ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 83-КГ20-6-К1
№ 2-1480/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 9 марта 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Кисляковской Натальи Андреевны к Неживцу Николаю Васильевичу, Осудину Виктору Ивановичу, Осудиной Татьяне Семеновне, Чучумаеву Игорю Евгеньевичу, обществу с ограниченной ответственностью «Посуда» о признании права общей долевой собственности на нежилое помещение, истребовании нежилого помещения из чужого незаконного владения и возложении обязанности передать по акту приёма-передачи ключи от входной двери нежилого помещения по кассационной жалобе Кисляковской Натальи Андреевны на решение Бежицкого районного суда г. Брянска от 20 декабря 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 17 марта 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22 июля 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Кисляковской Н.А. – Кулешову Ю.Л., поддержавшую доводы кассационной жалобы, а также Чучумаева И.Е., Неживца Н.В. и его представителей Минакова В.С. и Минакову Ю.В., возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кисляковская Н.А. обратилась в суд с иском к Неживцу Н.В., Осудину В.И., Осудиной Т.С., Чучумаеву И.Е. и ООО «Посуда» о признании права общей долевой собственности на нежилое помещение № 11 с кадастровым номером [redacted], расположенное по адресу: [redacted], об истребовании нежилого помещения из чужого незаконного владения и возложении обязанности передать по акту приёма-передачи ключи от входной двери, установленной в нежилом помещении № 11, в течение тридцати дней со дня вступления в законную силу решения суда.

Решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 20 декабря 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 17 марта 2020 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22 июня 2020 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителя поставлен вопрос об отмене состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 25 января 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, изложенные в кассационной жалобе, и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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.

Такие нарушения допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 августа 2010 г. по делу № [redacted] за Кисляковской Г.Г. признано право собственности на 22445/771490 долей в объекте незавершённого 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: 1/2 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 в соответствии с экспликацией к поэтажному плану нежилых помещений указанного объекта незавершённого строительства (т. 1, л.д. 21–22).

В настоящее время согласно сведениям ЕГРН собственником 22445/771490 долей в указанном объекте недвижимости является Кисляковская Н.А. (т. 1, л.д. 17–20).

Из пояснений сторон в судебном заседании, а также материалов инвентарного дела (технического паспорта) жилого дома переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общего назначения, расположенного по указанному выше адресу, следует, что в фактическом пользовании Кисляковской Н.А. находятся нежилые помещения, расположенные на втором этаже нежилой части дома (торговые площади) (т.1, л.д. 34; т. 3, л.д. 102).

Вступившим в законную силу решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 апреля 2016 г. по делу № [redacted] удовлетворены исковые требования Неживца Н.В., Осудина В.И., Осудиной Т.С. и Чучумаева И.Е. к Брянской городской администрации и ООО «Люкс-Инвест» о признании за ними права общей долевой собственности на нежилое помещение № 11, расположенное по адресу: [redacted] (т. 1, л.д. 23–24, 161–162).

Согласно актуальным записям ЕГРН о государственной регистрации общей долевой собственности на нежилое помещение № 11 общей площадью 30,7 кв.м на 1 этаже с кадастровым номером [redacted], расположенное по указанному выше адресу, ООО «Посуда» принадлежит 42/100 доли, Осудину В.И. – 30/200 долей, Неживцу Н.В. – 28/100 долей, Осудиной Т.С. – 30/200 долей (т. 1, л.д. 25, 104–105).

Из материалов инвентарного дела (технического паспорта) жилого дома переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общего назначения, расположенного по адресу: [redacted], следует, что нежилое помещение № 11 общей площадью 30,7 кв.м с кадастровым номером [redacted] представляет собой входной тамбур (холл) (т. 3, л.д. 100–101).

Указанным выше решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 апреля 2016 г. установлено, что нежилое помещение № 11 – холл площадью 30,7 кв.м – является местом общего пользования только для нежилых помещений № 12, 13, 14, изолировано от жилых помещений дома и общего имущества к ним.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции сослался на то, что решение Бежицкого районного суда от 4 апреля 2016 г. в силу статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является

обязательным при разрешении настоящего спора, в частности, выводы о том, что спорное нежилое помещение не относится к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, являются преюдициальными для настоящего дела.

Оставляя решение суда без изменения, суд апелляционной инстанции указал, что право собственности ответчиков на спорное помещение признано решением суда, зарегистрировано в установленном законом порядке и истцом не оспорено.

Суд кассационной инстанции указал, что доводы Кисляковской Н.А. о непреюдициальности решения Бежицкого районного суда от 4 апреля 2016 г. не имеют значения, поскольку судом установлено, что спорное помещение не является общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

Согласно статье 289 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.

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 (пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, перечисленное в данной норме.

К общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В силу пункта 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации приведённые положения закона распространяются и на собственников нежилых помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном жилом доме в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

При переходе права собственности на помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество здания независимо от того, имеется ли в договоре об отчуждении помещения указание на это.

Обращаясь в суд с иском, Кисляковская Н.А. указывала на то, что спорное нежилое помещение (холл) не является самостоятельным и имеет вспомогательное значение по отношению к основным помещениям дома.

Кисляковская Н.А. указывала на то, что проход к принадлежащему ей помещению возможен лишь через спорный холл, расположенный на первом этаже.

Не соглашаясь с доводами истца, суд первой инстанции указал, что решение Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 апреля 2016 г. в части факта неотнесения спорного нежилого помещения к общему имуществу многоквартирного дома имеет преюдициальное значение при рассмотрении настоящего дела.

Сделав такой вывод, суд первой инстанции какие-либо иные обстоятельства фактически не исследовал, вывод о самостоятельном назначении этого помещения сделан по существу без исследования и оценки доказательств.

Между тем 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 Пленума № 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 придёт к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее рассмотренному делу, он должен указать соответствующие мотивы.

Из установленных судом обстоятельств следует, что Кисляковская Н.А. либо её правопредшественник не принимали участия в деле, по результатам которого постановлено решение Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 апреля 2016 г.

Проверяя доводы апелляционной жалобы Кисляковской Н.А., направленные на оспаривание указанного выше вывода суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Брянского областного суда указала на то, что в данном случае обязательным для истца является само решение Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 апреля 2016 г. о признании за ответчиками права собственности на спорное имущество и государственная регистрация этого права, а не обстоятельства, установленные судебным решением.

Между тем в абзаце третьем пункта 21 постановления Пленума № 10/22 разъяснено, что регистрация права собственности на основании судебного акта не является препятствием для оспаривания зарегистрированного права другими лицами, считающими себя собственниками этого имущества.

В абзаце втором пункта 52 этого же постановления разъяснено, что 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.

С учётом изложенного выводы судов первой и апелляционной инстанций, основанные фактически лишь на наличии решения Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 апреля 2016 г. и государственной регистрации права ответчиков на основании этого решения, противоречат разъяснениям, содержащимся в названном выше постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Нельзя согласиться и с выводами кассационного суда общей юрисдикции о том, что судами установлен факт непринадлежности спорного помещения к общему имуществу дома, поскольку, как указано выше, в силу ошибочного понимания значения решения Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 апреля 2016 г. и государственной регистрации права на спорное имущество какие-либо иные обстоятельства дела судами первой и апелляционной инстанций фактически не исследовались.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные при рассмотрении настоящего дела нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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 учётом 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 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Названные выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были. Не были устранены указанные нарушения закона и судом кассационной инстанции.

Исходя из изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6^1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 17 марта 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22 июля 2020 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 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 17 марта 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22 июля 2020 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

