признано право собственности на 22445/771490 доли в объекте незавершенного строительства, расположенном по адресу: [redacted], что составляет площадь 224,45 кв.м нежилых помещений на втором этаже в позициях: ½ 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, в соответствии с экспликацией к поэтажному плану нежилых помещений указанного объекта незавершенного строительства.

Таким образом, Кисляковская Н.А. как правопреемник Кисляковской Г.Г., являясь собственником доли в праве собственности на объект незавершенного строительства, одновременно является собственником доли в праве собственности на общее имущество такого объекта, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

Согласно пункту 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество может находиться в общей собственности с определением

доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В силу положений статьи 247 названного кодекса владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом (пункт 1).

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (пункт 2).

27 июля 2010 г. Кисляковская Г.Г. и Чучумаев И.Е. распределили между собой торговые помещения путем заключения соглашения о распределении торговых помещений в 10-этажном жилом доме по строительному адресу: [redacted], определив какие помещения приходятся на их доли в праве на объект долевого строительства.

Указанное соглашение принято во внимание Бежицким районным судом г. Брянска при признании прав собственности Кисляковской Г.Г. и Чучумаева И.Е. на доли в праве собственности на объект незавершенного строительства.

Таким образом, Кисляковская Н.А. как участник общей долевой собственности на объект незавершенного строительства вправе оспаривать изменение размера доли в праве общей собственности на общее имущество и в том случае, когда объект незавершенного строительства достроен и один из участников долевой собственности зарегистрировал за собой право собственности на свои помещения, включив в него помещения общего пользования.

Признание права собственности Чучумаева И.Е., в том числе на общее имущество здания, решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 3 декабря 2015 г. не является безусловным основанием для отказа в удовлетворении иска Кисляковской Н.А.

В пункте 4 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) разъяснено, что по

смыслу частей 2, 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или частей 2, 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для лиц, не участвовавших в деле. Такие лица могут обратиться в суд с самостоятельным иском о праве на это имущество. В то же время при рассмотрении названного иска суд учитывает обстоятельства ранее рассмотренного дела о праве на спорное имущество, независимо от того, установлены ли они судебным актом суда общей юрисдикции или арбитражного суда. Если суд придет к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее рассмотренному делу, он должен указать соответствующие мотивы.

Регистрация права собственности на основании судебного акта не является препятствием для оспаривания зарегистрированного права другими лицами, считающими себя собственниками этого имущества (абзац третий пункта 21 постановления № 10/22).

Согласно правовой позиции, изложенной в абзаце втором пункта 52 постановления № 10/22, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен 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.

Судом апелляционной инстанции данные разъяснения Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не учтены.

Отклоняя довод Кисляковской Н.А. о том, что решение Бежицкого районного суда г. Брянска от 3 декабря 2015 г. не является преюдициальным для рассмотрения настоящего дела, суд апелляционной инстанции указал, что названное решение суда является правоустанавливающим документом и исполнено. При этом основания признания права собственности ответчика на спорные помещения в ранее рассмотренном деле не исследуются и не оцениваются в настоящем деле.

Между тем Кисляковская Н.А. не являлась участником гражданского дела о признании права собственности Чучумаева И.Е. на нежилое помещение, в состав которого, по ее мнению, вошло общее имущество здания, в связи с чем обстоятельства, установленные в ходе рассмотрения данного дела, не носят

преюдициального характера и подлежали исследованию и оценке при разрешении настоящего гражданского дела.

Суд кассационной инстанции ошибки суда апелляционной инстанции не исправил.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6^1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), находит, что допущенные по делу нарушения норм материального права являются существенными, непреодолимыми, и приходит к выводу об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 16 июня 2020 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 16 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи