



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ22-141-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 апреля 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Киселёва А.П.,
Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Адаменко Бориса Алексеевича, Серебряковой Светланы Ивановны, Молибоги Елены Юрьевны, Сарычевой Виталины Владимировны, Иванникова Сергея Анатольевича, Акуленка Олега Николаевича, Шубиной Светланы Анатольевны, Жибы Юлии Владимировны, Шелест Надежды Викторовны, Башуновой Ирины Николаевны, Корепина Евгения Владимировича, Лобанова Владимира Владимировича, Евдокимовой Людмилы Ивановны к Васютченко Наталье Валентиновне о признании права собственности отсутствующим, об истребовании имущества из чужого незаконного владения

по кассационной жалобе Серебряковой Светланы Ивановны, Молибоги Елены Юрьевны, Сарычевой Виталины Владимировны, Иванникова Сергея Анатольевича, Акуленка Олега Николаевича, Шубиной Светланы Анатольевны, Шелест Надежды Викторовны, Башуновой Ирины Николаевны, Корепина Евгения Владимировича, Евдокимовой Людмилы Ивановны на решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 16 июня 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 октября 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав Евдокимову Л.И., Акуленка О.Н. и

Адаменко Б.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

истцы обратились в суд с иском к Васютченко Н.В. о признании отсутствующим права собственности на нежилые помещения, расположенные на техническом этаже многоквартирного жилого дома [REDACTED] в [REDACTED], об истребовании имущества из чужого незаконного владения в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного жилого дома.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что ответчиком была осуществлена самовольная реконструкция принадлежащих ей нежилых помещений, расположенных на 17-м техническом (нежилом) этаже в многоквартирном жилом доме [REDACTED], в результате чего нарушена система вентиляции многоквартирного дома. Многоквартирный жилой дом является шестнадцатиэтажным, семнадцатый этаж являлся техническим с расположенными на нём коммуникациями. Расположенные на техническом этаже в спорных помещениях коммуникации предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме, в связи с чем, по мнению истцов, в отношении данного имущества возникает режим общей долевой собственности владельцев помещений в многоквартирном доме.

Решением Центрального районного суда г. Сочи от 16 июня 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда 28 октября 2021 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2022 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителя просят отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 13 марта 2023 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, возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что истцам на праве собственности принадлежат жилые помещения в многоквартирном жилом доме по адресу: [REDACTED].

Ответчику Васютченко Н.В. на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 27 июня 2014 г. принадлежат на праве собственности нежилые помещения по адресу: [REDACTED], расположенные на техническом этаже: нежилые помещения общей площадью 105,92 кв.м, номера на поэтажном плане 16–19, 21, нежилые помещения общей площадью 94,37 кв.м, номера на поэтажном плане 25–28, нежилые помещения общей площадью 93,57 кв.м, номера на поэтажном плане 3–7.

Указанные нежилые помещения на основании договора ипотеки от 26 апреля 2014 г. находятся в залоге у ОАО «Сбербанк России».

Управление многоквартирным домом осуществляется ТСЖ «Фрегат».

Согласно пункту 2.2 инвестиционного договора от 5 июня 2009 г. № 05-06/09 ООО «Строй Инвест-Сочи» приняло на себя обязательство реализовать весь комплекс организационно-технических мероприятий по строительству объекта и передать в собственность инвестора Коновалова А.А. нежилые помещения в инвестиционном объекте общей площадью 93,57 кв.м, расположенные на техническом этаже (номера помещений 3–7).

Право собственности Коновалова А.А. на указанные помещения зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю г. Сочи 20 февраля 2010 г.

Коновалов А.А. продал вышеуказанные помещения Пономареву В.А., что подтверждается договором купли-продажи, у которого в дальнейшем на основании договора купли-продажи от 27 июня 2014 г. данные помещения были приобретены Васютченко Н.В.

Пунктом 2.2 инвестиционного договора от 5 июня 2009 г. № 05-06/09 предусмотрено, что ООО «Строй Инвест-Сочи» приняло на себя обязательство реализовать весь комплекс организационно-технических мероприятий по строительству объекта и передать в собственность инвестора Александровой Ю.А. нежилые помещения в инвестиционном объекте общей площадью 94,37 кв.м, расположенные на техническом этаже (номера помещений 25–28).

Право собственности Александровой Ю.А. зарегистрировано в установленном законом порядке.

В соответствии с договором купли-продажи от 16 апреля 2010 г. Александрова Ю.А. продала вышеуказанные помещения Пономареву В.А., у которого в дальнейшем на основании договора купли-продажи от 27 июня 2014 г. данные помещения были приобретены Васютченко Н.В.

Согласно положениям инвестиционного договора от 29 апреля 2009 г. № 29-04/09 ООО «Строй Инвест-Сочи» передало в собственность инвестора Пономарева В.А. нежилые помещения в инвестиционном объекте общей

площадью 94,37 кв.м, расположенные на техническом этаже (номера помещений 16, 19, 21).

Право собственности Пономарева В.А. зарегистрировано в установленном законом порядке. Пономарев Вас.А. продал вышеуказанные помещения Пономареву Вит.А. что подтверждается договором купли-продажи от 16 апреля 2010 г., у последнего в дальнейшем на основании договора купли-продажи от 27 июня 2014 г. данные помещения приобретены Васютченко Н.В.

Решением Центрального районного суда г. Сочи от 12 сентября 2018 г. исковое заявление ТСЖ «Фрегат» к Васютченко Н.В. о приведении нежилых помещений в первоначальное состояние, запрете использования помещений не по назначению удовлетворено в части.

На Васютченко Н.В. возложена обязанность привести в первоначальное состояние самовольно реконструированные нежилые помещения по адресу: [REDACTED], восстановить нарушенные вентиляционные каналы, приведя их в соответствие с технической документацией, действующей до реконструкции.

Разрешая заявленные требования, Центральный районный суд г. Сочи, с которым согласился суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что право собственности на спорные нежилые помещения зарегистрировано за Васютченко Н.В. в установленном законом порядке. Ответчик приобрела право собственности на спорное недвижимое имущество на основании возмездных договоров, которые не расторгнуты, недействительными не признаны. Истцы собственниками спорных помещений не являются, следовательно, требования об истребовании данного имущества не подлежат удовлетворению.

Отклоняя доводы истцов о том, что сделки, на основании которых ответчик приобрела право собственности на спорные нежилые помещения, являются недействительными, поскольку совершены в отношении общедолевого имущества, судебная коллегия указала на их несостоятельность ввиду того, что изначально при строительстве многоквартирного жилого дома спорные нежилые помещения, принадлежащие на праве собственности Васютченко Н.В., не входили в состав общего имущества собственников помещений в жилом доме, являлись предметом инвестиционных договоров, согласно которым застройщик обязался передать спорные нежилые помещения в собственность инвесторов.

Таким образом, расположенные на техническом этаже нежилые помещения не являются общим имуществом многоквартирного дома, поскольку уже на стадии проектирования дома эти помещения были сформированы как самостоятельные объекты недвижимости (которым присвоены индивидуальные кадастровые номера, о чём имеются соответствующие сведения в Едином государственном кадастровом реестре), в связи с чем право общей долевой собственности на спорное недвижимое имущество у домовладельцев отсутствует.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми по делу судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

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 (статья 290 Кодекса). В силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Перечень имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, содержится в статье 36 (часть 1) Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда.

Так, 12 сентября 2018 г. Центральным районным судом г. Сочи рассмотрено гражданское дело по иску ТСЖ «Фрегат» к Васютченко Н.В. о приведении нежилых помещений в первоначальное состояние, запрете использования помещений не по назначению.

Названным выше решением суда установлен факт перепланировки, переоборудования и реконструкции принадлежащих Васютченко Н.В. нежилых помещений, в результате чего образовались обособленные, изолированные помещения, фактически оборудованные под квартиры, в наружных несущих стенах пробиты оконные и дверные проёмы, имеются условия для сна, гигиенических процедур, приготовления и приёма пищи и используются в качестве жилых помещений, обеспечены системы электрического отопления, водоснабжения, канализации и электроснабжения.

Фактическое целевое назначение помещений не соответствует целевому назначению, указанному в техническом паспорте, система вентиляции многоквартирного дома также не соответствует представленной проектной документации.

Доказательств, подтверждающих наличие соответствующего разрешения органа местного самоуправления на перепланировку, реконструкцию и перевод принадлежащих Васютченко Н.В. нежилых помещений в жилые, представлено не было, в связи с чем суд пришёл к выводу, что такие работы являются самовольными, на Васютченко Н.В. возложена обязанность привести реконструируемые нежилые помещения в первоначальное состояние, восстановить нарушенные вентиляционные каналы, однако решение суда до настоящего времени не исполнено.

В соответствии с частью 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные

постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Между тем это не было учтено судом при рассмотрении настоящего дела.

Кроме того, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным указать и на нарушения, допущенные судом при назначении судебной экспертизы по делу.

В соответствии со статьей 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон (часть 1).

Суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел (часть 2).

В силу части 2 статьи 56 данного кодекса суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Согласно части 1 статьи 79 указанного кодекса при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебнo-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

По настоящему делу представителем истцов в суде первой инстанции было заявлено ходатайство о назначении строительно-технической экспертизы, поставив на разрешение эксперта вопросы: каково предназначение нежилых помещений, расположенных на техническом этаже; имеются в них тепловые, водосточные, инженерные коммуникации; относятся ли нежилые помещения к общедомовому имуществу; имеется ли перепланировка, отличная от технической документации, нарушена ли система вентиляции.

Однако суд первой инстанции в удовлетворении ходатайства в нарушение названных выше положений закона безмотивно отказал, сославшись лишь формально на то, что проведение такой экспертизы является нецелесообразным, приведёт к затягиванию рассмотрения дела.

Таким образом, судом при разрешении спора не установлены юридически значимые обстоятельства по делу, а именно функциональное назначение спорных нежилых помещений на момент ввода вышеуказанного жилого дома в эксплуатацию, в частности были ли они сформированы в качестве

самостоятельных объектов, предназначены ли они для обслуживания более одного жилого помещения.

Указанные обстоятельства не были определены в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания по делу и не получили правовой оценки суда.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами при рассмотрении настоящего дела допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 16 июня 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 октября 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2022 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи