

ей заем в целях приобретения указанной однокомнатной квартиры. 21 марта 2006 г. между ООО «Тюмень-Лукойл-Строй» и Кокориной Г.М. заключен договор на долевое строительство кирпичного, десятиэтажного жилого дома по улице [REDACTED] (микрорайон [REDACTED]) № [REDACTED] по ГП в г. [REDACTED]. Обязательства по договору истица выполнила в полном объеме. В настоящее время ООО «Тюмень-Лукойл-Строй» признано банкротом и ликвидировано, незавершенный строительством жилой дом передан ЖСК «Согласие», осуществляющего строительство указанного дома.

Ответчики в судебном заседании исковые требования не признали, просили отказать в их удовлетворении.

Решением Ленинского районного суда г. Тюмени от 10 марта 2016 г. в удовлетворении исковых требований Кокориной Г.М. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 8 июня 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Представителем Кокориной Г.М. – Петровой Л.Г. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 8 июня 2016 г.

В связи с поданной 30 августа 2016 г. кассационной жалобой на указанное судебное постановление и сомнениями в его законности судьей Верховного Суда Российской Федерации Горшковым В.В. 11 октября 2016 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационной жалобы и определением этого же судьи от 20 декабря 2016 г. кассационная жалоба представителя Кокориной Г.М. – Петровой Л.Г. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом, для удовлетворения кассационной жалобы и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 8 июня 2016 г.

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 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела существенное

нарушение норм материального и процессуального права допущено судом апелляционной инстанции.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении заявленных Кокориной Г.М. требований, суд первой инстанции исходил из того, что истцом не представлено доказательств полного исполнения обязательств по финансированию объекта строительства, при этом Кокорина Г.М. не состоит в членах ЖСК «Согласие», не являющегося правопреемником ООО «Тюмень-Лукойл-Строй», в связи с чем оснований для признания за истцом права собственности на однокомнатную квартиру общей площадью [REDACTED] кв.м., расположенную на 8-ом этаже 1-го подъезда в незавершенном строительстве объекте - жилом доме ГП 2-3 (блок секция 1) по адресу: [REDACTED], [REDACTED], объездная дорога - район МЖК, участок [REDACTED], не имеется.

С данным выводом не согласился суд апелляционной инстанции и отменяя решение суда первой инстанции с вынесением нового решения об отказе в иске, указал, что суд первой инстанции без установленных законом оснований вышел за пределы заявленных требований и вынес решение по требованию которое исковое заявление не содержало, что в силу части 3 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены решения суда.

В соответствии с частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 этого Кодекса.

Решение суда должно быть законным и обоснованным (статья 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны его выводы об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд (часть 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункты 2, 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. 23 «О судебном решении»).

Указанные требования процессуального закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции выполнены не были.

При рассмотрении апелляционной жалобы Кокориной Г.М. суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что суд первой инстанции без установленных законом оснований вышел за пределы заявленных требований рассмотрев и удовлетворив требование Кокориной Г.М. о признании права собственности на квартиру.

Между тем, из резолютивной части решения суда первой инстанции видно, что судом в удовлетворении требования Кокориной Г.М. о признании права собственности на квартиру отказано.

Судебная коллегия Тюменского областного суда также указала, что требование истца о признании права собственности на долю в незавершенном строительстве жилого дома не подлежит удовлетворению, поскольку не было заявлено Кокориной Г.М. в суде первой инстанции.

Таким образом, выводы суда апелляционной инстанции являются взаимоисключающими, поскольку Кокориной Г.М. в исковом заявлении было указано требование о признании права собственности на долю в виде однокомнатной квартиры в незавершенном строительстве объекте - жилом доме, которое, по мнению судебной коллегии, не было рассмотрено судом первой инстанции, рассмотревшим требование о признании права собственности на квартиру.

Кроме того, в нарушение требований части 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции не рассмотрел доводы апелляционной жалобы истца в полном объеме.

Согласно пункту 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно пункту 1 статьи 4, пункту 1 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блока-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

В соответствии со статьей 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Согласно статье 384 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Согласно положениям статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Из указанных выше положений норм действующего законодательства следует, что возникновение права собственности истца, как участника долевого строительства, на жилое помещение в строящемся доме связано с выполнением участниками долевого строительства возложенных на них договором обязательств.

Вступившим в законную силу решением Ленинского районного суда г. Тюмени от 21 февраля 2013 г. установлено, что оплата объекта долевого строительства по договору от 21 марта 2006 г. произведена в полном объеме.

Согласно пункту 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Судом установлено, что застройщиком в предусмотренный договором срок жилое помещение участнику долевого строительства не передано по причине того, что строительство жилого дома в целом не завершено, дом в эксплуатацию не сдан, ООО «Тюмень-Лукойл-Сервис», осуществляющее строительство указанного выше жилого дома, ликвидировано.

Объект незавершенного строительства передан ответчику ЖСК «Согласие» для завершения строительства.

На момент передачи объекта незавершенного строительства ЖСК «Согласие» для завершения строительства, спорный жилой дом был частично выстроен, т.е. выполненные работы по строительству жилого дома в виде права на объект незавершенного строительства переданы ответчику ЖСК «Согласие».

Часть 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно пункту 30 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», в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу.

Из смысла указанных норм в совокупности с положениями части 2 статьи 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним", следует вывод о том, что действующее законодательство не предусматривает запрета на получение и нахождение в собственности граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей объектов незавершенного строительства.

Нормами Закона об участии в долевом строительстве, действие которого распространяется на правоотношения сторон в рассматриваемом споре, урегулирован, в числе прочего, правовой механизм защиты прав участников долевого строительства при неисполнении договорных обязательств застройщиком. Признание за участником долевого строительства права собственности на возводимый не завершённый строительством объект (либо долю в нем) на стадии до момента ввода в эксплуатацию - в качестве одной из мер реализации такого механизма правовой защиты данным Законом прямо не предусмотрено.

Между тем, в соответствии с частью 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, при этом пределы осуществления гражданских прав определены в статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, а способы защиты - в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой в качестве одного из способов судебной защиты нарушенного права закреплено признание права.

По смыслу статей 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации в их совокупности, прерогатива в определении способа защиты нарушенного права принадлежит исключительно лицу, обратившемуся в суд за такой защитой, то есть истцу.

Закон об участии в долевом строительстве также не содержит запрета на признание права собственности на не завершённый строительством объект (либо долю в нем).

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и иное вновь созданное недвижимое, имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно пункту 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 59 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», если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Признание права является одним из способов защиты права. При этом лицо, считающее себя собственником спорного имущества, должно доказать законность оснований возникновения права собственности на недвижимость (статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации).

На объект незавершенного строительства может быть признано право собственности по решению суда.

Тот факт, что строительство спорного жилого дома на момент рассмотрения дела судом не завершено, не может нарушать право истца на защиту своих гражданских прав путем признания права собственности на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства, поскольку, исходя из положений статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, участник долевого строительства, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору путем внесения платы за квартиру в полном объеме, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны инвестора, а при неисполнении обязательства другой стороной - требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании права на долю в общей долевой собственности в не завершенном строительстве объекте в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

При этом не имеет правового значения при разрешении данного спора то обстоятельство, что в настоящее время застройщик ликвидирован, а ЖСК «Согласие», осуществляющее в настоящее время завершение строительства спорного объекта, не является стороной заключенного с истцом договора, а истец не является членом ЖСК, поскольку данные обстоятельства не влияют на права истца, исполнившего в полном объеме свои обязательства по договору долевого участия в строительстве.

При изложенных выше обстоятельствах смена застройщика в период длительного строительства дома не свидетельствует о прекращении ранее возникших обязательств по передаче спорного жилого помещения истцу, а также не свидетельствует о возникновении данных правоотношений между сторонами вновь.

При таких обстоятельствах суду следовало дать оценку обстоятельствам наличия либо отсутствия правопретязаний третьих лиц в отношении указанного истцом объекта строительства, а также нарушения прав членов ЖСК «Согласие» в случае удовлетворения требований Кокориной Г.М., что судом

первой инстанции не выполнено, и судом апелляционной инстанции оставлено без внимания.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного Кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции»).

Принимая во внимание, что поименованные выше требования закона и указания Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были, а также необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 8 июня 2016 г. подлежащим отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

На основании изложенного, 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 Тюменского областного суда от 8 июня 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи