



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ15-152

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 февраля 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,  
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Гуториной Т. А., Рязанова А. Н., Санчес Томас А. Н. к Бондаренко И. С., закрытому акционерному обществу «Константа-Б» о признании недействительным зарегистрированного права собственности на нежилые помещения, признании права долевой собственности на нежилые помещения, истребовании имущества из чужого незаконного владения, признании недействительными договоров купли-продажи, признании недействительной ипотеки в отношении нежилых помещений

по кассационной жалобе представителя Бондаренко Игоря Сергеевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 июля 2013 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Бондаренко И.С. и его представителей Ключаревой М.А. и Потапова А.В., просивших жалобу удовлетворить, Рязанова А.Н. и его представителя Хасанова М.И., представителей ТСЖ «Плющиха» Шабаса В.И. и Снесаря Д.Н., просивших жалобу отклонить,

**установила:**

27 января 2011 г., 15 и 29 декабря 2011 г., 27 февраля 2013 г. Гуторина Т.А., Рязанов А.Н., Санчес Томас А.Н. обратились в суд с исками к Бондаренко И.С. и ЗАО «Константа-Б», в которых просили с учетом внесенных изменений и уточнений признать право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: [REDACTED], на [REDACTED] нежилых помещения; признать за каждым из истцов право на 0,013 доли в праве общей собственности на спорные нежилые помещения; истребовать из незаконного владения ответчика Бондаренко И.С. 43 нежилых помещения; истребовать из незаконного владения ЗАО «Константа-Б» 4 нежилых помещения; признать недействительным зарегистрированное право Бондаренко И.С. на 39 нежилых помещения; признать недействительным зарегистрированное право ЗАО «Константа-Б» на 4 нежилых помещения; признать недействительным в силу ничтожности 4 договора купли-продажи нежилых помещений, заключенные между Бондаренко И.С. и ЗАО «Константа-Б»; признать недействительной ипотеку в силу закона на 2 нежилых помещения.

Все иски на основании определений Хамовнического районного суда г. Москвы от 2 июля 2012 г. и от 12 марта 2013 г. объединены в одно производство.

Представители ответчиков Бондаренко И.С. и ЗАО «Константа-Б» исковые требования не признали, полагая, что право собственности Бондаренко И.С. на спорные нежилые помещения возникло правомерно, что позволило ему осуществить отчуждение четырех из них.

Кроме того, ответчики просили применить исковую давность.

Решением Хамовнического районного суда г. Москвы от 15 апреля 2013 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 июля 2013 г. (в редакции апелляционного определения от 28 августа 2013 г.) решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение о частичном удовлетворении исковых требований.

В кассационной жалобе представитель Бондаренко И.С. просит отменить апелляционное определение от 30 июля 2013 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 января 2014 г. отказано в передаче кассационной жалобы представителя Бондаренко И.С. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 18 января 2016 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 января 2014 г. и кассационная жалоба представителя Бондаренко И.С. передана с делом 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.

Такие нарушения были допущены при вынесении судом апелляционной инстанции определения от 30 июля 2013 г.

В соответствии со статьей 8 Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», действовавшего на момент заключения Бондаренко И.С. и ЗАО «Константа» договора инвестирования, общим имуществом кондоминиума (единого комплекса недвижимого имущества) являлись предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы; лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры, крыши, технические этажи и подвалы; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения; прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и для его использования (часть 1).

Общее имущество кондоминиума находилось в общей долевой собственности домовладельцев и не подлежало отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения кондоминиума (часть 2 статьи 8).

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в редакции, действующей на момент регистрации права собственности Бондаренко С.И. на спорные помещения в 2006 и 2010 годах, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных названным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В силу статей 289 и 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома, к которому относятся общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно положениям указанных правовых норм граждане, приобретая право собственности на квартиры в многоквартирном доме, в силу закона становятся собственниками общего имущества этого дома в долях, пропорциональных общей площади принадлежащих им на праве собственности жилых помещений.

Следовательно, право собственности на общее имущество в многоквартирном доме не может быть признано за одним лицом, поскольку тем самым будут нарушены перечисленные выше права собственников жилых помещений в этом доме.

В связи с этим условие договора инвестирования строительства многоквартирного дома о передаче в собственность лицу (инвестору) права собственности на нежилые помещения многоквартирного дома, являющиеся общим имуществом, не соответствует требованиям закона и влечет

нарушение прав собственников расположенных в нем жилых помещений.

Исходя из вышеприведенных правовых норм и существа настоящего спора, суду апелляционной инстанции следовало установить, являются ли спорные помещения общим имуществом дома применительно к положениям статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Истцы оспаривают зарегистрированное право ответчиков на спорные помещения, ссылаясь на то, что они в силу закона относятся к общему имуществу дома.

По этому же основанию истцы оспаривают действительность сделок купли-продажи четырех помещений из сорока трех, заключенных между Бондаренко И.С. и ЗАО «Константа-Б», а также наличие обременения права в отношении двух помещений: нежилого помещения площадью ■ кв.м., подземный этаж, помещение I, комната № ■ кадастровый номер ■; нежилого помещения площадью ■ кв.м., подземный этаж, помещение I, комната № ■, кадастровый номер ■

Для защиты своих прав истцы заявили требования о признании права долевой собственности на спорное имущество как на общее имущество дома, об истребовании этого имущества из владения ответчиков, об оспаривании сделок купли-продажи, о признании обременения отсутствующим.

Суд апелляционной инстанции признал 36 спорных помещений общим имуществом дома и прекратил право собственности на них Бондаренко И.С. и ЗАО «Константа-Б», признав на них право собственности за Гуториной Т.А., Рязановым А.Н., Санчес Томас А.Н.

Однако апелляционное определение в этой части постановлено с существенным нарушением норм процессуального права.

В нарушение части 4 статьи 198 и пункта 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда не указала, почему каждое из этих помещений следует отнести к общему имуществу дома.

В то же время согласно частям 1, 3, 4 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования

выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

В апелляционном определении должны быть указаны мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылка на законы, которыми суд руководствовался (часть 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Частью 1 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела. Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов.

Частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

Как следует из материалов дела, в целях установления функционального назначения спорного имущества и иных юридически значимых обстоятельств, требующих специальных знаний, на основании определения Хамовнического районного суда г. Москвы по делу назначена и проведена судебная строительно-техническая экспертиза в отношении 13 из 43 спорных нежилых помещений.

Между тем из обжалуемого судебного постановления усматривается, что при разрешении спора суд апелляционной инстанции не дал оценку проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизе по правилам статьи 67 этого же кодекса, а также не указал, по каким основаниям признал остальные спорные помещения общим имуществом дома.

Кроме того, судебная коллегия признала право общей долевой собственности на 36 помещений только за Гуториной Т.А., Рязановым А.Н., Санчес Томас А.Н., что противоречит положениям статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что общее имущество дома в силу закона принадлежит всем его собственникам.

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 Московского городского суда от 30 июля 2013 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи