



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ23-123-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 октября 2023 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 Прибыткина Александра Владимировича к акционерному обществу «ИНТЕКО» о применении последствий недействительности одностороннего акта

по кассационной жалобе Прибыткина Александра Владимировича на решение Мещанского районного суда г. Москвы от 23 августа 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 декабря 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 мая 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Прибыткина А.В. – Лебединского Р.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Прибыткин А.В. обратился в суд с иском к АО «ИНТЕКО» (далее – Общество) о применении последствий недействительности одностороннего акта от 21 января 2019 г. приёма-передачи объекта долевого строительства – машиноместа, расположенного по адресу: [REDACTED] (западный участок), в виде погашения в Едином государственном реестре недвижимости записи о регистрации права собственности Прибыткина А.В. на машиноместо.

Решением Мещанского районного суда г. Москвы от 23 августа 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 декабря 2022 г., исковые требования оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 мая 2023 г. данные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене принятых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 29 сентября 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, 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 судами при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 15 февраля 2017 г. между Прибыткиным А.В. и Обществом заключён договор участия в долевом строительстве № [REDACTED], согласно которому Общество взяло на себя обязательство построить гостинично-офисный комплекс с апартаментами и автостоянкой по адресу: [REDACTED], и передать участнику объект недвижимости – машиноместо № [REDACTED] проектной площадью 16,55 кв.м на минус 2 этаже (номер и площадь объекта являются условными) в срок после получения разрешения на ввод комплекса в эксплуатацию (не позднее 27 июня 2017 г. включительно) и до 23 февраля 2018 г.

22 декабря 2017 г. Обществом получено разрешение на ввод в эксплуатацию комплекса, которому присвоен адрес: [REDACTED]

09 января 2018 г. Общество направило Прибыткину А.В. уведомление о готовности объекта к передаче и необходимости подписания акта приёма-передачи, которое получено им не было.

21 января 2019 г. Общество составило и направило истцу односторонний акт о передаче объекта по договору участия в долевом строительстве № [REDACTED].

Решением Мещанского районного суда г. Москвы от 11 августа 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 января 2022 г., указанный односторонний акт признан недействительным.

12 августа 2021 г. на основании заявления Общества за истцом зарегистрировано право собственности на машиноместо.

Полагая, что регистрация права собственности осуществлена на основании акта приёма-передачи машиноместа, который признан недействительным, Прибыткин А.В. обратился с суд с иском по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении требования истца о применении последствий недействительности сделки в виде погашения записи о регистрации права собственности на машиноместо, суд первой инстанции сослался на то, что договор долевого участия в строительстве считается заключённым с момента регистрации,

что является основанием для последующей регистрации права собственности участника долевого строительства. Требований о признании договора долевого участия в строительстве недействительным истцом не заявлено, в связи с чем оснований для применения последствий недействительности одностороннего акта приёма-передачи в виде погашения записи о регистрации права собственности, по мнению суда, не имеется.

Кроме того, суд указал, что требования истца не влекут юридически значимых последствий, кроме лишения его права собственности, при этом оспаривание участником долевого строительства зарегистрированного за ним права собственности не может привести к восстановлению нарушенного права путём погашения записи о праве собственности.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

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

Статьёй 12 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что защита гражданских прав осуществляется путём признания права, восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий её недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки, признания недействительным решения собрания, признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления, самозащиты права, присуждения к исполнению обязанности в натуре, возмещения убытков, взыскания неустойки, компенсации морального вреда, прекращения или изменения правоотношения, неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону, иными способами, предусмотренными законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения.

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

В силу части 1 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

Согласно части 11 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства наряду с документами, предусмотренными данным федеральным законом для государственной регистрации такого права, также необходимы: 1) разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, полученное органом регистрации прав в порядке, предусмотренном статьёй 19 этого федерального закона; 3) передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Как разъяснено в пункте 52 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», 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.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия её недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Поскольку передаточный акт является частью юридического состава, с которым связана регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество, то предъявленный иск о применении последствий недействительности сделки – одностороннего акта приёма-передачи в виде погашения записи о праве собственности на машиноместо – является надлежащим способом защиты права.

Как указывает заявитель, регистрация права собственности нарушает право участника долевого строительства не принимать от застройщика объект, не соответствующий условиям договора, строительным нормам и правилам. Кроме того, переход права собственности связан с возникновением у собственника обязанности по содержанию этого имущества, в частности по оплате коммунальных услуг, а также по уплате налога.

Однако этого судом учтено не было.

Нарушение, допущенное судом первой инстанции, судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, проверявшими законность его решения, не устранено, это нарушение норм права является существенным и непреодолимым и может быть исправлено только посредством отмены судебных актов.

Учитывая, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 декабря 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 мая 2023 г., дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ 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 22 декабря 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 мая 2023 г. отменить, ~~направить дело~~ на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи