



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 67-В11-10

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 мая 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Харланова А.В., Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Система-5» к ООО НПСТ «Сибстроймонтаж», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по НСО, Шаяновой Е. [] А. [], Ивановой Н. [] Е. [], Николаевой Л. [] А. [], Барышевой М. [] В. [], Рябовой (Гороховой) Т. [] В. [], Заводской Л. [] В. [], Флемменг Л. [] И. [] о признании договоров ничтожными, прекращении государственной регистрации права собственности, признании права собственности и по встречному иску Шаяновой Е. [] А. [], Ивановой Н. [] Е. [], Николаевой Л. [] А. [], Барышевой М. [] В. [], Рябовой (Гороховой) Т. [] В. [], Заводской Л. [] В. [], Флемменг Л. [] И. [] к ООО «Система-5», ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» о признании сделки недействительной, признании права собственности, по надзорной жалобе Гороховой Т. [] В. [] и Флемменг Л. [] И. [] на решение Заельцовского районного суда г. Новосибирска от 23 июня 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 20 сентября 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Горохову Т.В., поддержавшую доводы жалобы, представителя ООО «Система-5» Рафикова Б.Р., представителя ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» Рафикову В.А., возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Система-5» обратилось в суд с вышеназванным иском. В обоснование заявленных требований указало, что 19 января 1998 г. между КЭУ СибВО и ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» был заключен договор об инвестиционной деятельности № 4 по строительству ряда объектов на территории военного санатория [REDACTED], в том числе и 40-квартирного жилого дома. При этом доля в строительстве 40-квартирного жилого дома КЭУ СибВО составляет 10% (квартиры № 1, 3, 5, 7, 22), доля ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» – 90% (остальные 35 квартир). В соответствии с пунктом 2.3 данного договора ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» заключило с ООО «Сибирский Научно-Маркетинговый Центр» договоры об инвестиционной деятельности № 24/02-2000 от 24 февраля 2000 г., № 04/-4-2001 от 4 апреля 2001 г., № 04/10-2001 от 4 октября 2001 г., передав ООО «Сибирский Научно-Маркетинговый Центр» свои полномочия по инвестициям на 14 квартир в 40-квартирном жилом доме по адресу: [REDACTED]

После оплаты по названным договорам ООО «Сибирский Научно-Маркетинговый Центр» 6 ноября 2001 г. уступило свои права на квартиры, по поводу которых возник спор, ООО «Система-5» по соглашению о переуступке права требования по инвестиционным договорам.

ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» своих обязательств по договорам об инвестиционной деятельности не исполнило, квартиры после окончания строительства дома и сдачи его в эксплуатацию ООО «Система-5» не передало.

ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» самостоятельно, без согласия ООО «Система-5», распорядилось квартирами путем заключения договоров об инвестиционной деятельности с физическими лицами – ответчиками, которые в июле 2006 г. зарегистрировали право собственности на спорные квартиры.

Ответчики Шаянова Е.А., Иванова Н.Е., Николаева Л.А., Барышева М.В., Рябова (Горохова) Т.В., Заводская Л.В., Быстрых Е.А., Флемменг Л.И. обратились в суд со встречным иском к ООО «Система-5» о признании недействительным (ничтожным) соглашения об уступке прав требования от 6 ноября 2001 г., признании за ними права собственности на спорные квартиры. В обоснование иска указали, что из соглашения не видно, какое обязательство является основанием цессии, какими полномочиями обладал первоначальный кредитор, не указан объем прав кредитора, переходящий к другому лицу, невозможно определить передаваемое право, не ясна правовая природа обязательства, из которого возникло требование. Первоначальным кредитором не исполнены обязательства по договорам, поэтому право на уступку не возникло.

Решением Заельцовского районного суда г. Новосибирска от 23 июня 2011 г. исковые требования ООО «Система-5» удовлетворены в полном

объеме. Шаяновой Е.А., Ивановой Н.Е., Николаевой Л.А., Барышевой М.В., Рябовой (Гороховой) Т.В., Заводской Л.В., Быстрых Е.А., Флемменг Л.И. в иске отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 20 сентября 2011 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе заявителями ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене решения Заельцовского районного суда г. Новосибирска от 23 июня 2011 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 20 сентября 2011 г.

В связи с поданной надзорной жалобой на указанные судебные постановления и сомнениями в их законности 9 ноября 2011 г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Горшковым В.В. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам надзорной жалобы и определением этого же судьи от 16 марта 2012 г. надзорная жалоба Гороховой Т.В. и Флемменг Л.И. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Надзорная жалоба подана 24 октября 2011 г. и в соответствии со ст. 2 Федерального закона от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ «О внесении изменений в ГПК Российской Федерации» рассматривается по правилам, установленным ГПК Российской Федерации, действовавшим на момент ее подачи.

Судебная коллегия полагает необходимым проверить законность и обоснованность решения Заельцовского районного суда г. Новосибирска от 23 июня 2011 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 20 сентября 2011 г. лишь в той части, в которой они касаются заявителей надзорной жалобы Гороховой Т.В. и Флемменг Л.И.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом для удовлетворения надзорной жалобы, отмены в части состоявшихся по делу судебных постановлений и направлении дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В соответствии со ст. 387 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора 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.

При рассмотрении данного дела существенное нарушение норм материального права допущено судами первой и кассационной инстанций.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, 19 января 1998 г. между КЭУ СибВО и НПСТ ООО «Сибстроймонтаж» был заключен договор № 4 по инвестиционной деятельности, связанной с застройкой жилой зоны [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (на земельном участке, находящемся в пользовании КЭУ СибВО), а именно по строительству трех жилых домов.

Дополнительным соглашением от 17 ноября 1998 г. в договор № 4 от 19 января 1998 г. были внесены изменения относительно предмета договора: уточнен объект строительства – 40-квартирный жилой дом на территории военного санатория [REDACTED] (том 1 л.д. 45)

Актами распределения квартир от 29 февраля 1999 г. и 18 октября 2010 г. определено, что доля в строительстве данного жилого дома КЭУ СибВО составляет 10% (квартиры № 1, 3, 5, 7, 22), доля ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» – 90% (остальные 35 квартир) (т. 4 л.д. 159, т. 1 л.д. 46).

В соответствии с п. 2.3 договора от 19 января 1998 г. ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» заключило с ООО «Сибирский Научно-Маркетинговый Центр» договоры об инвестиционной деятельности, передав последнему свои полномочия по инвестициям на 14 квартир (№ 6, 9, 10, 12, 18, 21, 23, 27, 29, 30, 31, 38, 39, 40) в 40-квартирном жилом доме № 9 по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], а ООО «Сибирский Научно-Маркетинговый Центр» обязалось оплатить инвестиционные средства в размере 5 165 000 руб., 8 007 187 руб. и 1 707 350 руб. соответственно.

На основании акта приема-передачи под самоотделку квартиры от 1 ноября 2001 г. по договору об инвестиционной деятельности от 4 октября 2001 г. ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» передало ООО «Научно-маркетинговый центр Сервисного обслуживания» квартиру № 40 для самостоятельного проведения последним строительных работ по ее отделке.

6 ноября 2001 г. между ООО «Научно-маркетинговый центр Сервисного обслуживания» и ООО «Система-5» с согласия ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» было заключено соглашение о переуступке права требования спорных квартир по вышеназванным договорам.

1 января 2002 г. актом приема-передачи под самоотделку квартир по договорам об инвестиционной деятельности от 4 апреля 2001 г. и 24 февраля 2001 г. и соглашением о переуступке прав требования от 6 ноября 2001 г. ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» передало ООО «Система-5» оставшиеся 13 квартир для самостоятельного проведения последним строительных работ по их отделке.

В марте 2005 г. ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» заключило договоры об инвестиционной деятельности с ответчиками – физическими лицами.

Удовлетворяя исковые требования ООО «Система-5», суд первой инстанции, с которым согласилась судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда, исходил из того, что ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» фактически распорядилось непринадлежащими обществу квартирами, заключив с ответчиками – физическими лицами в марте 2005 г. договоры об инвестиционной деятельности, поэтому, исходя из ст. 153, 209, 219, 309, 310, 450 ГК Российской Федерации, признал вышеуказанные договоры ничтожными сделками. Поскольку данные сделки явились основанием для государственной регистрации перехода права собственности на спорные квартиры к ответчикам физическим лицам, суд первой инстанции прекратил государственную регистрацию права собственности Шаяновой Е.А., Ивановой Н.Е., Николаевой Л.А., Барышевой М.В., Рябовой (Гороховой) Т.В., Заводской Л.Е., Быстрых Е.А., Флемменг Л.И. в отношении спорных квартир. Также суд признал право собственности на спорные квартиры за ООО «Система-5».

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с вынесенными судебными постановлениями в той части, в которой они затрагивают права и законные интересы Гороховой Т.В. и Флемменг Л.И., согласиться нельзя по следующим основаниям.

Как усматривается из искового заявления, ООО «Система-5» ставило вопрос о ничтожности договоров заключенных ООО НПСТ «Сибстроймонтаж», с одной стороны, и Рябовой (Гороховой) Т.В., Флемменг Л.И., с другой стороны, поскольку ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» распорядилось имуществом, которое принадлежит ООО «Система-5».

Удовлетворив заявленные требования, суд, указав на недействительность сделок, признал право собственности на спорные квартиры за ООО «Система-5».

Между тем, п. 2 ст. 167 ГК Российской Федерации предусмотрено, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

ООО «Система-5» стороной по сделкам, признанным недействительными, не являлось, в связи с чем у суда не было оснований для признания за ним права собственности на полученное Рябовой (Гороховой) Т.В. и Флемменг Л.И. по сделке имущество в порядке двусторонней реституции.

Одновременно с этим суд указал, что при разрешении исковых требований ООО «Система-5» положения ст. 302 ГК Российской Федерации применяться не могут.

Судом при этом не учтено, что признание ничтожным договора и недействительной государственной регистрации права собственности

ответчика не могут привести к восстановлению прав истца как собственника, лишенного владения спорным имуществом.

Право истребовать свое имущество из чужого незаконного владения и тем самым восстановить свое нарушенное право собственника предусмотрено ст. 301 ГК Российской Федерации.

В силу п. 1 ст. 302 ГК Российской Федерации, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Факт утраты обществом владения спорными объектами недвижимости на момент предъявления иска судом установлен. Данное обстоятельство следует из содержания искового заявления, из которого также следует, что ООО «Система-5» считает себя собственником спорных квартир.

При таких обстоятельствах, поскольку общество, считающие себя собственником спорного недвижимого имущества, не обладает на него зарегистрированным правом и фактически им не владеет, то вопрос о праве собственности на такое имущество мог быть разрешен только при рассмотрении виндикационного иска с соблюдением правил, предусмотренных ст. 223 и 302 ГК Российской Федерации.

Поскольку требования о признании вещного права, признании сделки ничтожной и аннулировании государственной регистрации заявлены лицом, не владеющим спорным имуществом, то вывод суда, о том, что истцом по первоначальному иску (ООО Система-5») избран надлежащий способ защиты нарушенного права, который может полностью восстановить его права, сделан в нарушение требований ст. 196 ГПК Российской Федерации, без учета установленных по делу обстоятельств.

Обосновывая невозможность применения при разрешении первоначальных исковых требований положений ст. 302 ГК Российской Федерации, суд сослался на то, что спорные квартиры приобретены ответчиками по первоначальному иску безвозмездно и без достаточных на то оснований, поскольку Рябова (Горохова) Т.В. и Флемменг Л.И. оплат по инвестиционным договорам не производили, не могли не знать, что спорные договоры с ними заключаются задним числом, оплаты они не произвели, но при этом получили квитанции к приходно-кассовому ордеру, выписанные также задним числом, а потому не могут быть признаны добросовестными приобретателями.

Данные обстоятельства, как указал суд, подтверждены, в том числе, приговором Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 4 февраля 2010 г., состоявшегося в отношении Фоминцева К.А.

Однако судом не было принято во внимание, что обстоятельства заключения инвестиционных договоров с Рябовой (Гороховой) Т.В. и Флемменг Л.И. в названном приговоре не исследовались, в связи с чем ссылка на данный приговор суда не может служить доказательством в отношении указанных выше лиц.

Кроме того, заключение договора позже даты, указанной в нем, отсутствие оплаты по договору сами по себе о недобросовестности приобретателей не свидетельствуют с учетом требований ст. 302 ГК Российской Федерации.

При разрешении настоящего дела судом во внимание не приняты и разъяснения, содержащиеся в п. 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22, которым предусматривается, что если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества и произведена государственная регистрация перехода права собственности за одним из покупателей, другой покупатель вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи.

Поскольку квартиры были переданы в собственность ответчикам, то разрешая спор о признании права собственности на результат инвестиционной деятельности, суду следовало установить субъектов инвестиционной деятельности. При установлении факта надлежащего исполнения обязательств по инвестированию строительства со стороны истца (в настоящем случае – ООО «Система-5») рассмотрение заявленных требований должно осуществляться с учетом требований ст. 398 ГК Российской Федерации.

Кроме того, Судебная коллегия принимает во внимание, что ничтожная сделка не требует признания ее таковой, суд может лишь применять последствия ее недействительности (ст. 166 ГК Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные при рассмотрении дела судом первой инстанции нарушения норм материального и процессуального права, которые не были устранены судом кассационной инстанции, являются существенными, в связи с чем, решение Заельцовского районного суда г. Новосибирска от 23 июня 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 20 сентября 2011 г. нельзя признать законными, и по изложенным основаниям они подлежат отмене в части удовлетворения требований ООО «Система-5» к Гороховой Т.В., Флемменг Л.И. о признании договоров ничтожными, прекращении государственной регистрации права собственности, признании права собственности и отказа в удовлетворении встречного иска Гороховой Т.В. и Флемменг Л.И. к ООО «Система-5», ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» о признании права собственности с направлением в этой части дела на новое рассмотрение.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Заельцовского районного суда г. Новосибирска от 23 июня 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 20 сентября 2011 г. в части удовлетворения требований ООО «Система-5» к Гороховой Т [REDACTED] В [REDACTED], Флемменг Л [REDACTED] И [REDACTED] о признании договоров ничтожными, прекращении права собственности, государственной регистрации права собственности, признании права собственности и отказа в удовлетворении встречного иска Гороховой Т [REDACTED] В [REDACTED] и Флемменг Л [REDACTED] И [REDACTED] к ООО «Система-5», ООО НПСТ «Сибстроймонтаж» о признании права собственности отменить, дело в данной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]